

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

**REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO
MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ**

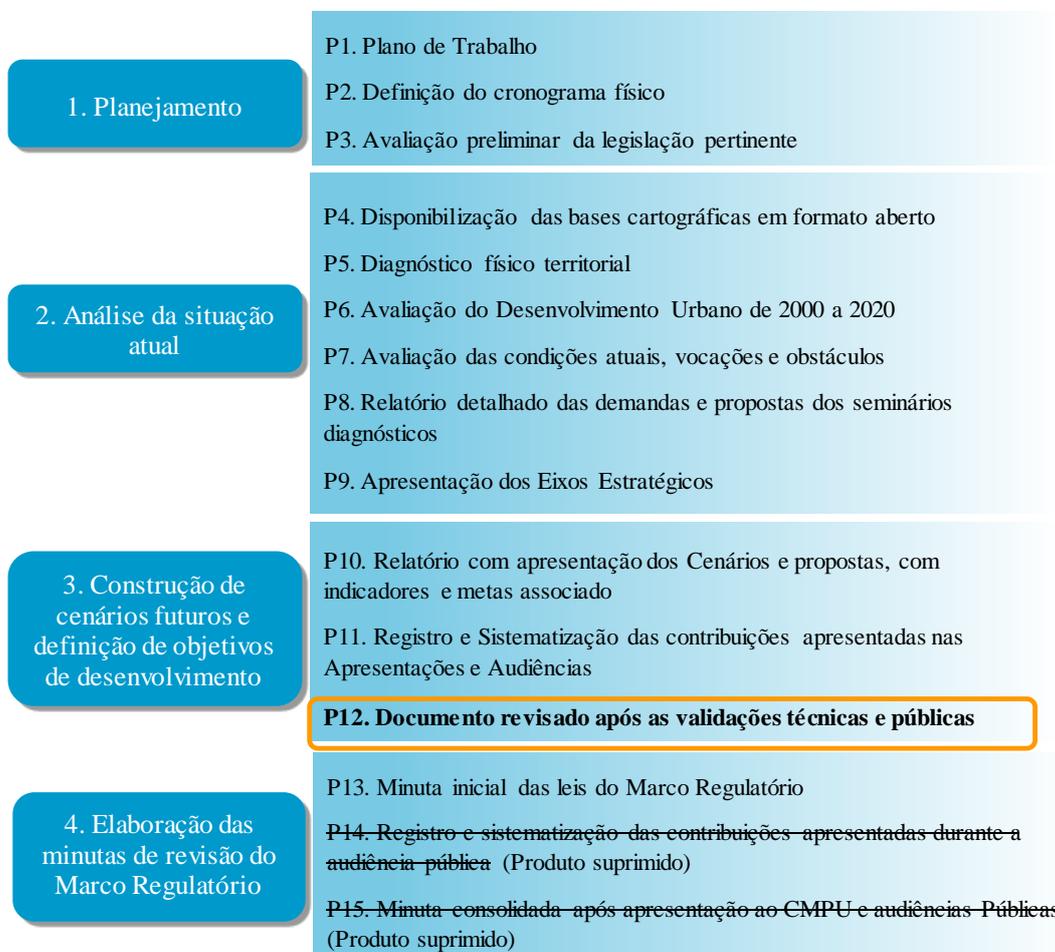
**PRODUTO 12 – DOCUMENTO REVISADO APÓS AS VALIDAÇÕES
TÉCNICAS E PÚBLICAS**

**SÃO PAULO
JULHO/2023**

APRESENTAÇÃO

Este Produto **P12** tem a função de apresentar a versão consolidada das proposições desenvolvidas para a revisão do Marco Regulatório da política urbana do município de Santo André, considerando a avaliação das contribuições e percepções críticas dos grupos técnicos da PMSA (DDPU, Secretaria de Habitação, Secretaria de Desenvolvimento Econômico) e do Conselho Municipal de Política Urbana, levantadas em eventos de consulta (apresentações, reuniões e oficinas), às propostas apresentadas pela Fipe, até o início do mês de junho de 2023. A Figura seguinte destaca o **P12** como último produto da Etapa 3, que precede a Etapa 4. Elaboração da minuta de revisão do Marco Regulatório.

Figura 1: Etapas e produtos da Revisão do MR do Município de Santo André



Fonte: Elaborado pela Fipe.

Conforme mencionado no produto anterior (P11), os dois últimos produtos previstos no contrato original, P14 e P15, foram suprimidos como estabelecido e justificado no documento “Solicitação de Aditivo de Contrato com Supressão de Valores e Execução dos Trabalhos do Contrato No 238/21-PJ”. Isso torna o P12 um produto estratégico e fundamental em termos de insumos para a elaboração do então produto final: P13 - Minuta inicial das leis do Marco Regulatório.

Diante do exposto, o objetivo deste Produto é apresentar a versão consolidada das proposições apresentadas nos produtos anteriores P9 e P10, considerando as respostas frente aos questionamentos apontados durante as apresentações realizadas (P11). Neste sentido, esta versão é considerada um aprimoramento dos produtos mencionados acima, com proposições mais definidas e próximas do formato de abordagem de cada tema nas legislações revisadas, visando a construção do Produto final - P13 - Minuta inicial das leis do Marco Regulatório.

Quanto à estrutura organizacional, de forma geral, este Produto segue a proposta de organização desenvolvida nos Produtos 9 e 10, que se assemelha à configuração do Plano Diretor vigente, com algumas alterações pontuais necessárias para melhor exposição dos conteúdos. A tabela a seguir apresenta o índice do Produto 12.

Tabela 1: Índice do Produto 12: Documento revisado após validações técnicas e públicas

1. Princípios, Objetivos e Diretrizes

1.1. Revisão dos Princípios e Objetivos Gerais

1.1.1. Princípios Gerais da Política Urbana

1.1.2. Objetivos Gerais da Política Urbana

1.1.3. Diretrizes Gerais da Política Urbana

1.2. Objetivos e Diretrizes das Políticas Setoriais

1.2.1. Objetivos e Diretrizes do Desenvolvimento Urbano

1.2.2. Objetivos e Diretrizes do Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida

2. Ordenamento Territorial

2.1. Políticas de ordenamento territorial para MZU

2.1.1. Estratégias para Zona de Qualificação Urbana (ZQU)

- 2.1.2. Estratégias para Zona de Reestruturação Urbana (ZREE)
- 2.1.3. Estratégias para Zona de Exclusivamente Industrial (ZEI)
- 2.1.4. Estratégias para Zona de Recuperação Urbana (ZREC)
- 2.2. Políticas de ordenamento territorial para MPA
 - 2.2.1. Zona de Recuperação Ambiental (ZRA): Objetivos e Setores revisados
 - 2.2.2. Zona de Ocupação Dirigida (ZOD): Objetivos e Setores revisados
 - 2.2.3. Zona de Conservação Ambiental (ZCA): Objetivos e Setores revisados
 - 2.2.4. Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível (ZDEC): Objetivos e Setores
 - 2.2.5. Zona Turística de Paranapiacaba (ZTP): Objetivos e Setores
- 2.3. Macrozonas, Zonas e Setores – Definições, objetivos e diretrizes (proposições)
 - 2.3.1. Macrozonas - Definições revisadas
 - 2.3.2. Zonas – Definições e Objetivos revisados
 - 2.3.3. Setores – Definições, Objetivos, Diretrizes e Parâmetros revisados
- 2.4. Estratégias Territoriais para Moradia
 - 2.4.1. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)
 - 2.4.2. Estratégias para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social
- 2.5. Estratégias para as Zonas Especiais
 - 2.5.1. Estratégias para Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)
 - 2.5.2. Estratégias para Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP)
 - 2.5.3. Estratégias para Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC)
 - 2.5.4. Zonas Especiais para Empreendimentos de Base Tecnológica (ZEBT)

3. Instrumentos Urbanísticos

- 3.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
 - 3.1.1. Objetivos e Pontos Críticos inerentes à revisão da OODC
 - 3.1.2. CA Básico unitário: justificativas e estratégias associadas
 - 3.1.3. CA básico e a regulação do preço da terra urbana
 - 3.1.4. Impacto na arrecadação da OODC com CA Básico unitário
 - 3.1.5. Análise dos componentes da fórmula de OODC e estratégias associadas
 - 3.1.6. Fórmula para cálculo da OODC (Benefício Financeiro BF): Proposta resumida
 - 3.1.7. Incentivos ligados à OODC
 - 3.1.8. Estratégias e Estimativas de arrecadação da OODC

3.1.9. Destino da OODC

3.1.10. Retornos socioeconômicos e ambientais esperados

3.2. Transferência do Direito de Construir (TDC)

3.2.1. Transferência do Direito de Construir (TDC) - Básico

3.2.2. Transferência do Direito de Construir Adicional (TDCA)

3.2.3. TDC e TDCA - Considerações e lastreamento

3.3. Cumprimento da Função Social da Propriedade

3.4. Projetos de Intervenção Urbanística

3.4.1. PIU - Definições e tipos de projetos derivados

3.4.2. Operação Urbana Consorciada (OUC)

3.4.3. Concessão Urbanística

3.4.4. Área de Intervenção Urbana (AIU)

3.4.5. Área de Estruturação Local (AEL)

3.5. Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)

4. Índices Urbanísticos

5. Parâmetros Urbanísticos

5.1. Taxa de Ocupação

5.2. Recuos Mínimos

5.3. Gabarito

5.4. Taxa de Permeabilidade

5.5. Caixa de Retenção ou Absorção de águas pluviais

5.6. Quota Parte Máxima (áreas de Alta e Média-Alta Densidade)

5.7. Cota Parte Mínima (áreas de não adensamento)

5.8. Vagas de Estacionamento

5.9. Incentivos Urbanísticos sobre cálculo da área construída computável

6. Parcelamento do Solo

6.1. Pontos Críticos do Parcelamento do Solo

6.2. Adequações Legais do Parcelamento do Solo

6.3. Estratégias às regras de Parcelamento do Solo

7. Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor



Mantendo-se o mesmo formato desenvolvido em *Power Point* dos Produtos P9 e P10, as seções e subseções do índice do Produto P12 são constituídos por grupos de slides (textos e figuras dispostos em layout de paisagem) que trazem de forma clara e concisa as justificativas e propostas debatidas em reuniões técnicas. Este formato é essencial para viabilizar a explanação aos demais departamentos e autoridades da PMSA, os conselhos, as entidades, os representantes da sociedade civil e a todo cidadão andreense que venha a consultar o material.



Prestação de serviços de orientação da revisão do MRSA

Marco Regulatório de política urbana
do município de **Santo André**

P12. Documento revisado após as validações técnicas e públicas

Junho 2023

1. Princípios Objetivos e Diretrizes



Objetivos:

- Atualizar os Títulos iniciais do Plano Diretor à luz dos objetos discutidos no processo de revisão
- Redefinir os conceitos (princípios, objetivos, diretrizes)
- Uniformizar a estrutura composta por objetivos e diretrizes, tanto os gerais como os setoriais
- Reorganizar, redefinir e adicionar elementos às políticas mencionadas no Plano Diretor, incorporando conceitos atuais das agendas urbanas nacionais e internacionais.

Pontos críticos

- Necessidade de clareza quanto à classificação e hierarquização de seus princípios, objetivos e diretrizes
- Necessidade de uniformidade na utilização dos conceitos objetivos / diretrizes
- Políticas setoriais muito específicas desconectadas da política urbana
- Objetivos muito específicos utilizados no sentido de ações

Adequações

O passo inicial para melhorar a efetividade da Política Urbana é prover um discurso assertivo sobre os elementos (Princípios, Objetivos e Diretrizes) que justificam e alicerçam todo regramento urbano, por isso são propostas adequações aos textos dos títulos iniciais do Plano Diretor de Santo André, considerando:

- 1.1. Princípios Objetivos e Diretrizes Gerais da Política Urbana
- 1.2. Objetivos e Diretrizes das Políticas Setoriais
 - 1.2.1. Objetivos e Diretrizes da Política Desenvolvimento Urbano
 - 1.2.2. Objetivos e Diretrizes da Política Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida

1.1. Revisão dos Princípios Objetivos e Diretrizes Gerais



Como discutido no subitem 3.2.1 Princípios, objetivos e diretrizes da Política Urbana do Produto P3, o Título I (“Dos Princípios Fundamentais e dos Objetivos Gerais da Política Urbana e Social do Plano Diretor”) traz dificuldades interpretativas quanto à classificação e hierarquização de seus princípios, objetivos e diretrizes, determinando a necessidade de sua reorganização.



A reorganização admite relevância para além do aspecto formal de padronização, uma vez que os princípios devem vir, especialmente, da visão democrática do processo participativo e os objetivos e diretrizes são formuladas em conjunto com os elementos técnicos, condicionados à gestão pública e às possibilidades da participação da sociedade, de um modo geral. Por isso, a estratégia relativa a este tópico considera a proposta de padronização dos Princípios, Objetivos e Diretrizes baseada, sucintamente, na estrutura abaixo, que visam tornar as orientações que balizam as determinações subsequentes do MRSA mais claras e assertivas.

Elemento	Pergunta chave	Definição
Princípios	Por que fazer?	Valores que orientam a norma e com os quais os demais elementos devem estar em conformidade
Objetivos	O que fazer?	Resultados a serem obtidos ao longo da vigência do Plano
Diretriz	Como fazer?	Estratégias e orientações para buscar os princípios e objetivos

Proposição

Os slides seguintes reposicionam, alteram ou incluem itens que constituem os Princípios, Objetivos e Diretrizes Gerais da Política Urbana do município de Santo André, de forma a apresentar propostas de minutas para o Título I do PD.

1.1.1. Princípios Gerais da Política Urbana

função social da cidade	<p>I - função social da cidade: Art. 4º As funções sociais da cidade no Município de Santo André correspondem ao direito à cidade saudável e sustentável para todos e todas, o que compreende o direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.</p>
função social da propriedade	<p>II - função social da propriedade: Art. 5º A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - habitação, especialmente Habitação de Interesse Social; II - atividades econômicas geradoras de emprego e renda; III - proteção do meio ambiente; IV - preservação do patrimônio cultural.
justa distribuição dos benefícios e ônus do desenvolvimento urbano (NOVO)	<p>III - justa distribuição dos benefícios e ônus do desenvolvimento urbano: Universalização dos serviços e melhorias realizados pelo poder público, possibilitando a desconcentração de investimentos em algumas áreas da cidade já dotadas de infraestrutura e serviços em prol de áreas ocupadas com infraestrutura e serviços públicos deficitários, reduzindo desigualdades sociais e territoriais. (NOVO)</p>
desenvolvimento urbano sustentável e qualidade de vida	<p>IV – desenvolvimento urbano sustentável e qualidade de vida: Art. 6º Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado, economicamente viável e culturalmente diverso, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.</p>
gestão democrática e participativa	<p>V - gestão democrática e participativa: É a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.</p>
desenvolvimento humano (NOVO)	<p>VI - desenvolvimento humano: O desenvolvimento humano é a plena realização dos potenciais individuais e coletivos, estimulada por um ambiente de inovação e igualdade de oportunidades. (NOVO)</p>

1.1.2. Objetivos Gerais da Política Urbana

OBJETIVOS GERAIS PROPOSTOS

- IV - garantir a **justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização**, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- **otimizar o uso das infraestruturas urbanas orientando o crescimento da cidade para a construção de uma cidade compacta.** - NOVO
- II - garantir o **direito universal à moradia digna**, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;
- III - **reverter o processo de segregação socioespacial** na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;
- XVIII - promover a **inclusão social**, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;
- I - promover o **desenvolvimento econômico local**, com **equidade social** e de forma **ambientalmente sustentável**.
- XV - aumentar a **eficiência econômica da cidade**, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;
- **promover o desenvolvimento de uma economia diversificada, competitiva, resiliente e inclusiva com capacidade de geração de renda e emprego a toda a população e distribuição mais equitativa nos territórios.** - NOVO
- VII – (REFORMULADO) **nas áreas de mananciais, garantir a proteção ambiental de forma equilibrada com a ocupação já existente**, assegurando a sua função de produtora de água para consumo público.
- XIII - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído, recuperando áreas sensíveis e evitando tamponamento de córregos;
- **contribuir para mitigação dos fatores antropogênicos que impactam nas mudanças climáticas** – NOVO
- **buscar atendimento universal e de qualidade nos serviços de saneamento básico, abastecimento de água, drenagem urbana e gestão de resíduos sólidos** – NOVO
- X - garantir a **acessibilidade universal**, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da **rede viária e do sistema de transporte público**;
- IX - elevar a **qualidade de vida** da população assegurando **saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos, espaços verdes qualificados e acesso à alimentação, educação, saúde, cultura, esporte e lazer**;
- XXII - garantir a **abrangência universal do atendimento** nas áreas de saúde, de assistência social e de educação, melhorando sua qualidade e eficiência.
- **assegurar a gestão democrática da cidade através de processos participativos.** – NOVO
- XIV - contribuir para a **construção e difusão da memória e identidade**, por intermédio da proteção do patrimônio cultural, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

1.1.3. Diretrizes Gerais da Política Urbana (parte 1)

DIRETRIZES GERAIS PROPOSTAS

- XII – (REFORMULAÇÃO) conexão entre política urbana e desenvolvimento econômico, priorizando áreas para estímulo ao adensamento e fortalecimento econômico de serviços e comércio em geral e áreas de estímulo e manutenção do uso industrial. - NOVO
- fomento à qualificação profissional e ao fortalecimento de pequenos e médios empresas e do empreendedorismo. - NOVO
- estímulo à capacidade criativa, ao conhecimento científico e tecnológico e à inovação no Município, gerando atividades econômicas de alto valor agregado e ambientalmente sustentáveis - NOVO
- V - prevenção de distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade, priorizando o uso do espaço com fortalecimento dos serviços que garantam os direitos socioculturais;
- III - oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;
- XIX - inclusão de **políticas afirmativas** nas diretrizes dos planos setoriais, visando o combate à discriminação, a redução das desigualdades de gênero, da violência física, sexual e psicológica, da exploração de crianças, jovens, idosos e demais segmentos vulneráveis da sociedade;
- adequação da oferta qualificada de serviços e equipamentos públicos em todo o território andreense, em especial nas áreas de maior vulnerabilidade social e nas Habitações de Interesse Social, de forma a garantir a satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de toda a população. - NOVO
- contenção da ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção; - NOVO
- VIII - contenção e fiscalização do espraiamento da ocupação habitacional ao sul da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;
- XVI - fortalecimento da gestão ambiental local visando o efetivo planejamento e controle ambiental;
- XXIII - realização de estudo para planejamento da ocupação e adensamento do entorno de áreas sujeitas a inundações;
- utilização de fontes renováveis de energia, reduzindo a emissão de gases de efeito estufa e, com isso, contribuir para a adaptação aos efeitos reais e esperados das mudanças climáticas - NOVO

1.1.3. Diretrizes Gerais da Política Urbana (parte 2)

- promover políticas públicas de incentivo às iniciativas para a conservação e recuperação das áreas prestadoras de serviços ambientais - NOVO
- contenção da ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção – NOVO
- XIX - inclusão de políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando o combate à discriminação, a redução das desigualdades de gênero, da violência física, sexual e psicológica, da exploração de crianças, jovens, idosos e demais segmentos vulneráveis da sociedade;
- adequação da oferta qualificada de serviços e equipamentos públicos em todo o território andreense, em especial nas áreas de maior vulnerabilidade social e nas proximidades das Habitações de Interesse Social, de forma a garantir à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de toda a população. - NOVO
- contenção da ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção; - NOVO
- reestruturação de áreas subutilizadas e com potencial de transformação urbana, incentivando o adensamento, em especial produção habitacional social - NOVO
- XI - estímulo a parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;
- XVII - estímulo a parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológica e ambientalmente adequadas às políticas públicas;
- XX - criação de mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;
- XXI - associação do planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios do ABC e da Região Metropolitana de São Paulo, contribuindo para a gestão integrada;
- XXV - fomento ao processo de formação de lideranças visando o fortalecimento da organização comunitária nos territórios;
- monitoramento da implementação da política urbana e dos impactos da aplicação do Marco Regulatório – NOVO
- conservação e valorização dos bens culturais materiais e imateriais considerados patrimônio cultural do Município - NOVO

1.2. Objetivos e Diretrizes das Políticas Setoriais



Cerca de 16% do total de caracteres utilizados no Plano Diretor vigente corresponde a Objetivos e Diretrizes de Políticas Setoriais que atualmente não têm relação direta com os demais Títulos do PD (em especial os Artigos de 27.A a 27.G1).

É necessário incluir os objetivos e diretrizes setoriais que possam ser relacionados diretamente com as Políticas Urbanas, especialmente àquelas ligadas ao ordenamento territorial.



A estratégia baseia-se em apontar e estabelecer conexão dos itens das Políticas Setoriais que admitirão maior importância no contexto da revisão do MRSA, especialmente ao considerar a inclusão social em áreas qualificadas que terão incentivos ao adensamento.

Os demais itens deverão ser considerados para formulação de índices de monitoramento, a fim de avaliar como as demandas e impactos setoriais afetam ou são afetados pela Política Urbana de Santo André.

Proposição

Como estratégia para abordagem dos conteúdos setoriais, a proposta a seguir divide os objetivos e diretrizes das políticas setoriais em vigência em dois eixos:

- i) **Objetivos e Diretrizes do Desenvolvimento Urbano** que podem ser alcançados com as estratégias e diretrizes da Política Urbana (desenvolvimento econômico, habitação, meio ambiente, saneamento, mobilidade, patrimônio cultural, turismo, gestão de imóveis públicos e defesa civil);
- ii) **Objetivos e Diretrizes do Desenvolvimento Humano**, que em geral, não podem ser enfrentados diretamente com uso do instrumental urbanístico que integra o Plano Diretor, que, por sua vez, é limitado às atribuições previstas no Estatuto das Cidades. Também não são enfrentados pelas outras duas leis principais que integram o MRSA: LUOPS e COESA.

1.2.1. Objetivos e Diretrizes do Desenvolvimento Urbano

Os **Objetivos e Diretrizes do Desenvolvimento Urbano** desta subseção consideram os seguintes temas:

- a) Desenvolvimento econômico
- b) Turismo
- c) Atividades Agroecológicas
- d) Saneamento Ambiental Integrado
- e) Defesa civil
- f) Habitação
- g) Mobilidade
- h) Patrimônio cultural
- i) Gestão de imóveis públicos

1.2.1.a. Objetivos e Diretrizes - Desenvolvimento Econômico (1)

1. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – PROPOSTA

OBJETIVOS

- fomentar o crescimento econômico sustentável e equidade social respeitando as políticas do meio ambiente;
- promover uma economia diversificada, competitiva e resiliente, com os setores indústria, comércio e serviços dinâmicos, capazes de gerar trabalho e renda.
- buscar maior equilíbrio na relação emprego/moradia, reduzindo as desigualdades socioterritoriais
- incentivar uma economia de alto valor agregado através de setores intensivos em tecnologia, conhecimento e criatividade.

DIRETRIZES

- I - atração de **novos setores produtivos** para o Município, aumentando a competitividade regional em consonância com a política de desenvolvimento;
- VIII - **fortalecimento das cadeias produtivas** do Município, associando-os aos interesses do desenvolvimento da região metropolitana, macrorregional e estadual;
- X - (REFORMULAÇÃO) incentivo ao **comércio e serviços locais**, especialmente em áreas identificadas como centralidades, em que é desejável o adensamento
- XI - (REFORMULAÇÃO) **proteção das áreas industriais** em funcionamento e estímulo a sua expansão, incentivando a instalação da indústria em área de desenvolvimento econômico no Município
- XII - identificação e implementação de mecanismos capazes de mitigar os impactos das atividades econômicas na saúde humana e no meio ambiente - NOVO
- XVII - fortalecimento do **segmento do turismo** explorando economicamente o potencial histórico, cultural e ambiental do Município e fomentando as atividades relacionadas à indústria do entretenimento, lazer e serviços turísticos;
- XIII - (REFORMULAÇÃO) implementação de **programas de inclusão produtiva voltados à geração de renda e trabalho** em territórios de maior vulnerabilidade social e alvo de políticas habitacionais

1.2.1.a. Objetivos e Diretrizes - Desenvolvimento Econômico (2)

- XIV - implementação de instrumentos de apoio aos **micros e pequenos empreendimentos, individuais e coletivos**, na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica e fornecimento de crédito;
- XV - incentivo à **formalização** de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços;
- XVIII - estímulo ao **associativismo e o empreendedorismo** como forma alternativa de geração de trabalho e renda;
- VI - (REFORMULAÇÃO) fomento à **qualificação profissional** através de programas de capacitação profissional, estimulando a empregabilidade
- IV, XXII, XXIII e XXIV - (REFORMULAÇÃO) estímulo a investimentos empresariais em **conhecimento e inovação tecnológica**, inclusive através do incentivo à sinergia entre instituições de pesquisa, universidade
- fomento e desenvolvimento de atividades econômicas baseadas em **conhecimento e criatividade**, abrangendo setores diversos como artes, mídia, patrimônio cultural, entre outros - NOVO
- III - efetivação da presença do Município nas discussões no âmbito socioeconômico que digam respeito aos seus interesses nas **esferas metropolitana, macrorregional, estadual, nacional e internacional**;
- XIX - estabelecimento de relações de parcerias com organismos multilaterais, organizações não governamentais internacionais, fundações, representantes diplomáticos, empresas internacionais, cidades-irmãs e outras entidades afins;
- XX e XXI - (REFORMULAÇÃO) - incentivo à **comercialização de bens e serviços no mercado internacional** e atração de investimentos internacionais.
- XXV - elaboração de um plano municipal de desenvolvimento econômico e social estruturado em programas, projetos e ações locais compatibilizado com o Plano Diretor contemplando todo o Município em seu potencial;
- XXVI - criar um sistema de acompanhamento e avaliação socioeconômico que subsidie as políticas públicas municipais e o desenvolvimento econômico.

1.2.1.b. Objetivos e Diretrizes - Turismo

2. TURISMO – PROPOSTA

OBJETIVOS

- I - aumentar a participação do Município no movimento turístico brasileiro, promovendo e estimulando o desenvolvimento de calendário cultural anual e a divulgação de eventos e projetos de interesse turístico de modo integrado com outros Municípios da região;
- II - promover parcerias público-privadas que auxiliem na sistematização, levantamento e atualização de dados e informações de interesse para o desenvolvimento turístico no Município;
- III - integrar programas e projetos turísticos com atividades sociais, econômicas, culturais, de educação ambiental e de lazer realizadas no Município e na região metropolitana;
- IV - garantir a oferta e qualidade da infraestrutura de serviços e de informação ao turista;
- V - consolidar a política municipal de turismo com a integração ao conjunto dos equipamentos da estrutura constituinte do produto turístico, por meio do Conselho Municipal de Turismo.

DIRETRIZES

- I - ampliar os fluxos turísticos de forma sustentável respeitando a legislação ambiental;
- II - realizar o desenvolvimento sustentável e sistêmico do turismo em suas diversas modalidades;
- III - estabelecer política de desenvolvimento integrado do turismo, articulando-se com os demais Municípios da região metropolitana;
- IV - aumentar o índice de permanência do turista no Município;
- V - ampliar e consolidar roteiros turísticos no Município com os atrativos existentes e potenciais;
- VI - promover os serviços e equipamentos adequados à recepção qualificada dos turistas no Município e espaços de relevância turística;
- VII - adaptar e aplicar as definições e diretrizes estabelecidas nas ZEIPS para o desenvolvimento turístico do Município.

1.2.1.c. Objetivos e Diretrizes - Atividades agroecológicas

3. ATIVIDADES AGROECOLÓGICAS – PROPOSTA

OBJETIVOS

- gerar ocupação e renda para classes de baixa renda em áreas que possam ser utilizadas por hortas comunitárias na MZU
- gerar ocupação e renda para classes de baixa renda na MPA com uso de atividades ligadas à pequena produção rural de base ecológica, ao agroturismo, ao ecoturismo e ao extrativismo vegetal sustentável
- auxiliar na contenção da expansão urbana horizontal, periférica e irregular em áreas ambientalmente sensíveis

DIRETRIZES

- criar Política de Desenvolvimento de Atividades Agroecológicas;
- atribuir responsabilidade à Secretaria ou órgão destinado a incentivar, capacitar e financiar a pequena produção rural de base ecológica, o agroturismo, o ecoturismo e o extrativismo vegetal sustentável, que utilizem:
 - na MPA, arranjos com sistemas de produção compatíveis com as restrições ambientais locais,
 - na MZU, ampliar e gerir programas de hortas comunitárias no município.
- dimensionar e orientar a produção visando o atendimento das necessidades da Companhia Regional de Abastecimento Integrado de Santo André (CRAISA).
- estabelecer e manter um sistema de compra parcial ou total da produção pela CRAISA para abastecer escolas, órgãos públicos, entre outros.

1.2.1.d. Objetivos e Diretrizes - Saneamento (1)

4. SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO - PROPOSTA

OBJETIVOS

- VI - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- IX - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- X - garantir a preservação da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, dos remanescentes de Mata Atlântica, das unidades de conservação e das Áreas de Preservação Permanente - APPs;
- XI - promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
- XIX - controlar e reduzir os níveis de poluição em quaisquer de suas fontes;
- garantir serviços de saneamento básico, abastecimento de água, drenagem urbana e gestão de resíduos sólidos de forma eficiente e de qualidade a todo território municipal - NOVO;
- reduzir a quantidade de resíduos enviados para o aterro sanitário de Santo André - NOVO
- garantir a implementação e o monitoramento dos planos municipais de saneamento integrado (Plano Municipal de Saneamento Básico, Plano Municipal de Resíduos Sólidos e Plano Municipal de Gestão dos Resíduos da Construção Civil) - NOVO

DIRETRIZES

- XII - promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XIV - considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;
- XVI – criar instrumentos para efetivar a implementação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer - REFORMULADO ;
- disponibilizar uma base de informações sistematizadas com aspectos físico-territoriais do município, necessários para orientar o desenvolvimento de políticas públicas e orientar a ocupação urbana de forma adequada e segura – NOVO;
- incentivar planos e projetos sustentáveis de recuperação ambiental que contribuam para a ampliação das áreas permeáveis, da vegetação em áreas de fundos de vale e nascentes de rios – NOVO;
- estimular por meio de programas, planos e projetos a integração entre espaços livres e áreas verdes por meio de parques, caminhos verdes e arborização urbana - NOVO;
- XXIII - assegurar medidas compensatórias para ações que gerem potencial impacto ao meio ambiente;

1.2.1.d. Objetivos e Diretrizes - Saneamento (2)

- XXIV e XXIII - assegurar que as áreas que tiveram uso ou atividade potencialmente poluidora sejam avaliadas quanto ao passivo ambiental e adotem medidas compensatórias;
- VIII - inclusão da educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- XV - incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;
- reduzir os gases de efeito estufa e utilizar fontes renováveis de energia para enfrentamento dos efeitos reais e esperados das mudanças climáticas - NOVO
- implementar políticas públicas de incentivo às iniciativas para a conservação e recuperação das áreas prestadoras de serviços ambientais - NOVO
- conter a ocupação em áreas ambientalmente sensíveis e implantar espaços públicos e áreas verdes protegidas em áreas resultantes de processos de remoção – NOVO
- II - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e ativação das redes coletoras de esgoto e de água, em especial as de proteção aos mananciais, por meio de:
 - a) complementação, ou ativação, de redes coletoras de esgoto e de água na Macrozona Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental, onde a legislação o permitir;
 - b) implantação de sistemas de esgotamento sanitário compatíveis com as características da Macrozona de Proteção Ambiental, adequados à situação de cada local;
 - c) recuperação, readequação ou implementação de sistema de coleta, tratamento e destinação adequada de efluentes na Vila de Paranapiacaba;
- III - investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário, coleta e tratamento, que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;
- IV - complementar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;
- VII - assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes, buscando soluções que minimizem a interferência no lençol freático;
- elaborar Plano de Combate às enchentes, de forma regional, considerando alternativas além dos pisciões; (DE OBJETIVOS GERAIS PARA DIRETRIZES SETORIAIS)

1.2.1.d. Objetivos e Diretrizes - Saneamento (3)

- XX - implementar política de uso racional e conservação da água nas edificações e incentivar o reuso de águas de chuvas;
- XVII - promover a gestão de resíduos de construção e demolição - RCD;
- ampliar e fortalecer programas de educação ambiental com foco em gestão de resíduos – NOVO;
- fortalecer as cooperativas de reciclagem e promover a inclusão social de catadores autônomos – NOVO;
- XVIII - garantir que todos os resíduos de construção e de demolição – RCD - provenientes de obras e serviços públicos, executados pelo Poder Público ou por terceiros, sejam encaminhados a processos que possibilitem a sua reciclagem;
- XIII - implementar programas de reabilitação das áreas de risco;
- XXI - considerar novas tecnologias e paradigmas para soluções de saneamento ambiental;
- XXV - implementar política de Tarifa Social dos serviços de abastecimento de água e saneamento.
- XXII - criar indicadores urbanos para avaliação da capacidade da infraestrutura da cidade considerando o abastecimento público, tratamento de resíduos sólidos, esgoto e drenagem; (REFORMULAÇÃO) criar processo sistematizado para informar periodicamente os dados para o SNIS - Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento;
- adequar política municipal de saneamento básico às diretrizes estabelecidas na revisão do Plano de Saneamento Básico de Santo André (Decreto 17.165 de 2019) – NOVO
- manter atualizado o cadastro de áreas contaminadas e com potencial de contaminação – NOVO
- garantir a autorização favorável do órgão ambiental competente quando da instalação de empreendimentos ou realização de atividades em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental – NOVO
- propor soluções inovadoras, quando necessárias, para a mitigação de problemas em áreas de riscos geológicos-geotécnicos, inundações, solos contaminados e prevenir o surgimento de novas situações de vulnerabilidade – NOVO.

1.2.1.e. Objetivos e Diretrizes - Defesa Civil

5. DEFESA CIVIL - PROPOSTA

OBJETIVOS

- prevenir, controlar e reduzir impactos dos riscos de deslizamento, desabamento e alagamentos e outros e integrá-los à política urbana, em especial nos assentamentos precários; - NOVO
- III - analisar e informar as áreas competentes sobre os riscos de ocorrências e sinistros no Município, para um melhor enfrentamento dos desastres naturais ou daqueles provocados pela intervenção do homem;
- IV - avaliar as vulnerabilidades, identificando as áreas de risco e visualizar os riscos potenciais;
- prevenir a ocupação e reocupação de áreas de risco. - NOVO

DIRETRIZES

- V - (REFORMULAR) identificar as áreas com potencial de deslizamento e desabamento e alagamento, gerando ações preventivas;
- compartilhar com outras áreas da administração as informações referentes às áreas de risco e providências recomendadas; - NOVO
- georreferenciar as localizações de áreas de risco - NOVO
- implementar um sistema de monitoramento e gestão dos riscos - NOVO
- II - (REFORMULAR) mobilizar a sociedade civil para ações de cidadania voltadas à prevenção e solidariedade, com programas de sensibilização quanto à importância da prevenção e auxílio mútuo;

1.2.1.f. Objetivos e Diretrizes - Habitação (1)

6. HABITAÇÃO - PROPOSTA

OBJETIVOS

- I - Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, ampliando a oferta e a melhoria das habitações para a população de baixa renda.
- II - Garantir o atendimento às necessidades habitacionais do conjunto da população, tendo como prioridade a eliminação do déficit habitacional no Município - NOVO
- III - Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental dos programas habitacionais, através de sua articulação com as políticas de desenvolvimento econômico e social e de gestão ambiental.
- IV - Contribuir para reversão do processo de segregação socioespacial na cidade, por meio de estímulos à produção habitacional em áreas qualificadas e próximas a oferta de empregos e de transportes coletivos de alta capacidade, otimizando a infraestrutura urbana já existente – NOVO;
- V - Conter o espraiamento da ocupação habitacional e o adensamento populacional em áreas de proteção e recuperação de mananciais, especialmente às localizadas ao sul do município - NOVO

DIRETRIZES

- I - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares, inclusive de áreas centrais degradadas;
- II - assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;
- III - incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais;
- IV - promover o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;
- V - desenvolver programas e projetos de acesso à moradia que contemplem o locação social, o leasing, a auto-gestão e o consórcio;
- VI - viabilizar a reabilitação e o repovoamento das áreas centrais degradadas, utilizando-se instrumentos que estimulem a permanência da população e atraiam novos moradores dos diferentes segmentos de renda;

1.2.1.f. Objetivos e Diretrizes - Habitação (2)

- VII - impedir novas ocupações irregulares na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais e em todo o restante do território municipal;
- VIII - inibir o adensamento e a ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda, urbanizados ou não;
- IX - implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;
- X - garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;
- XI - recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas que foram ocupadas por moradias, coibindo novas ocupações;
- XII - fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas;
- XIII - (REFORMULAÇÃO) [viabilizar](#) recursos financeiros para Habitação de Interesse Social – HIS, no âmbito do Município, para aquisição de terra e produção habitacional, [em áreas mais qualificadas próximas de áreas com ofertas de empregos e transporte coletivos de alta capacidade](#).
- [estimular a produção de Habitação de Interesse Social – HIS pela iniciativa privada por meio de incentivos urbanísticos e fiscais](#);
- XIV - assegurar que os empreendimentos habitacionais sejam atendidos por serviços públicos com adequado dimensionamento, equipamentos e mobilidade urbana;
- [implementar políticas de geração de emprego e renda nos territórios alvos das políticas, priorizando os empreendedores locais já estabelecidos no território](#);
- [implementar sistema de avaliação de custos e impactos e monitoramento da política habitacional](#).

1.2.1.g. Objetivos e Diretrizes - Mobilidade (1)

7. MOBILIDADE - PROPOSTA

OBJETIVOS

- II - priorizar o transporte coletivo, [contribuindo para redução de gases de efeito estufa – NOVO](#);
- I - incentivar a mobilidade ativa;
- III - reduzir a necessidade de deslocamento;
- IV - garantir segurança e fluidez do trânsito, de maneira a reduzir as deseconomias geradas no sistema;
- V - articular o sistema de mobilidade municipal com o metropolitano, estadual e federal existente e planejado;
- VI - efetivar a educação para a mobilidade.
- [garantir a acessibilidade plena às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida; - NOVO](#)
- [garantir a segurança dos pedestres – NOVO](#);
- [garantir acessibilidade aos equipamentos de uso público como de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura etc. – NOVO](#).

DIRETRIZES

- I - qualificar os sistemas dos modos à pé, bicicleta e demais modos de propulsão humana;
- [implementar um plano de rotas de acessibilidade aos locais de uso público, em especial aqueles que concentram focos geradores de maior circulação de pedestres, como órgãos públicos e locais de prestação de serviços, públicos ou privados, de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios, bancos etc., que disponham de passeios públicos qualificados, com vistas a garantir acessibilidade do usuário em geral, inclusive da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, a todas as rotas e vias existentes, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros. \(redação baseada no Artigo 41, § 3º do Estatuto das Cidades Lei nº 10.257/2001\) – NOVO](#);
- III - promover a vanguarda tecnológica dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;
- IV - promover integração do sistema de transporte coletivo municipal com os outros modais;
- V - estimular o deslocamento de curta distância;
- VI - aumentar a segurança do trânsito, diminuir o tempo de viagem e a poluição compatibilizando às diversas categorias do sistema viário;

1.2.1.g. Objetivos e Diretrizes - Mobilidade (2)

- VII - contemplar as questões de logística empresarial no sistema de mobilidade, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico e social;
- VIII - implementar avanço tecnológico-ambiental nos componentes do sistema;
- IX - promover processo contínuo de estudo e reflexão sobre a mobilidade;
- X - desenvolver programas específicos referentes à educação para a mobilidade;
- XI - estabelecer parcerias públicas e privadas para efetivar as ações educativas propostas;
- XII - considerar a sustentabilidade ambiental na elaboração de estudos, planejamento e projetos da rede futura de mobilidade.
- implementar sistema de avaliação e monitoramento da política de mobilidade - NOVO

1.2.1.h. Objetivos e Diretrizes - Patrimônio

8. PATRIMÔNIO CULTURAL – PROPOSTA

OBJETIVOS

- I - tornar reconhecido pelas cidadãs e cidadãos, e apropriado pela cidade, o valor cultural do patrimônio;
- II - garantir que o patrimônio cultural não tenha usos danosos à sua constituição;
- IV - estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural.
- V - identificar, cadastrar, preservar e promover a conservação e incentivar a fruição e a divulgação dos bens culturais materiais e imateriais considerados patrimônio cultural do Município.

DIRETRIZES

- integrar os bens culturais aos instrumentos de planejamento territorial e social da cidade - NOVO
- aplicar incentivos urbanísticos, fiscais e tributários para a preservação do patrimônio reconhecido - NOVO
- preservar o patrimônio cultural através de ações integradas e articuladas às esferas federal, estadual e municipal e com instituições privadas através de parcerias; - NOVO
- III - desenvolver o potencial turístico de Paranapiacaba, de forma sustentável, com base em seu patrimônio cultural e natural;
- V - (REFORMULAÇÃO) fazer a gestão democrática dos bens culturais materiais e imateriais considerados patrimônio cultural do Município, com a sua identificação e cadastramento

1.2.1.i. Objetivos e Diretrizes - Imóveis Públicos

9. GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS – PROPOSTA = VIGENTE

OBJETIVOS

- I - definir **restrições e normas** direcionadas à **intervenção e ocupação em áreas públicas**;
- II - garantir a **destinação** a todos os imóveis públicos de forma a otimizar ao máximo suas potencialidades.

DIRETRIZES

- I - **monitorar** as informações mediante banco de dados atualizado visando fornecer subsídios as áreas diversas da Administração Pública;
- II - assegurar que a inserção de informações e o gerenciamento do banco de dados estejam em **consonância com o Sistema de Informações Municipais**, com separatas para imóveis aptos a:
 - a - viabilizar **programas habitacionais de interesse social**;
 - b - implantar **equipamentos públicos e comunitários**;
 - c - implantar **infraestrutura e serviços urbanos**;
 - d - contribuir na **preservação ou melhoria do meio ambiente**.
- III - estabelecer **critérios para utilização de imóveis públicos por terceiros**, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão;
- IV - garantir que as ações de **preservação e guarda dos imóveis públicos** sejam orientadas pela ágil e efetiva concretização de sua **finalidade pública**;
- V - incentivar a **dação em pagamento e as Operações Urbanas Consorciadas**;
- VI - viabilizar uma **política de administração dos imóveis públicos** abrangendo seus **aspectos legais bem como a regularidade de documentação**, cabendo a Secretaria de Assuntos Jurídicos a aplicação dos mecanismos necessários;
- VII - garantir que os imóveis públicos tenham uma **política de planejamento, execução e acompanhamento na sua destinação e utilização**.

1.2.2. Objetivos e Diretrizes do Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida

OBJETIVOS

- **reduzir as desigualdades socioterritoriais**, garantir o **atendimento às necessidades básicas**, à fruição de bens e serviços socioculturais, à transversalidade das políticas de gênero e raça e destinadas às crianças e adolescentes, aos jovens, idosos e pessoas portadoras de necessidades especiais, são os objetivos a serem atingidos pelos planos setoriais de educação, saúde, assistência social, segurança pública, segurança alimentar e nutricional, esportes eazer e cultura.
- **articular as políticas setoriais** de educação, saúde, assistência social, segurança pública, segurança alimentar e nutricional, esportes, lazer e cultura **ao conjunto de políticas urbanas**, com vistas à inclusão social e cultural com **equidade social, qualidade de vida e sustentabilidade**;
- garantir oferta adequada à demanda por **equipamentos urbanos** necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura, assistência social e segurança urbana em todos os territórios, em especial aqueles marcados por vulnerabilidades sociais.

Diretrizes do Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida

DIRETRIZES

- **Integrar territorialmente programas e projetos vinculados às políticas sociais e habitacionais** como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente no que diz respeito à inclusão social e à diminuição das desigualdades;
- **utilizar terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados**, buscando, quando possível, a **otimização e integração dos equipamentos públicos e políticas sociais**.
- **adequar a oferta de equipamentos urbanos** (educação, saúde, assistência social, esporte e lazer e cultura) nos **territórios com maior densidade populacional**, em especial naqueles marcados por vulnerabilidades urbanas e sociais, e naqueles cuja demanda poderá ser ampliada com os incentivos ao adensamento.
- ampliar a **cobertura dos equipamentos e serviços urbanos** (educação, saúde, assistência social, esporte e lazer e cultura) em territórios com **ocupação já consolidada**.
- tomar os **equipamentos públicos adequados** em termos de **conforto, bem-estar e acessibilidade** ao público em geral, inclusive da **pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida**;
- implementar um **plano de rotas de acessibilidade aos locais de uso público**, como equipamentos de prestação de serviços públicos de saúde, educação, assistência social, esporte, lazer, cultura etc., com vistas a garantir acessibilidade do usuário em geral, inclusive da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, a todas as rotas e vias existentes, sempre que possível de maneira **integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros**;
- investir na **qualificação dos espaços públicos** como elemento de **prevenção da violência**;
- criar políticas públicas de **estímulo à pequena produção agrícola**, estabelecendo um sistema de compra fechada da produção pelo CRAISA para abastecer escolas, órgãos públicos, entre outros.
- **Monitorar** as políticas setoriais por meio de **indicadores territorializados**.

Temas do Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida

TEMAS DIRECIONADOS PARA TEXTO LOCALIZADO EM APÊNDICE DO PLANO DIRETOR (APRESENTADO APÓS AS SEÇÕES DESTE DOCUMENTO)

Os Objetivos e Diretrizes do Eixo de Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida são distribuídos nos seguintes temas

- Educação - Proposta de alteração
- Saúde - Vigente
- Assistência Social - Proposta de alteração
- Fundo Social de Solidariedade – Proposta de alteração
- Segurança Pública – Proposta = Vigente
- Segurança Alimentar e Nutricional – Proposta = Vigente
- Esporte e Lazer – Proposta = Vigente
- Cultura – Proposta = Vigente

2. Ordenamento Territorial



Objetivos:

- Na Macrozona Urbana: busca-se revisar objetivos e diretrizes territoriais, considerando os **Eixos Estratégicos específicos para cada Zona** que envolvem alterações em índices, parâmetros e instrumentos urbanísticos (OODC, TDC, PIU, PEUC etc.) destinados a induzir e viabilizar investimentos públicos e privados de infraestrutura e interesse coletivo e, também, prover o direito constitucional à cidade para populações de baixa renda por meio do **Eixo Estratégico da Moradia**.
- Na Macrozona de Proteção Ambiental: o **respectivo Eixo Estratégico** visa revisar objetivos, diretrizes e limites das zonas e setores territoriais que controlam a ocupação e mantêm as áreas de preservação ambiental, considerando a Lei Estadual da Billings (2009), os Setores e respectivos parâmetros presentes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (2016), junto com o Mapeamento de Riscos de Movimentos de Massa e Inundações (IG/SIMA, 2020). Redefinir e explicitar o uso do instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais, com intuito de preservar mananciais e áreas florestais, bom como controlar a ocupação em áreas de vulnerabilidade ambiental.

Pontos críticos:

Embora o zoneamento da MZU e MPA sejam válidos e devam ser mantidos, políticas diferenciadas daquelas propostas para o conjunto das Zonas são necessárias em função de:

- i) setores com melhor qualificação e infraestrutura urbana capazes de admitir maior adensamento populacional, e
- ii) setores com condicionantes físico-ambientais que, inversamente, demandam por políticas de restrição ao adensamento.

2. Ordenamento Territorial



Adequações

As proposições ligadas ao Ordenamento Territorial envolvem alterações de definições e políticas territoriais das zonas, setores e zonas especiais que compõem as duas macrozonas do município, considerando um conjunto de estratégias formuladas durante a Etapa Diagnóstica, descrita nos Produtos anteriores, em resposta aos problemas identificados que podem ser enfrentados pelo MRSA. Para tanto, as estratégias são divididas por macrozona e pelos temas de moradia e zonas especiais, na seguinte ordem:

- ❑ 2.1 Políticas de ordenamento territorial para MZU - Macrozona Urbana
Avaliação e propostas para cada Zona (ZQU, ZREE, ZREC, ZEI) e respectivos:
- ❑ 2.2 Políticas de ordenamento territorial para MPA - Macrozona de Proteção Ambiental
Avaliação e propostas para cada Zona (ZRA, ZOD, ZDEC, ZCA, ZTP) e respectivos Setores de ocupação
- ❑ 2.3 Macrozonas, Zonas e Setores - Definições, objetivos e diretrizes (proposições)
Propostas com princípios, objetivos, diretrizes e parâmetros para cada **Setor de Densidade Populacional na MZU** e **Setor de Ocupação na MPA**
- ❑ 2.4 Estratégias para Moradia
- ❑ 2.5 Zonas Especiais

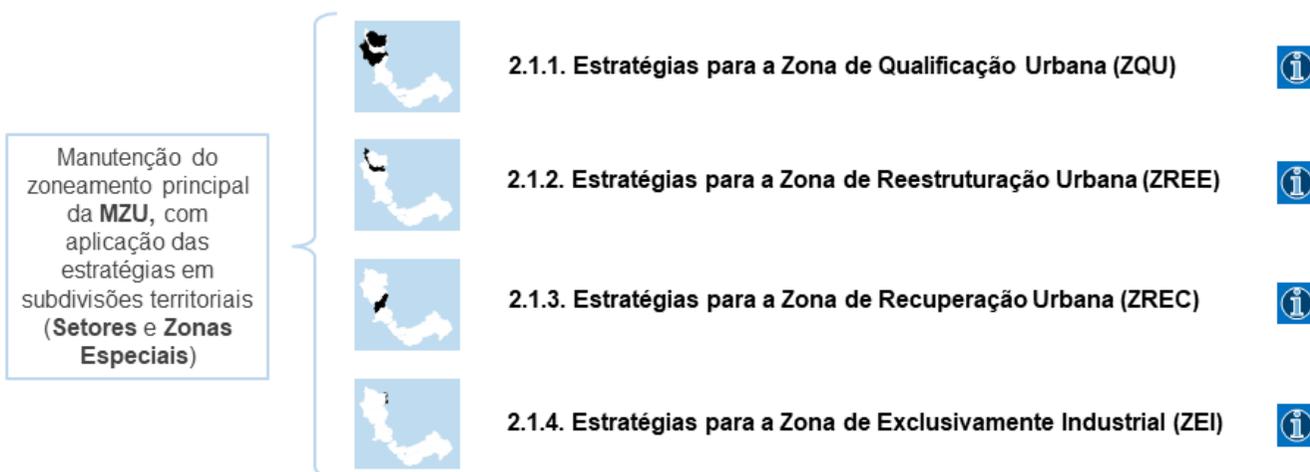
2.1. Políticas de ordenamento territorial para MZU

ZQU, ZREE, ZREC, ZEI

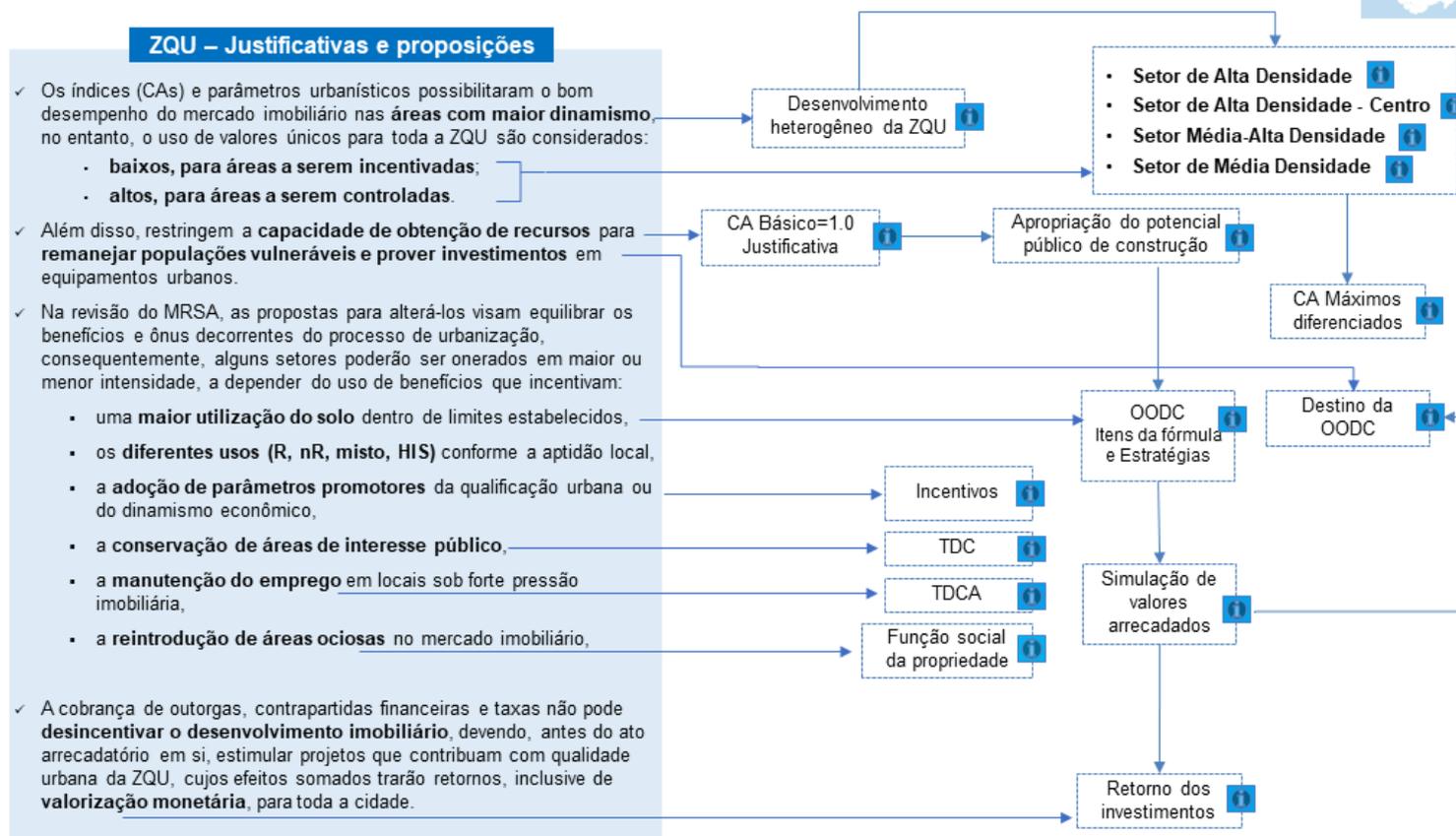


Na MZU, as alterações sugeridas não buscam transformações na estrutura principal das zonas, mas têm como cerne a introdução de **Setores** destinados a incentivar ou desincentivar o **adensamento populacional**, através da alteração de Coeficientes de Aproveitamento (CAs), incentivos, parâmetros urbanísticos e instrumentos da Política Urbana (OODC, EIV, TDC, PSA e cumprimento da função social da propriedade).

O aparato utilizado é apresentado nas subseções a seguir, com as justificativas e condicionantes de cada Zona:



2.1.1. Estratégias para a Zona de Qualificação Urbana (ZQU)



Desenvolvimento heterogêneo na ZQU – sobreposição de temas nos Setores

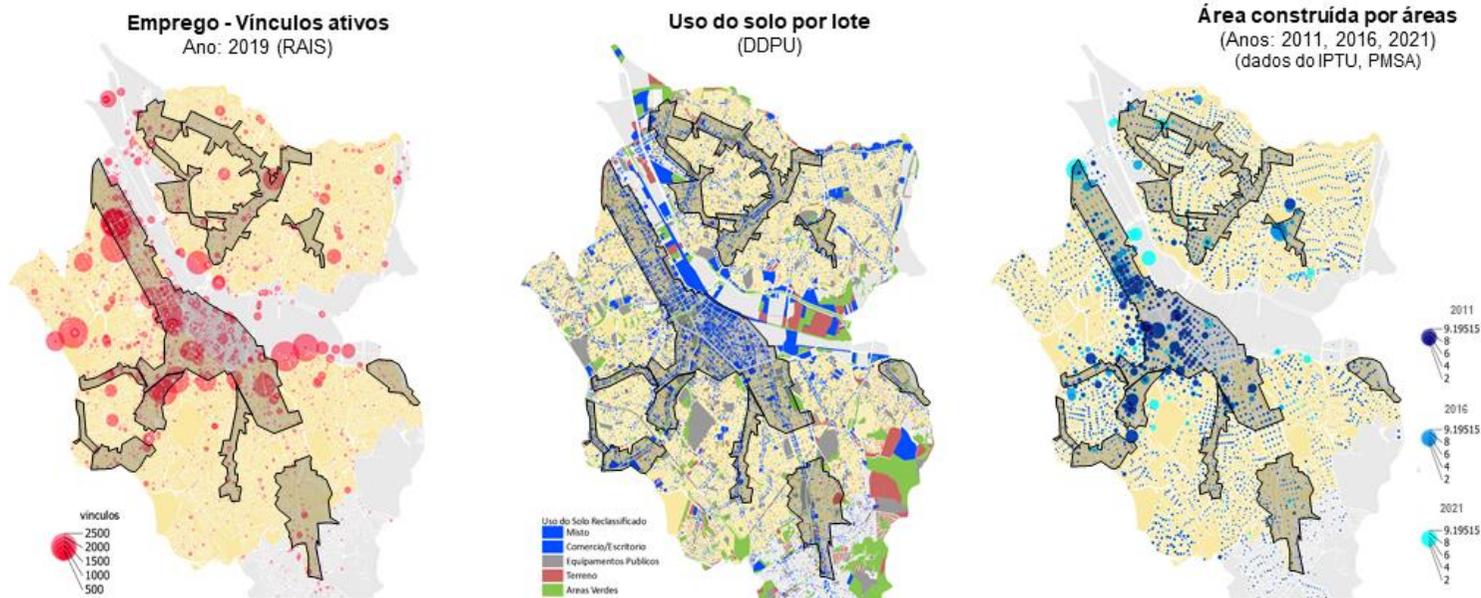
Diversos mapas temáticos foram criados para avaliação e setorização da ZQU, destacando:

- i) a geocodificação do emprego,
- ii) o uso do solo por lote e
- iii) a quantificação da área construída pela área do terreno por quadras.

Inicialmente, Zonas de Centralidades foram destacadas do contexto geral da ZQU e, posteriormente, agrupadas de acordo com características em comum

(ex: proximidade da zona central, proximidade a vias de transporte coletivo de alta capacidade, desenvolvimento econômico perimetral à ZQU, desenvolvimento comercial lindeiro às vias radiais etc.)

Estas zonas foram eleitas para admitirem coeficientes urbanísticos diferentes do restante da ZQU, com o propósito de incentivar o adensamento populacional, fazendo melhor uso da qualidade urbana que dispõem.



Fonte: Dados da PMSA, RAIS/MTE (ver Produto 6, Seção 2).

Desenvolvimento heterogêneo na ZQU - diferenciação de áreas (Setores)

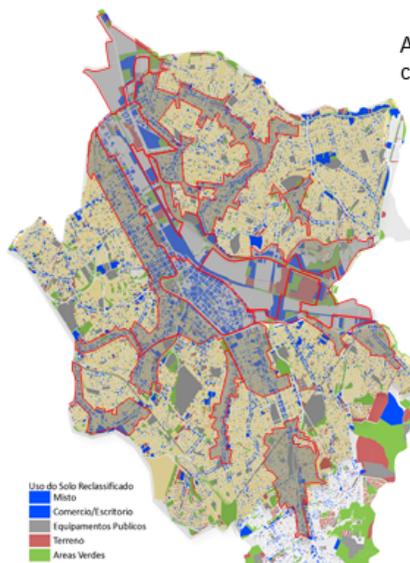


Diferenciação de áreas na ZQU - pela sobreposição de camadas denotam-se territórios bem definidos e internamente homogêneos, justificando a aplicação de políticas de desenvolvimento urbano que possam ampliar as possibilidades de sucesso na consecução de objetivos peculiares a cada centralidade.

A subdivisão de áreas homogêneas visa evitar a adoção de políticas de incentivos concedidos por meio de vias, subáreas, quadras e até mesmo lotes, que provocam o efeito rendilhado e geram conflitos e dúvidas nas áreas fronteiriças, tornando excessivamente complexo o processo tanto de empreender quanto de fiscalizar.

Necessidade de **distinção de áreas na ZQU de forma combinada com a ZREE** (Zona de Reestruturação Urbana) nas quais o processo de transformação tem melhores condicionantes, maior atratividade para a produção habitacional e presença significativa de atividades terciárias.

Com esta separação, objetiva-se estabelecer **políticas distintas** para cada uma destas parcelas do território, estimulando o desenvolvimento das áreas mais dinâmicas - atendimento ao objetivo de **Cidade Compacta**.



As áreas identificadas formam Setores com diferentes características:

- setores com vocação de maior adensamento e mistura de usos, com maior atratividade para novos investimentos em áreas providas por diversos serviços públicos, inclusive com transporte de passageiros intermunicipal sobre trilhos.
- setores ligados a corredores viários nos quais o processo de verticalização já foi iniciado, acompanhando o desenvolvimento comercial instalado.
- áreas que ainda preservam o perfil, mas em processo de ampliação do setor terciário caracterizando a formação de centros regionais.

Fonte: Dados de Uso do Solo por lote - PMSA (ver Produto 6, Seção 2).

Limites da ZREE (indistinção dos limites do Projeto Eixo Tamanduateí)

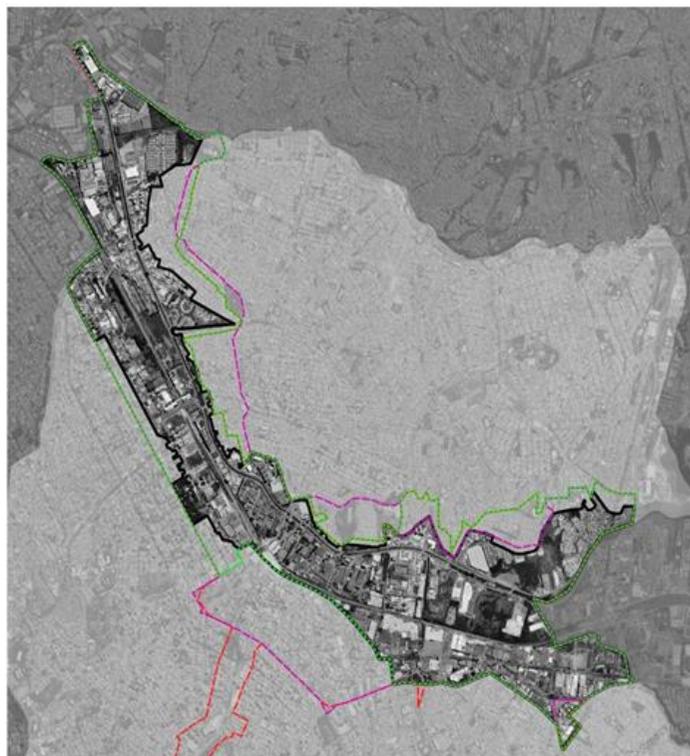
A falta de regramento para consolidar as políticas desejadas para o Eixo Tamanduateí, dificulta o entendimento do setor construtivo e dá margem à subjetividade no tratamento de questões não previstas, por causa da mescla de interesses heterogêneos que incidem sobre a região.

Como resultado, o Eixo tem sido consumido pelas bordas, seja pela expansão imobiliária seja pela ocupação irregular, de forma a dificultar a implantação futura de projetos de transformação que prezam pela integração.

Por causa deste fato, ao longo dos anos, diferentes perímetros tiveram que ser redefinidos para o Eixo, tornando a área capaz de receber novos projetos cada vez menor.

Proposição

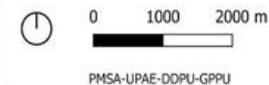
A proposta baseia-se na não distinção do Eixo em relação à ZREE, para permitir a produção de Projetos de Intervenção Urbanística (PIU) que juntem áreas do Eixo com áreas vizinhas, regidas pelas mesmas definições, diretrizes e políticas da ZREE.



Eixo Tamanduateí

Histórico de perímetros do projeto

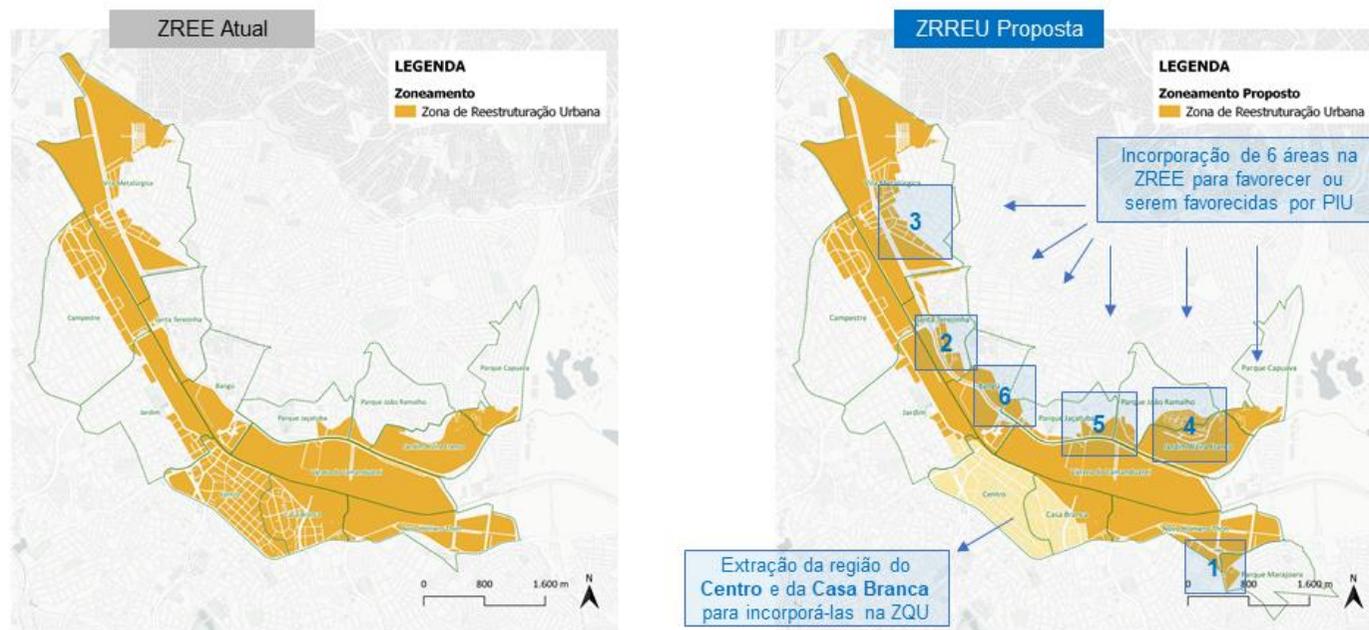
- Perímetro 2000
Dec. 14.502/2000
12.42 km²
- Perímetro 2004
Lei 8.696/2004
13.61 km²
- Perímetro 2012
Lei 9.394/2012
10.57 km²
- Perímetro Atual
Lei 9.924/2016
8.76 km²



Fonte: Perímetros dos Projeto Tamanduateí UPAE/DDPU/PMSA.

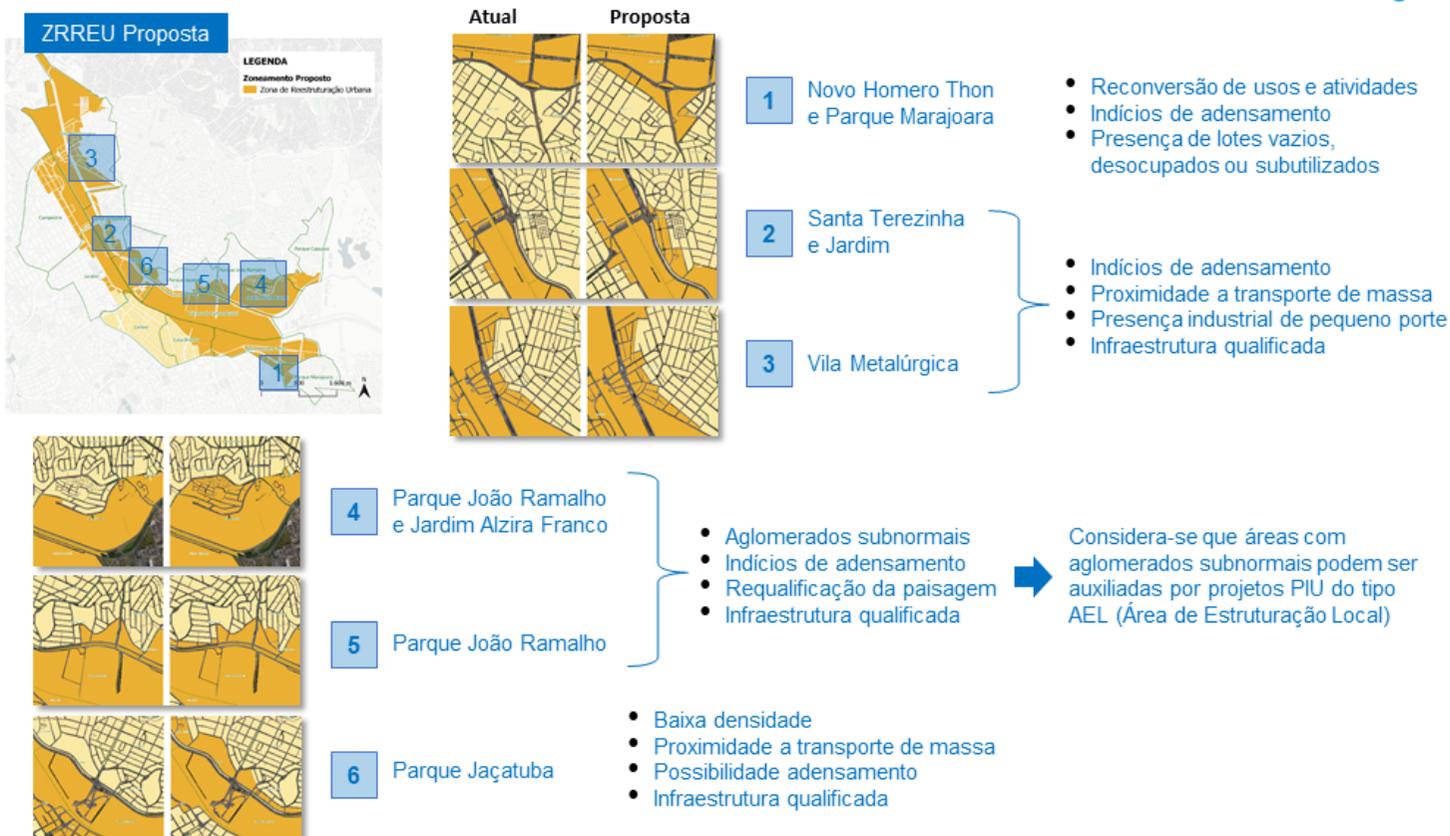
Limites da ZREE (inclusão e extração de áreas)

A estratégia formulada de não distinção do Projeto Eixo Tamanduateí da ZREE possibilitará a delimitação de áreas com diferentes demandas, onde poderão ser aplicados PIU distintos com enfoque na reestruturação para qualificação da região. Deste modo, algumas **áreas da ZQU devem ser incorporadas à ZREE para auxiliarem ou serem auxiliadas pelos processos de transformação**, destacando-se **6 áreas identificadas abaixo**. Inversamente, **opta-se por extrair a área do Centro e da Casa Branca da ZREE**, pelo entendimento de que já são qualificadas, admitindo tratamento diferente das demais áreas da ZREE, que ainda mantêm grandes lotes industriais abandonados ou já sofrem com a ocupação desordenada.



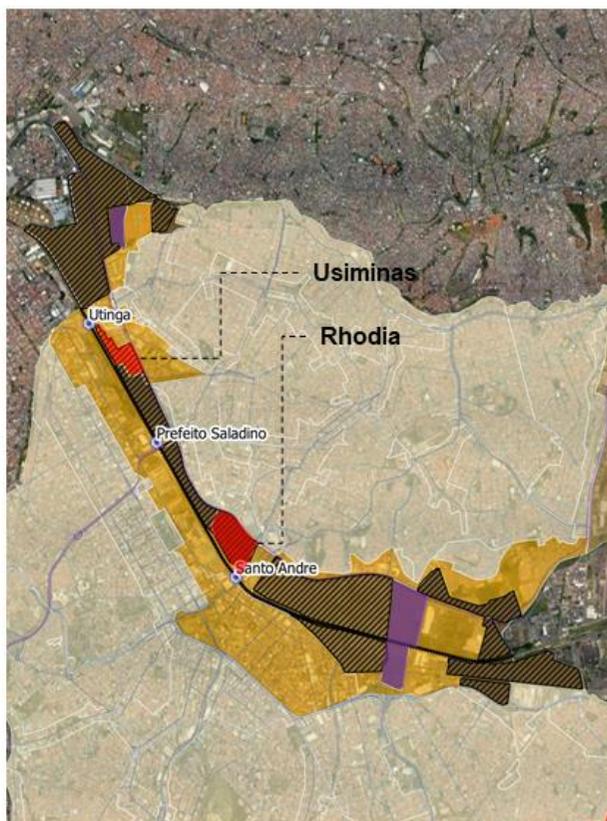
Fonte: Elaborado pela FIPE com dados da PMSA.

Limites da ZREE (motivos da inclusão de áreas da ZQU)



Fonte: Elaborado pela FIPE com dados da PMSA.

Alteração de áreas com destinação não Residencial (nR)



Fonte: Elaborado pela FIPE com dados da PMSA e Fundo do Google Satellite®.

Considerando que:

Áreas não Residenciais (nR) admitem as funções de:

- **Preservar os empregos** da indústria e do setor de serviços presentes na região e, evitando que o baixo valor da terra atraia o mercado imobiliário residencial e a consequente “expulsão” as atividades geradoras de incomodidades da região.
- Manter por mais anos, reservas de áreas não Residenciais próximas às empresas em funcionamento, para permitir a “**chegada de grandes indústrias**” (esperada por causa dos incentivos fiscais cedidos recentemente) que utilizem sistemas de produção compatíveis com zonas adjacentes de alta densidade populacional.

Áreas Mistas, admitem as funções de:

- **Reverter a subutilização** de lotes industriais através de edifícios mistos no entorno do transporte de massa intermunicipal.
- Permitir o **adensamento demográfico e construtivo qualificado** da região, de acordo com a perspectiva futura.

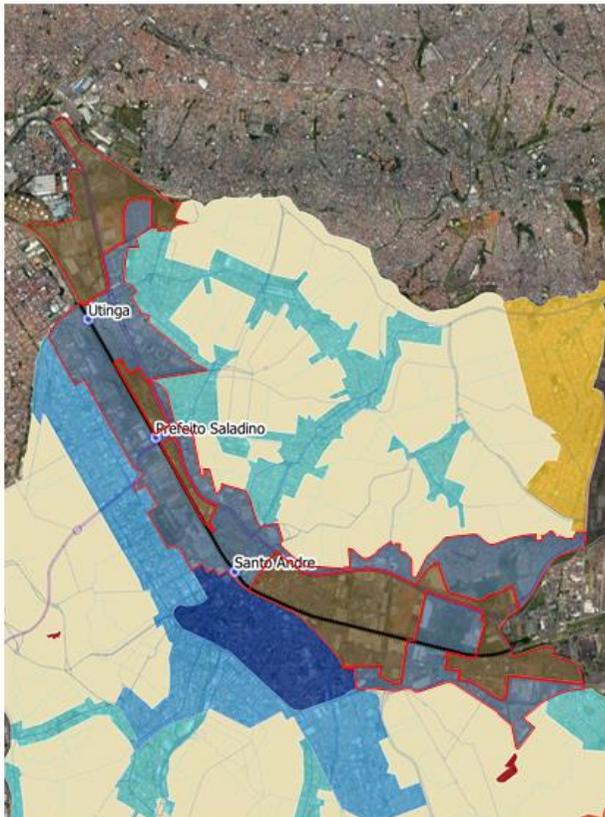
Proposição

■ **Alterar a classificação de áreas nR para Uso Misto** que são estratégicas para projetos que visam aproveitar o potencial das estações existentes de trem de passageiros (Usiminas, Rhodia);

■ **Alterar a classificação de áreas de Uso Misto para nR** que contêm atividades com baixos níveis de incomodidade (comércio, serviços, logística), mas caracterizadas por grandes lotes que podem ser transformados, desde que o uso Residencial não se desenvolva nas adjacências.

■ **Desconsiderar os limites percentuais para uso Residencial em áreas de Uso Misto** com múltiplas propriedades, avaliando-se a possibilidade de incorporar esta exigência por lote ou de prover fortes incentivos urbanísticos à produção mista (incentivos frente à OODC).

Revisão da ZREE e Setor Não Residencial



Fonte: Elaborado pela FIPE com dados da PMSA e Fundo do Google Satellite®.

Considerando a não distinção do Projeto Eixo Tamanduateí, sua área soma-se à da própria ZREE e da ZQU assumindo, sem dificuldades, os parâmetros urbanísticos específicos do Eixo, haja vista que:

- a permissão do funcionamento de atividades até o nível de incômodo III também é concedida para toda a MZU em vias metropolitanas ou arteriais;
- a necessidade prévia de emissão de diretrizes urbanísticas pelo Poder Público para empreendimentos acima de 5 mil m², independente do uso;
- a taxa de permeabilidade acrescida em 5% para as diferentes classes de terreno maiores que 5%;
- os recuos específicos para uso não residencial tem exigências similares ao do uso residencial MFV
- a destinação para o próprio Eixo da OODC que exceda o CA: 3,0.

Proposição

Considerar Setores distintos na área da **Zona de Reestruturação Urbana** para associar parâmetros urbanísticos que visam

- incentivar o **Setor Residencial de Alta Densidade** (dado o grande potencial de transformação e à proximidade do transporte de passageiros sobre trilhos),
- manter o **Setor Não Residencial**, com parâmetros permissivos para o uso exclusivamente não Residencial (incomodidade, gabarito, CA máximo) e restritivos ao uso residencial, para evitar conflitos futuros.



2.1.3. Estratégias para a Zona Exclusivamente Industrial (ZEI)



ZEI – Justificativas e proposições

- ✓ Manutenção de emprego e renda, junto ao desenvolvimento da produção com menor impacto ambiental são **objetivos da Política de Desenvolvimento Económico do Município.**
- ✓ Neste sentido, o Polo Petroquímico de Capuava desempenha papel fundamental na manutenção do setor de produção industrial e respectivos postos de trabalho diretos e indiretos. No entanto, o tipo de atividade e a tecnologia aplicada nos processos geram **dúvidas quanto ao bem estar e à saúde das populações que vivem no entorno**, considerando:
 - ✓ os **riscos físicos** ligados à possibilidade de **incêndios e explosões** que possam prejudicar lotes adjacentes ao Polo,
 - ✓ os **riscos à saúde** pela **exposição à poluição atmosférica** cujos efeitos ainda devem ser **reconhecidos ou não pelos órgãos competentes** de fiscalização e controle ambiental, determinando que o município **temporariamente evite**:
 - o **aumento populacional** na área do entorno ao Polo Petroquímico,
 - o **crescimento vertical** de construções que possam **dificultar a dispersão** das substâncias emitidas pelos processos industriais.

Manutenção do Setor Industrial

Delimitação de Setor de Baixa Densidade Adjacente ao Polo na ZQU

Delimitação de Setores de Não Adensamento próximo ao Polo na ZQU

Utilização de parâmetros restritivos à verticalização

Limitação de Índices, Cota mínima e Gabarito no Setor de Baixa Densidade - Capuava

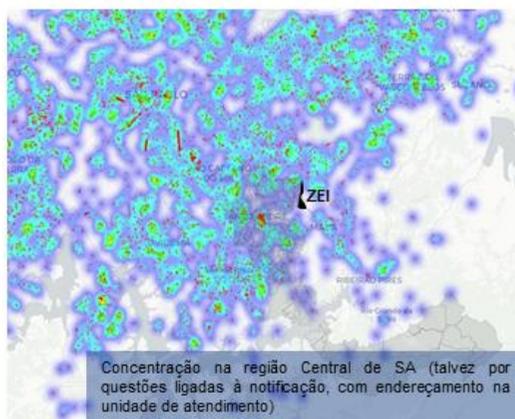


Delimitação de Setor de Baixa Densidade (ex. com dados de saúde)

Exemplo de definição de área pela distribuição das doenças prevalentes

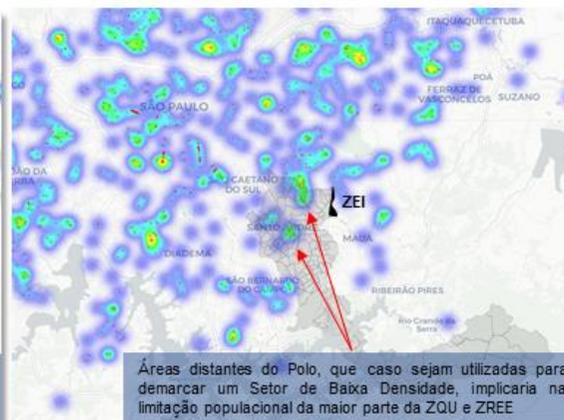
Delimitação por localização de pacientes - problemas:

- é difícil gerar os limites precisos apenas observando-se a distribuição regional das principais enfermidades relatadas em estudos que vinculam a presença do Polo aos riscos à saúde.
- embora talvez seja possível inferir estatisticamente que grupos locais ao redor do Polo Petroquímico de Capuava admitam maior prevalência de doenças, esta avaliação depende do uso de métodos de análise estatística espacial com outros dados.



Fonte: Elaborado com dados do AIH / Datasus (2000-2017) georreferenciados pelo CEM/FFLCH

Mapa de Calor para 6016 observações, considerando quaisquer tipos de alterações na tireoide.



Fonte: Elaborado com dados do AIH / Datasus (2000-2017) georreferenciados pelo CEM/FFLCH

Mapa de Calor para 765 observações, considerando:
 E039-Hipotireoidismo não especificado
 E062-Tireoidite crônica com tireotoxicose transitória
 E063-Tireoidite auto-imune
 E065-Outras tireoidites crônicas

Para determinar limites das áreas que possam ser afetadas com casos de enfermidades da tireoide, seria necessário utilizar bases de dados com informações mais precisas, inclusive com informações sobre os pacientes, para avaliar o tempo de exposição à poluição, considerando a localização da residência e respectivo tempo de permanência. Mesmo assim, as análises estatísticas poderiam confirmar ou não as hipóteses sobre os efeitos da poluição do Polo, a depender de intervalos de confiança que devem ser estabelecidos por especialistas dos setores de Saúde Pública do município ou do Governo Estadual.

Delimitação de Setor de Baixa Densidade (ex. com plumas de dispersão)

Exemplo de definição de área com avaliação de plumas de dispersão de poluentes

Outra possibilidade indicada nas reuniões com técnicos da PMSA para delimitar um Setor de Baixa Densidade baseia-se no uso e estudos que avaliam as áreas atingidas pelas plumas de poluentes, no entanto há diversas dúvidas não respondidas, destacando:

- Quais poluentes são nocivos, em qual exposição?
- É possível gerar os limites precisos sobre a dispersão destes poluentes?

A figura ao lado sobrepõe as plumas indicadas pelo estudo (no qual elas não são associadas diretamente com o risco à saúde humana, considerando apenas o crescimento de árvores), com áreas delimitadas (caráter exploratório para estudos preliminares) pela PMSA em setores censitários expostos a outros poluentes resultantes das estimativas de estudos com propósito semelhante.

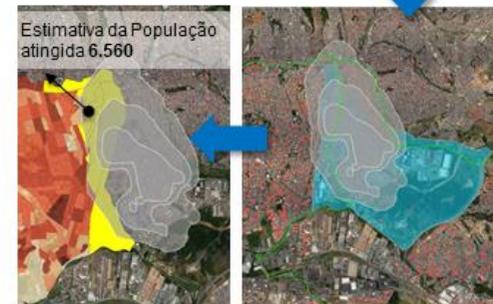
Exemplificando este tipo de análise para determinar Setores de Não Adensamento, o esquema abaixo utiliza os resultados do estudo de Locosselli et al. (2019) que avaliou a dispersão de poluentes, provavelmente emitidos pelo Polo Petroquímico de Capuava, apoiado no impacto que determinadas partículas (PM₁₀) causam no crescimento de árvores tipo *Tipuana sp.*



Fonte: Locosselli et al. (2019). *Science of Total Environment*, v 666, p. 652-661, 2019)



Fonte: Elaborado com limites esboçados pela PMSA e estimativas da população de 2021.

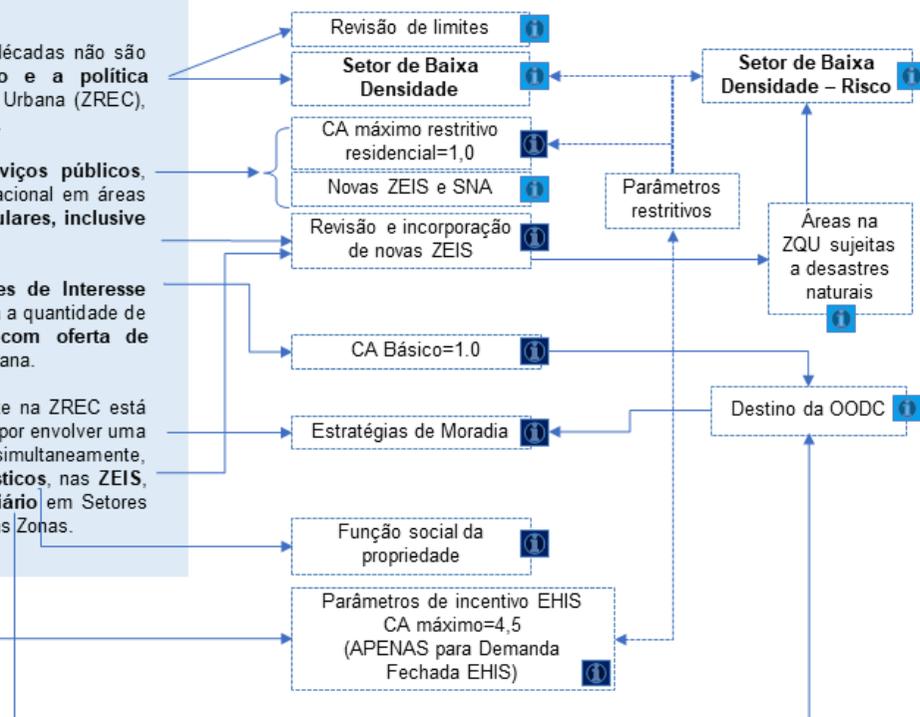


Fonte: Elaborado pela Fipec com estimativas da população de 2021.

2.1.4. Estratégias para a Zona de Recuperação Urbana (ZREC)

ZREC – Justificativas e proposições

- ✓ As alterações urbanas ocorridas em quase duas décadas não são significativas e capazes de alterar a **definição e a política** necessária para qualificar a Zona de Recuperação Urbana (ZREC), que foram estabelecidas pelo Plano Diretor em 2004.
- ✓ **A região ainda carece de infraestrutura e serviços públicos**, sendo que o problema do alto adensamento populacional em áreas precárias foi agravado por novas **ocupações irregulares, inclusive sobre áreas de risco de desastres naturais**.
- ✓ Ainda, o incremento da construção de **Habitações de Interesse Social na zona ou em áreas circunvizinhas** amplia a quantidade de núcleos de baixa renda, distantes das **áreas com oferta de emprego** e dos Setores com melhor qualificação urbana.
- ✓ O cerne das proposições que impactam diretamente na ZREC está diretamente ligado com as **Estratégias de Moradia** por envolver uma série proposições que precisam ser acionadas simultaneamente, considerando alterações nos **instrumentos urbanísticos**, nas **ZEIS**, nos incentivos ao **EHIS** e no **desempenho imobiliário** em Setores de Alta e Média-Alta Densidade qualificados de outras Zonas.



Revisão de limites entre ZREC e ZQU

Proposição

Alteração de fronteiras entre a ZQU e ZREC, tendo em vista que áreas da Vila Luzita e o Jardim Telles de Menezes possuem características da ZQU, ao passo que áreas de outros bairros admitem características da ZREC.

Atual

Proposta



ZREC para ZQU

Vila Luzita e Jardim Telles de Menezes

- Área ambientalmente estável
- Infraestruturalmente qualificada
- Presença de lotes regularizados
- Indícios de adensamento

ZQU para ZREC

Jardim Ipanema e Vila Lúcia

- Lotes não regularizados
- Necessidade de remoção/relocação
- Área ambientalmente instável
- Sem infraestrutura

Cidade São Jorge

- Lotes não regularizados
- Loteamento regularizado
- Área ambientalmente estável
- Baixa infraestrutura



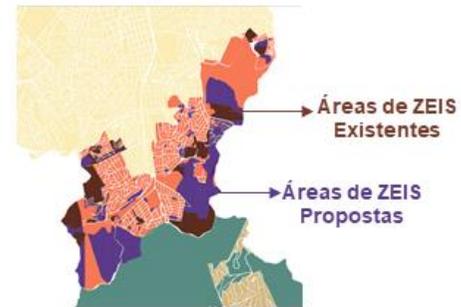
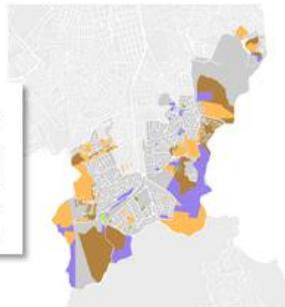
ZREC – Delimitação de áreas de ZEIS

Como será tratado em tópico específico adiante, as ZEIS foram reavaliadas, considerando diversas bases de dados que também puderam definir a sua classificação.

Inclusive para determinar áreas que devem visar o reassentamento de populações expostas aos riscos de desastres naturais que foram grafadas como ZEIS F.

Proposta ZEIS

- ZEIS-A Atual
- ZEIS-A Nova
- ZEIS-B Atual
- ZEIS-B Nova
- ZEIS-F Nova



Destaca-se que grande parte da ZREC foi destacada como ZEIS tipos A, B ou F (sendo esta última proposta nesta revisão)

A estratégia para a ZREC é fundamentada no uso das ZEIS que são zonas temporárias com parâmetros urbanísticos destinados a induzir sua transformação, considerando a regularização e qualificação da área, o adensamento por meio de EHIS ou o reassentamento.

Exemplificação de análise de avaliação de Setor de risco de Escorregamento

PROCESSOS DE INSTABILIZAÇÃO			
<input checked="" type="checkbox"/> Ocorrido	<input checked="" type="checkbox"/> Esperado	<input type="checkbox"/> Não esperado	Obs.:
OCORRIDOS			
Escorregamento:		Erosão:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planar raso	<input type="checkbox"/> Rastejo	<input checked="" type="checkbox"/> Laminar	<input type="checkbox"/> Solapamento
<input type="checkbox"/> Circular/Rotacional	<input type="checkbox"/> Corridas	<input checked="" type="checkbox"/> Sulco	<input type="checkbox"/> Outro tipo:
<input type="checkbox"/> Cunha	<input type="checkbox"/> Queda de blocos	<input type="checkbox"/> Ravina	
<input type="checkbox"/> Rolamento de blocos	<input type="checkbox"/> Deslocamento de blocos	<input type="checkbox"/> Boporca	
<input type="checkbox"/> Tombamento de blocos	<input type="checkbox"/> Rolamento de matacão	Local da ocorrência do proc	
		<input checked="" type="checkbox"/> Talude natural	<input checked="" type="checkbox"/> Talude de corte
		<input type="checkbox"/> Talude de aterro	<input type="checkbox"/> Talude marginal
		<input type="checkbox"/> Depósito antrópico em e	
ESPERADOS			
Escorregamento:		Erosão:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planar raso	<input type="checkbox"/> Rastejo	<input checked="" type="checkbox"/> Laminar	
<input type="checkbox"/> Circular/Rotacional	<input type="checkbox"/> Corridas	<input checked="" type="checkbox"/> Sulco	
<input type="checkbox"/> Cunha	<input type="checkbox"/> Queda de blocos	<input type="checkbox"/> Outro tipo:	
<input type="checkbox"/> Rolamento de blocos	<input type="checkbox"/> Deslocamento de blocos		
<input type="checkbox"/> Tombamento de blocos	<input type="checkbox"/> Rolamento de matacão	Local da ocorrência do proc	
		<input checked="" type="checkbox"/> Talude natural	<input checked="" type="checkbox"/> Talude de corte
		<input type="checkbox"/> Talude de aterro	<input type="checkbox"/> Talude marginal
		<input type="checkbox"/> Depósito antrópico em e	
ANÁLISE DE RISCO			
Grau de risco: <u>B4 - Muito Alto</u>		Nº de moradas em risco: <u>266</u>	Nº de moradores em risco: <u>79</u>
Perigo: <u>P4 - Muito Alto</u>		Vulnerabilidade: <u>V3 - Alto</u>	
Obs.:			

Fonte: Instituto Geológico. Prevenção a desastres naturais, 2020

Delimitação de Setor de Baixa Densidade na ZQU

Exemplo de definição de área com avaliação de setores de risco alto e muito alto

A delimitação de Setores de Não Adensamento na ZQU baseia-se em estudos de Prevenção a Desastres Naturais, realizado pelo Governo do Estado de São Paulo, o qual resultou no Mapeamento de Riscos de Movimento de Massa e Inundações do Município de Santo André.

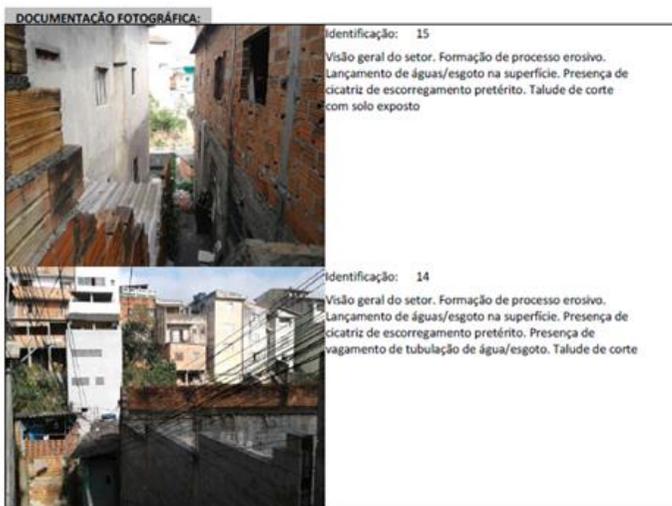
Sobre esse estudo foram selecionadas as áreas de risco alto e muito alto de erosão e escorregamento de terra, visto que estes demandam obras de mitigação para evitar perdas derivadas de desastres naturais.



Fonte: Instituto Geológico. Prevenção a desastres naturais, 2020

Exemplificando este tipo de análise para determinar Setores de Não Adensamento, o esquema abaixo utiliza os resultados do estudo de levantamento do Instituto Geológico, incluindo visitas em campo.

Neste exemplo o foco aparece sobre parte do Agrupamento Subnormal "Bougival Ascensão", no bairro Jardim Ipanema, classificado como área sobre Alto Risco de Escorregamento de Terra.



Fonte: Instituto Geológico. Prevenção a desastres naturais, 2020

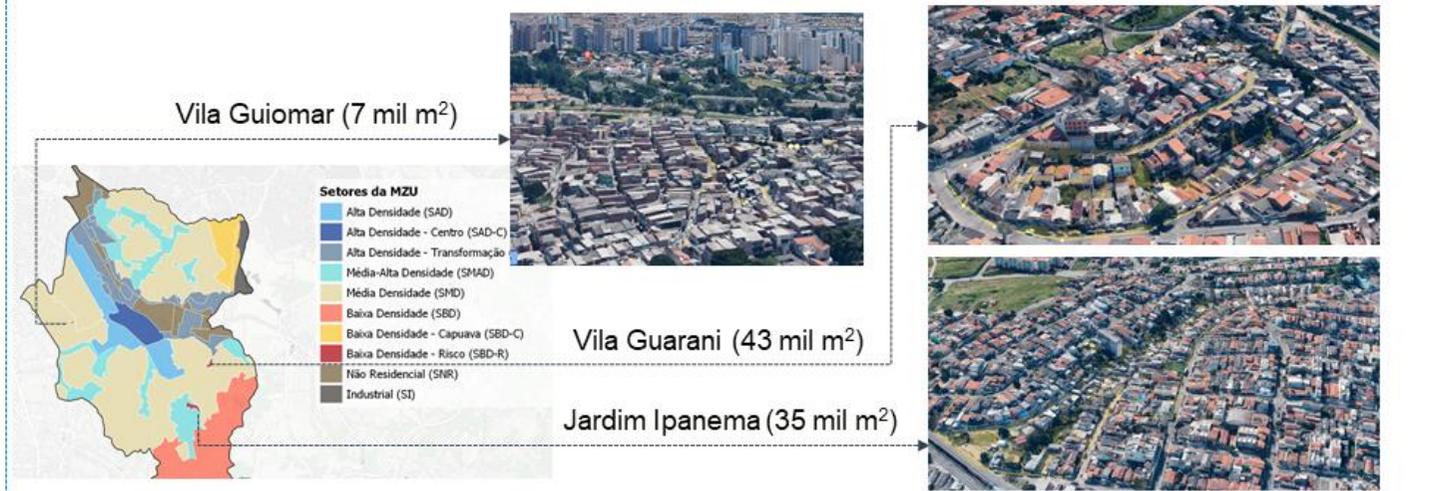
Setor de Baixa Densidade (Risco) na ZQU

Na ZREC, as áreas com maiores riscos de desastres naturais assumiram a Classificação de ZEIS-F, tendo em vista que são aglomerados subnormais não regularizados. No caso de áreas com risco similar, mas já regularizadas na ZQU, optou-se por considerá-las como **Setor de Baixa Densidade - Risco**.

Embora o assunto ainda precise da validação executiva da PMSA (Planejamento Urbano, Habitação e Defesa Civil), subentende-se a necessidade de definição de Setores de Não Adensamento temporários, a fim de evitar ampliação do possível risco ao qual a população em áreas de sensibilidade ambiental e risco de erosão e escorregamento de terra possa estar exposta, até que medidas definitivas possam ser executadas, como a implantação de obras para reduzir ao máximo os riscos identificados.

Proposição

Para dar prosseguimento aos trabalhos de orientação para a revisão do MRSA optou-se utilizar limites que consideram as áreas que apresentam risco alto ou muito alto de escorregamento, presentes na ZQU, para determinar três **Setores de Baixa Densidade - Risco**, sendo eles:



2.2. Eixos Estratégicos para a Macrozona de Proteção Ambiental (MPA)

MPA – Justificativas e proposições

As propostas sugeridas para a MPA derivam da **análise dos cruzamentos** entre: o regramento territorial vigente (LUOPS) a Lei da Billings (2009) e as informações sobre as áreas de risco (2020).

Pela avaliação conclui-se que **os índices e parâmetros urbanísticos são bem calibrados para cada Setor**, ao considerar: o direito adquirido (antes de 2009), a ocupação de territórios compatíveis, a manutenção de áreas de preservação ambiental e do patrimônio.

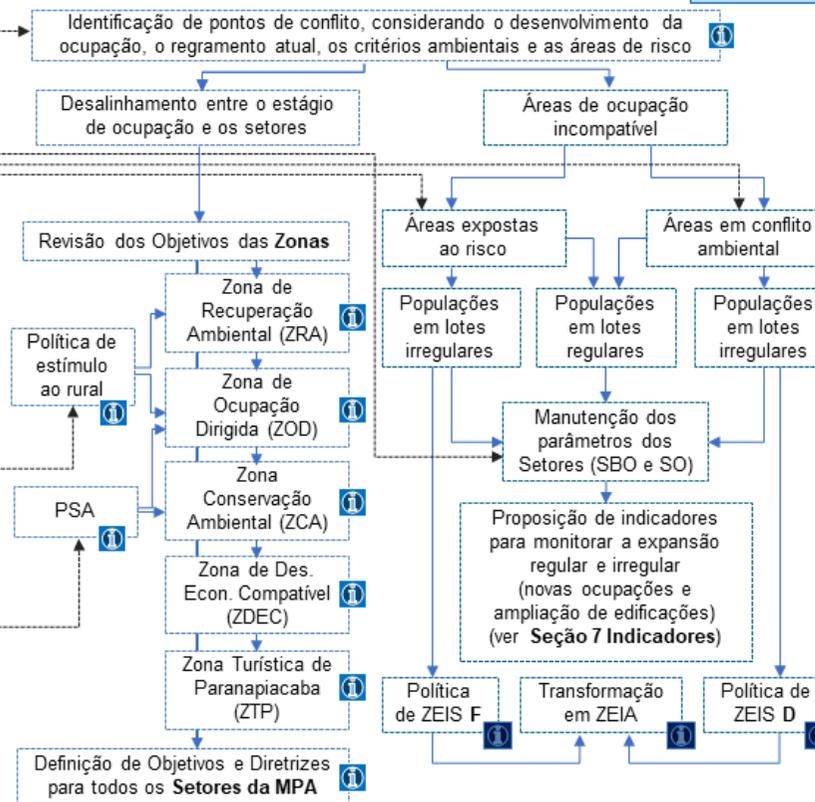
Entretanto destacam-se:

- as áreas de ocupação em **conflito com as diretrizes da APRM**, que podem assumir regramentos de setores mais restritivos, e
- as **ocupações em área de risco**, que devem ser incluídas nas estratégias de Moradia propostas nesta revisão do MRSA.

Denota-se, também:

- a falta de **Política que possa estimular as atividades ligadas ao rural**, com os propósitos: i) de gerar trabalho e renda às populações da MPA sem acesso ao emprego e ii) de constituir uma barreira à expansão urbana irregular.
- a necessidade de utilizar o instrumental do **Pagamento de Serviços Ambientais (PSA)** para exigir a preservação dos mananciais, condicionado a: i) a cessão de créditos (até o limite da isenção do IPTU) para grandes propriedades da ZCA; ii) o pagamento por hectare de propriedades na ZOD que mantenham áreas florestais.

ZRA, ZOD, ZCA, ZDEC, ZTP

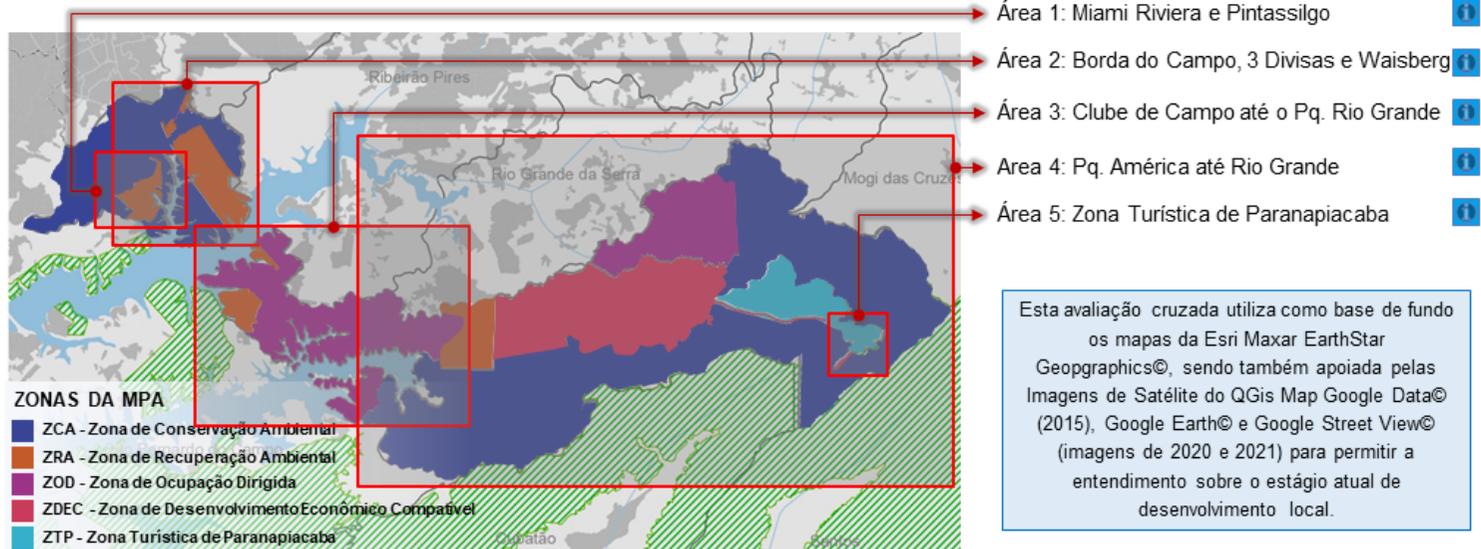


Análise dos cruzamentos do regramento

Tendo em vista as características semelhantes de alguns Setores encontrados em Zonas distintas da MPA ou o inverso (características distintas na mesma Zona), optou-se por subdividir a região em 5 áreas, que independem dos limites de cada Zona, para realizar a avaliação cruzada entre:

- i. o regramento territorial vigente, estabelecido pela LUOPS (2016);
- ii. a Lei Estadual da Billings (2009), que visa sobretudo proteger as áreas de mananciais e
- iii. as informações das áreas de risco do Mapeamento de Movimentos de Massa e Inundações do Município de Santo André, realizado Instituto Geológico/SIMA (2020).

Também foram considerados os procedimentos oficiais de planos e sistemas de preservação ambiental (Plano de Manejo do Parque Municipal do Pedroso, Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, e Normas Estaduais).



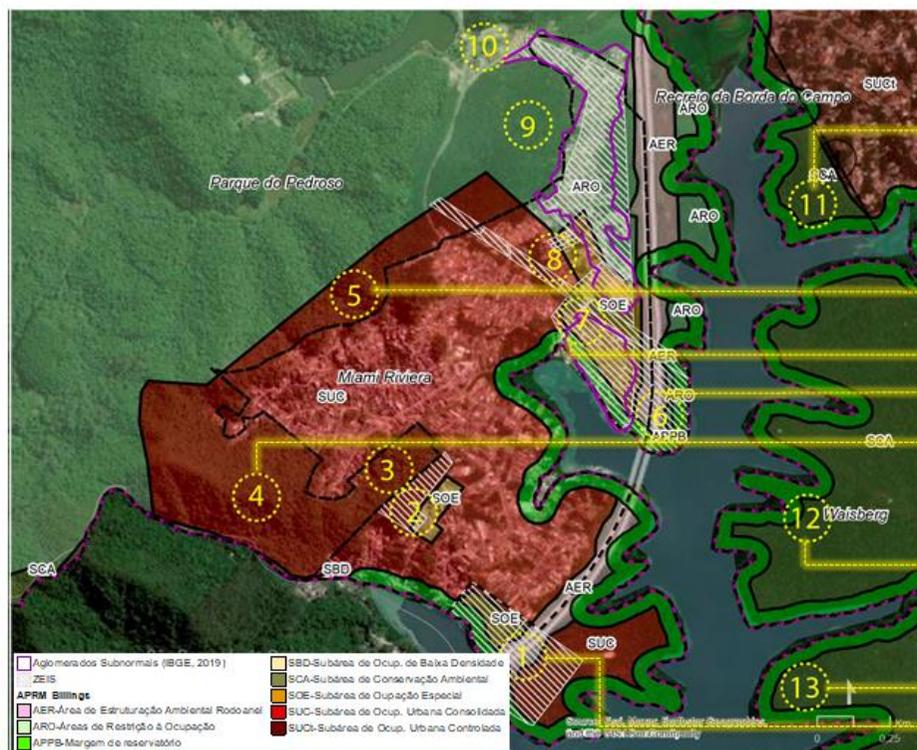
Nas análises a seguir, cada Área é detalhada por 3 mapas usados para destacar e analisar pontos críticos sob a ótica de cada tema. Ao fim das subseções, os pontos são elencados de forma a justificar os encaminhamentos propostos.

Área 1: Lei da Billings (Lei Estadual 13.579, 13/07/2009)

Pontos de atenção: Lei da Billings (APRM-B)



Área 1: Miami Riviera e núcleo Pintassilgo



SBO1 sobre APP-B e sob pressão do Recreio da Borda do Campo

A Lei da Billings classifica como SUC (Subárea de Urbanização Consolidada), apesar de se tratar de área no Parque no Pedroso

SOE e ZEIS áreas de APP-B (Margem Reservatório)

ZEIS sobre SPA e APP-B (Margem Reservatório)

SBO1 considerada pela Lei da Billings como SUC (Ocupação Urbana Consolidada)

SBO1 (que prevê ocupação) sobre a APP-B

SBO1 (que prevê ocupação) sobre APP-B

ZEIS, sem ocupação, na área demarcada como SPA e APP-B (Margem Reservatório)

Área 1: Mapeamento de Áreas de Risco (IG/GESP, 2020)

Pontos de atenção: **Mapeamento do Risco de Movimentos de Massa e Inundações**



Área 1: Miami Riviera e núcleo Pintassilgo



Risco escorregamento

R0 - Nulo ou Quase Nulo	R2 - Médio
R1 - Muito Baixo e Baixo	R3 - Alto
	R4 - Muito Alto

Embora livre de risco de escorregamento, recomenda-se a preservação da área em benefício do Parque do Pedroso e da Billings

Em área de **Alto Risco (R3)** de escorregamento

Área de ZEIS, que pode atender à população em área de Alto Risco de escorregamento, é incompatível com a área de fragilidade ambiental e classificação do Zoneamento e da Lei da Billings

Área 1: Questões e conflitos identificados - Parte 1

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
1 No zoneamento esta área está classificada como SPA (alta restrição à ocupação); há uma ZEIS-D demarcada sobre a área que vai desde a ocupação (SO-5) até a área que atravessa o Rodoanel na direção sudeste.	Segundo o PD vigente, ZEIS-D são "núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local". Com base nessas definições: 1ª - no ponto em questão toda essa área demarcada como ZEIS-D encontra-se na borda da Billings devendo respeitar a cota 747; 2ª - embora a ZEIS-D esteja direcionada a núcleos consolidados de baixa renda para a regularização fundiária, urbanística e ambiental, vale lembrar que se trata de áreas demarcadas como Setor de Proteção Ambiental (SPA)	Os parâmetros definidos para o SO-5 (área adjacente e com tendência a expansão sobre a ZEIS do Ponto 1) podem estar adequados ao tipo de ocupação existente nessa área. Entretanto, eles são em certa medida flexíveis e propícios ao aumento da densidade na área, o que por princípio deve ser evitado em ZRA.	Exclusão da ZEIS nessa área por ela não ser adequada à ocupação, tanto por estar nos limites de áreas de risco como por ser SPA na borda do reservatório da Billings. Permanece no Setor SPA. A SOE passa a ser SPA (VER MAPA X)
2 Área de ZEIS-D prevista sobre SO5 em área pública e adjacente a áreas de alto risco de escorregamento. Segundo dados da Prefeitura, é área pública com FINALIDADES ASSISTENCIAIS e a origem é RESERVA ÁREA LIVRE/ESP LIVRE / a ZEIS tem como finalidade A Pública Educação CRECHE (ZEIS-D equipamento público). Existe uma creche na área conforme mostra a figura 1. A SOE (Lei da Billings) adjacente à ZEIS encontra-se sobre área de risco.	Os parâmetros do setor SO5 são pouco restritivos e isso se deve, em parte, à existência de ocupação já consolidada na área. Entretanto, deve-se procurar restringir a expansão da ocupação na área por se tratar de área próxima a alto risco de escorregamento. Considerar rever o número máximo de pavimentos e parâmetros diferenciados para as novas edificações	De qualquer forma, também considerar um programa direcionado para a área que está ocupada por autoconstrução e de muita precariedade.	Embora a Lei da Billings classifique essa área como SUC é importante considerar o risco e a pressão sobre as áreas de mananciais. No caso da ZEIS de destinação para a Educação já instalada é um atrativo para a ocupação do entorno. Excluir a demarcação de ZEIS onde atualmente existe uma creche; a SOE por se tratar de área de risco incompatível com a regularização e definição de SOE na Billings, está incompatível (VER MAPA X)
3 Área que está na SO-5, mas mantém as características da SPA (Parque do Pedroso) e SBO1 a ele adjacente.	Entende-se que a ocupação nessa região deve ser controlada e restrita aos perímetros já demarcados pelos assentamentos que lá estão atualmente.	Verificar a possibilidade de considerar essa área como SBO1 limitando a sua ocupação e como forma de compensação em relação aos encaminhamentos para a área do Pintassilgo, cujo entendimento orienta para, em parte, ser regularizado, sendo indicada remoção apenas nos casos de alto e muito alto risco.	A área foi incorporada à SBO1 conforme apresentado no Mapa da ZRA e ZCA ZRA ZCA
4 Área demarcada como SBO1 (privada e de alta restrição à ocupação) com um pequeno assentamento demarcado como SOE adentrando sobre ela.	Pelo valor ambiental que essa área representa para o município, não é desejável que as ocupações em suas bordas se estendam sobre ela. A área demarcada como SOE é pequena com poucos domicílios, não sendo indicada a regularização, ao contrário devendo-se evitar a expansão dessa ocupação e retirá-la do risco e da infraestrutura precária.	Levantar a quantidade de domicílios de famílias que residem nessa área. Segundo dados de população estimados para 2021 para o setor censitário que a contém nesta área, são cerca de 239 domicílios no total. Por observação das imagens de satélite disponíveis é possível inferir que o número de domicílios é pequeno, podendo-se estudar o deslocamento dessas famílias para local livre de riscos.	Indica-se a incorporação dessa área como SBO1 e demarcação de ZEIS-D ZRA ZCA

Área 1: Questões e conflitos identificados - Parte 2

Pontos de atenção a partir do Zonamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
5 Área que faz parte do Parque do Pedroso, classificada no Zonamento como SPA que, no entanto, sofre pressão da ocupação adjacente. Está classificada na Lei da APRM-B como SUC. Observa-se uma porção ainda não ocupada e coberta por vegetação já encontra-se loteada e é extensão das áreas adensadas em situação de risco muito alto de escorregamento. Esta área faz parte da Zona de Recuperação no Zonamento do Parque do Pedroso.	Evitar novas ocupações e/ou expansão das existentes nos limites do Parque do Pedroso e, sobretudo, em razão do muito alto risco de escorregamento	A Lei da Billings prevê uma ocupação consolidada para a área (SUC). Entretanto, é possível que por se aproximar desse território em uma escala regional, seja necessário algum ajuste na sobreposição apresentada no mapa dos cruzamentos. Ademais, deve-se levar em conta a propriedade da área. Verificada na base de Áreas Públicas, há divergência entre a propriedade e a destinação dessa área e do entorno. Além disso, é importante considerar que esta área está dentro do Parque do Pedroso (SPA) e é adjacente à ocupação SO-5 localizada em extensa área de muito alto risco de escorregamento, segundo informam os dados da levantamento de risco.	Considerando a extensão do "muito alto risco de escorregamento" (levantamento de risco) nas áreas já ocupadas, atuar para que a mancha não avance sobre o Parque do Pedroso e, ao mesmo tempo, direcionar a ocupação para áreas adjacentes sem risco de escorregamento.
6 Área classificada como SPA, parte dela na borda da Billings, adjacente à uma SOE, cortada pelo Rodoanel e que está demarcada como ZEIS	Restrição à ocupação prevista tanto na Lei da Billings como no Zonamento (SPA) incompatível com a demarcação de ZEIS, no caso da área situada na borda do reservatório ainda não ocupada	alterar para que a borda da Billings não esteja passível de ocupação futura	O perímetro da ZEIS foi alterado conforme MAPA X para contemplar apenas a área da SOE
7 Área classificada como SOE e delimitada como ZEIS, cuja ocupação é densa e precária. Além disso, apresenta muito alto risco de escorregamento segundo a levantamento de risco. Apesar disso, está demarcada como área pública com destinação a "habitação: minha casa minha vida" processo nº 5366/2010.	A ocupação, embora consolidada, sobre e exerce pressão por estar localizada em área de muito alto risco de escorregamento e à beira da Billings	Revisar os limites da SO5, SOE e ZEIS neste ponto. Verificar alternativa para desincentivar o adensamento dessa área estimulando deslocamento da população para área adjacente a norte (por exemplo, qualificar a área do Pintassilgo, que não está em risco, para receber mais moradias). Novamente, neste caso, a demarcação como SOE parece incoerente com a condição da área, inadequada à ocupação.	Neste caso, a sugestão é manter a ZEIS-D (indicação "remoção") por se tratar de área de muito alto risco à beira do reservatório. Retirar a SOE
8 2 áreas demarcadas como ZEIS sobre o Setor SO5 e próximas ao Pintassilgo, uma delas adentrando o Parque do Pedroso	Uma das áreas segue a linha de transmissão e a outra é contígua ao Pintassilgo. É importante rever esses limites e as estratégias definidas pela Prefeitura para essas áreas. Alguns lotes desse ponto são tratados no Plano de Manejo do Parque do Pedroso, no limite entre este e a ZEIS (sobre o Ponto 8)	Há muita sobreposição e divergências entre os dados de ZEIS e Áreas Públicas. É importante ter esse alinhamento.	O perímetro da ZEIS foi alterado para contemplar toda a área conforme Mapa da ZRA e ZCA.

ZRA ZCA

Área 1: Questões e conflitos identificados - Parte 3

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
9 Área dentro do Parque do Pedroso que de um lado está limitada pelo Pintassilgo e do outro pela estrada que atravessa o parque. Área com cobertura vegetal livre de risco de escorregamento	O Plano de Manejo do Parque do Pedroso é contudente quanto à preservação da área para a UC.	É preciso considerar a pressão que o Pintassilgo exerce sobre a área e juntamente com o que se encontra em andamento quando às ações recomendadas para o Pintassilgo. Sabe-se que o Zoneamento Interno do parque define esta área do Pintassilgo e sua extensão na direção do Ponto 8 (ver imagem) como Zona de Ocupação Temporária a qual inclui "todos os assentamentos precários identificados" no seu diagnóstico indicando remoção e reassentamento para outra localidade fora dos limites do Parque, para a então recuperação e integração a uma das zonas permanentes. Por outro lado algumas áreas classificadas nesse zoneamento fazem parte do Programa de Regularização Fundiária de seu Plano de Manejo.. Entre elas estão: o Núcleo Pintassilgo (TAC de 2002), parte do Núcleo Toledana/ PSA/ Renascer (TAC 2010) e Núcleo Cata Preta/Eucaliptos .	O que está ocupado foi marcado como ZEIS-D e o que não está ocupado e deve ser reintegrado ao Parque como ZEIS-F (Mapa ZRA, ZCA) ZRA ZCA
10 Área da SPA (Zoneamento) e ARO-Área de Restrição à Ocupação (Billings)	Considerando os ajustes nos perímetros do entorno, embora se considere que parte dessa área poderia ser tratada de outra forma em função da proximidade com o Pintassilgo e sendo a via de acesso ao Parque, ela é parte integrante do perímetro do parque.	Seguir o Plano de Manejo do Parque do Pedroso que trata a área parte como "Zona de Uso Extensivo", zona que ainda possui significativas parcelas de áreas naturais e preservadas, contudo já é possível verificar alguma intervenção antrópica em seus limites, sendo zona de transição cujas características variam entre as da Zona primitiva e as da Zona de Uso Intensivo. Permite o acesso público para fins educativos e recreativos, embora priorize a manutenção do ambiente natural" e parte como "Zona de Uso Intensivo que são áreas naturais com maior grau de intervenções antrópicas, nas quais deve-se facilitar a recreação intensiva bem como a educação ambiental em harmonia com ambiente, entre os quais se incluem os viários consolidados e de livre acesso."	Permanece conforme estabelecido no zoneamento
11 SBO1 sobre APP-B e sob pressão da ocupação do Recreio da Borda do Campo	Um futuro adensamento do Recreio da Borda do Campo poderá avançar sobre as áreas de APP-B caso a fiscalização e o controle não sejam efetivos. O Recreio da Borda do Campo está em SO-7, cujo lote mínimo previsto é 250m² para R e nR, CA=1, Taxa de Permeabilidade=40 e Reserva de área vegetada=30	os parâmetros da SOB1 e os da SO-7 atendem às diretrizes para a área	Permanece conforme estabelecido no zoneamento
12 13 SBO1 sobre APP-B	Como o SBO1 prevê ocupação não está em consonância com a cota da 747 da Billings	A ideia de criar um setor para a área da cota foi estudada, porém os impactos seriam muito grandes em todos os setores das áreas que encontram-se na borda do reservatório.	Dar ênfase no PD e LUOPS sobre a necessidade de remoção em áreas sobre a cota 747

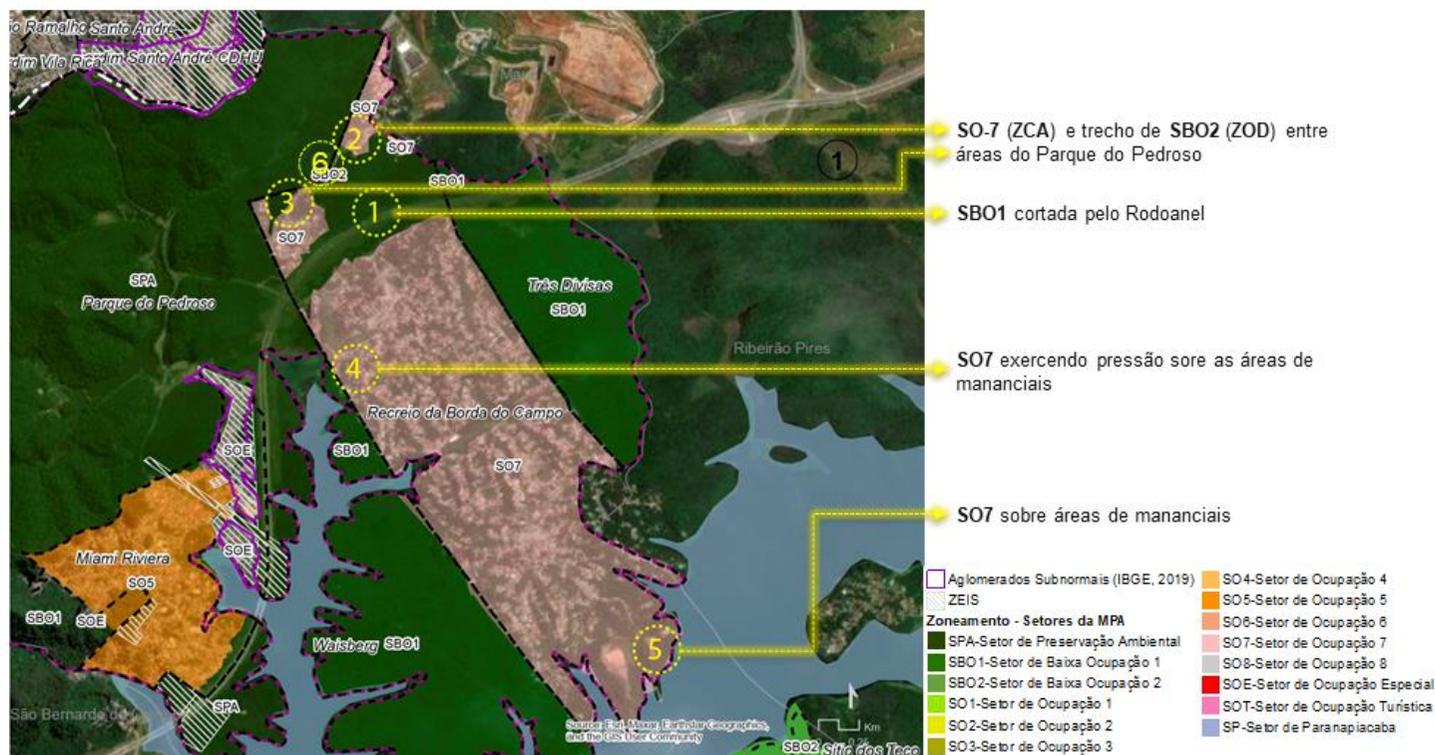


Área 2: Setores da LUOPS (Lei Ordinária 9.924, 21/12/2016)

Pontos de atenção: Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (PMH) e Setores (LUOPS)



Área 2: Recreio da Borda do Campo, Três Divisas e Waisberg

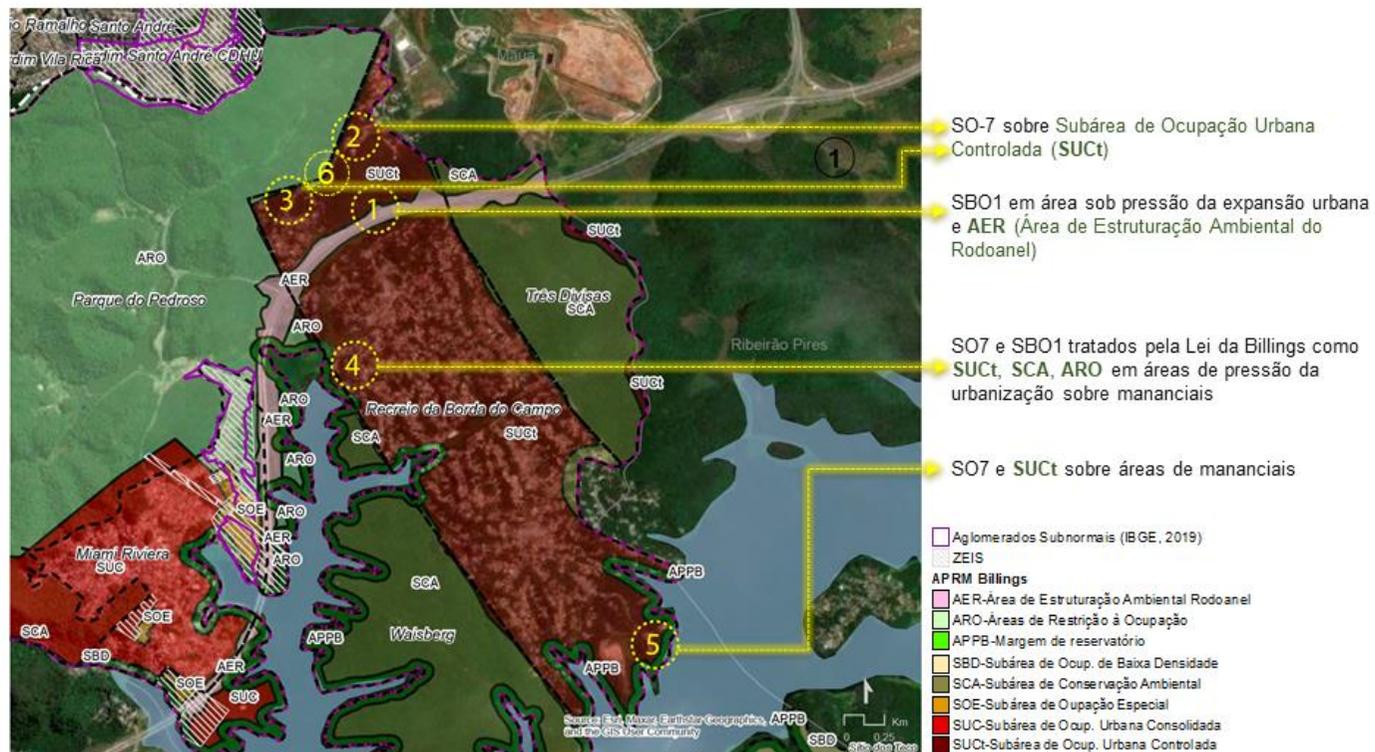


Área 2: Lei da Billings (Lei Estadual 13.579, 13/07/2009)

Pontos de atenção: Lei da Billings (APRM-B)



Área 2: Recreio da Borda do Campo, Três Divisas e Waisberg

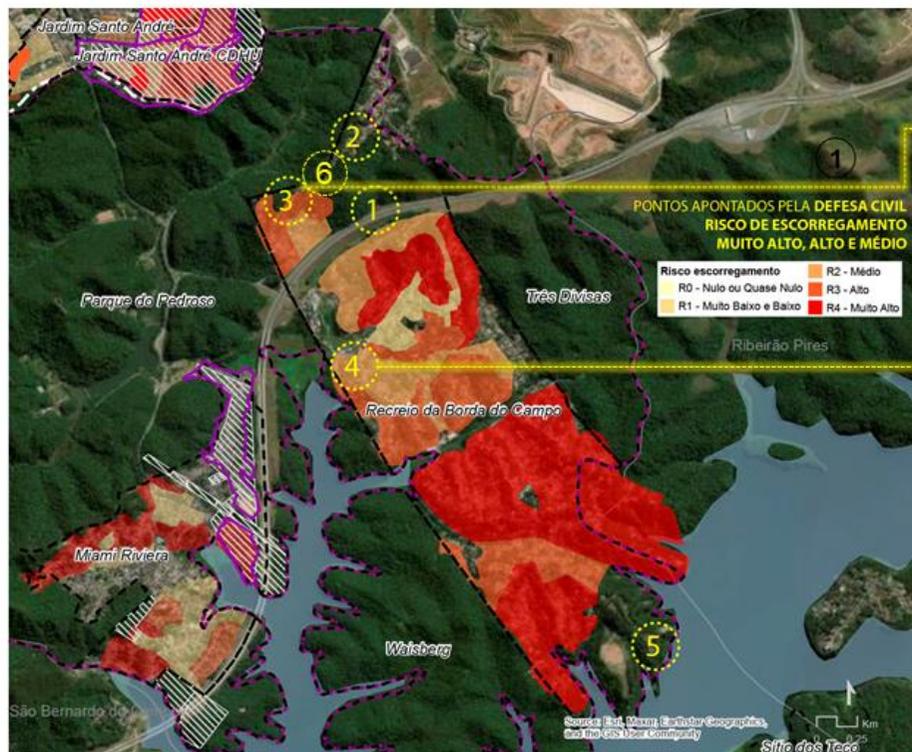


Área 2: Mapeamento de Áreas de Risco (IG/GESP, 2020)

Pontos de atenção: **Mapeamento do Risco de Movimentos de Massa e Inundações**



Área 2: Recreio da Borda do Campo, Três Divisas e Waisberg



SO7 e SBO1 tratados pela Lei da Billings como SUCt, SCA, ARO em áreas de pressão da urbanização sobre mananciais e classificação de **Médio e Alto Risco de Escorregamento**

SO7 e SBO1 tratados pela Lei da Billings como SUCt, SCA, ARO em áreas de pressão da urbanização sobre mananciais e classificação de **Médio e Alto Risco de Escorregamento**

Área 2: Questões e conflitos identificados

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
1 Área pública com cobertura vegetal, que é parte do Parque do Pedroso, e está localizada na borda do Rodoanel, classificada como SPA (zoneamento). Entendida pela Lei da Billings como SUCt (Subárea de Ocupação Urbana Controlada) na parte com cobertura vegetal e AER (Área de Estruturação Ambiental do Rodoanel) correspondente a um buffer ao longo desta via.	No Zoneamento, a classificação dessa área como SPA está coerente com as diretrizes da Lei da Billings que prevê, entre outras, garantir usos e atividades compatíveis com a proteção e conservação dos recursos hídricos; conter a expansão de núcleos urbanos na Área de Influência Direta do Rodoanel; implantação de unidades de conservação; manter a tipologia original da rodovia como Classe 0 (zero) na Área de Influência Direta do Rodoanel Mário Covas. Por outro lado, a própria Lei da Billings classifica a área como SUCt, alinhado ao que se observa neste território que apresenta duas áreas ocupadas (S07) e sofre a pressão da ocupação do Recreio da Borda do Campo. Além disso, no Recreio da Borda do Campo, próximo ao Rodoanel, existem áreas ocupadas classificadas como de ALTO RISCO de deslizamento, segundo a Defesa Civil.	A classificação SPA deve ser mantida em função do Plano de Manejo do Parque do Pedroso.	Não foi alterado.
2 Esta área que está classificada no Zoneamento como S07 e apresenta-se, predominantemente, desprovida de infraestrutura urbana adequada, exerce pressão sobre o Parque do Pedroso.	É importante atentar para a provável expansão dessa área no futuro, pois está muito próxima ao traçado do Rodoanel e outra via de acesso à área urbana.	A área está regular. Porém, é preciso considerar o que consta no Plano de Manejo do Parque do Pedroso e considerar as áreas de risco.	A recomendação é atender ao indicado como obra no estudo de risco e enfatizar a necessidade de fiscalização.
3 Classificada como S07. Área ocupada, com baixa qualidade de infraestrutura e ocupações em área de RISCO ALTO, exerce pressão sobre o Parque do Pedroso.			
4 Área que margeia a Billings e se sobrepõe à cota 747, com parâmetros de ocupação pouco restritivos.	É importante que se garanta a não ocupação da faixa da Billings, independente do setor a que se refira a área.	Sabe-se que, de modo geral, no município a Lei da Billings tem sido efetiva no controle da ocupação dessas áreas. Entretanto, é preciso considerar que se tratando da revisão do MR, pode ser uma oportunidade para enfatizar no PD e Zoneamento a restrição à ocupação dessa faixa.	Dar mais ênfase no MR sobre a cota 747 e remoção das áreas em que ela está ocupada.
5 A área que compreende este ponto está demarcada como S07 (Zoneamento) e como SUCt (Billings). Trata-se de uma área ainda pouco ocupada na borda da Billings.	Evitar a ocupação desta área na borda do reservatório da Billings.	Considerar demarcar com SBO1.	Alterado para SBO1 conforme o Mapa da ZRA e ZOD. 
6 Rua Leão Marinho - Ocupação inserida no Parque do Pedroso (ZCA), classificada como ZOD, Setor SBO2. (Entre os pontos 2 e 3 deste quadro).	Área em transição a ser reintegrada ao Parque do Pedroso.	É preciso considerar o que consta no Plano de Manejo do Parque do Pedroso.	Demarcar como ZEIS-D, indicar remoção e alterar para ZCA. (Sendo área em transição, quando as ocupações forem removidas, deverá ser alterada para SPA). 



Área 3: Setores da LUOPS (Lei Ordinária 9.924, 21/12/2016)

Pontos de atenção: **Setores** (LUOPS)



Sobreposições, conflitos e alinhamentos

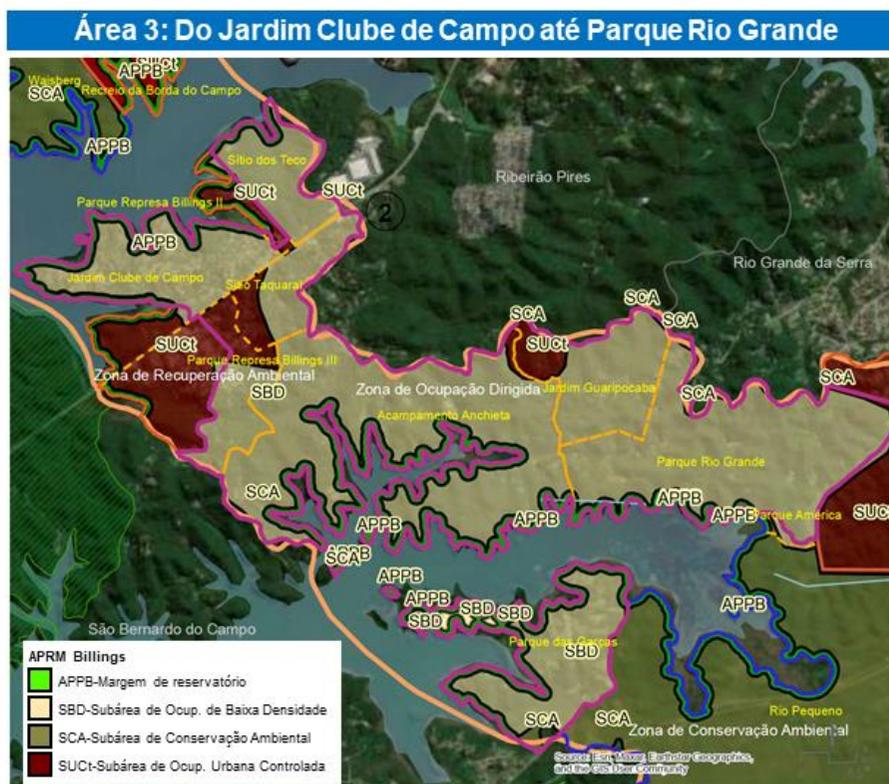
O cruzamento dos dados podem revelar alguns pontos a serem questionados quanto à classificação adotada pelo zoneamento do municípios. Entretanto, na análise considerou-se a revisão relativamente recente feita na lei de zoneamento e sua adequação à Lei da Billings. Portanto, os pontos de conflito aqui levantados são também a revalidação da classificação em vigor e eventuais ajustes sugeridos devem ser submetidos à apreciação das áreas e técnicos responsáveis junto à Prefeitura de Santo André.

Risco e escorregamento	Zoneamento - Setores da MPA
R3 - Alto	SBO1-Setor de Baixa Ocupação 1
R4 - Muito Alto	SBO2-Setor de Baixa Ocupação 2
APRM Billings	SO1-Setor de Ocupação 1
APPB-Margem de reservatório	SO2-Setor de Ocupação 2
SBD-Subárea de Ocup. de Baixa Densidade	SO3-Setor de Ocupação 3
SCA-Subárea de Conservação Ambiental	SO4-Setor de Ocupação 4
SUCt-Subárea de Ocup. Urbana Controlada	SO6-Setor de Ocupação 6
	SO7-Setor de Ocupação 7
	SO8-Setor de Ocupação 8

Nota: Esta área não possui ZEIS demarcadas.

Área 3: Lei da Billings (Lei Estadual 13.579, 13/07/2009)

Pontos de atenção: Lei da Billings (APRM-B)



Essa área é que tem maior impacto nas áreas de mananciais no município de Santo André.

Segundo a **Lei da Billings** ela é predominantemente demarcada como SBD (Subárea de Baixa Densidade) tendo toda a borda do reservatório protegido pela restrição que segue a cota 747.

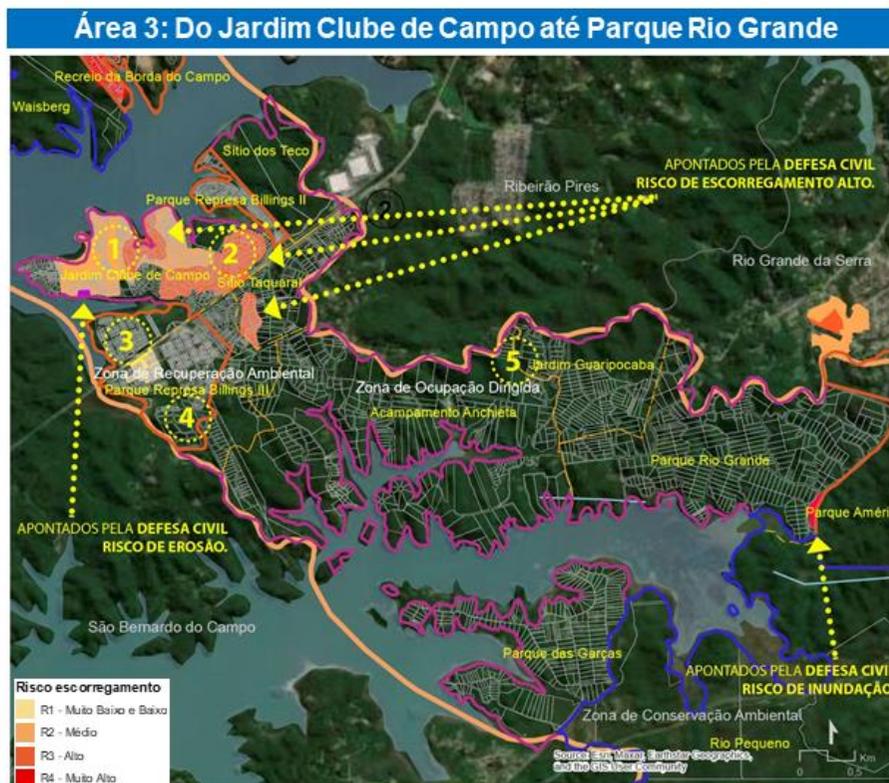
A correspondência entre os setores do Zoneamento e a classificação da Lei da Billings nesta área é:

ZONA	SETORES	LEI DA BILLINGS
ZRA	SBO2	SUCT
		SBD
	S01	SCA
		SBD
S03	ARO - margem reservatório	
	SBD	
ZOD	S04	SUCT
		SCA
	S06	SUCT
		ARO - margem reservatório
S08	SUCT	
	ARO - margem reservatório	

A área 3 também possui extensa área com grande quantidade de lotes envolvidos com a APP-B.

Área 3: Mapeamento de Áreas de Risco (IG/GESP, 2020)

Pontos de atenção: **Mapeamento do Risco de Movimentos de Massa e Inundações**



Os pontos levantados pela Defesa Civil como de **risco alto (R3)** e **muito alto (R4)** estão evidenciados na figura ao lado. Observa-se que as áreas de risco estão concentradas no Jardim Clube de Campo, Parque Represa Billings II e Sítio Taquaral.

Embora o Zoneamento busque limitar esse adensamento nos setores SO-1, SO-3, SO-4 e SO-8, por exemplo: adotando tamanho mínimo de lote residencial de 5.000m², 3.000m², 3.000m² e 4.000m², respectivamente; a área encontra-se fracionada por lotes relativamente pequenos (250 a 300 m²) derivados de loteamentos estabelecidos antes da Lei da Billings, o que sugere a possibilidade de adensamento em áreas de risco, ao longo dos anos.

Nesse sentido, o controle da ocupação e adensamento nestas áreas não depende do uso de parâmetros mais restritivos do que os atuais, cabendo à fiscalização evitar a utilização dos terrenos com construções que coloquem em risco à população local.

Área 3: Questões e conflitos identificados

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
1 Área demarcada com SO4 segundo o Zoneamento e SUCt de acordo com a Lei da Billings. Nesta área os lotes variam entre 300m ² e 5.000m ² , a média ficando em cerca de 1.000m ² , entretanto, ela se apresenta ocupada com áreas de risco ALTO e existe um ponto de risco a erosão.	As áreas de alto e muito alto risco de escozamento comprometem a segurança da população da área, de acordo com a Defesa Civil. Em alguns casos, obras sugeridas pelos técnicos deste órgão podem mitigar os riscos apontados. Entretanto, muitas vezes as obras não são encaminhadas. A área já passou por evento antes (São 42 moradias e 126 famílias - Registro no mapeamento do IG é o STA/036/003).	Há evidências de movimentação de estrutura e de terra	Indicar a remoção das ocupações posteriores a 2009 (Lei da Billings) e que estão sobre a cota 747.
2 Área demarcada com SO3 segundo o Zoneamento, e SCA (Subárea de Conservação Ambiental) de acordo com a Lei da Billings. Semelhante ao ponto 1, esta área é pouco adensada e com a presença de vegetação. No entanto, os lotes variam entre 400m ² e 17.000m ² (em média 2.500m ²) e há trechos com risco de escozamento alto.	Além da questão do risco de escozamento, dado que existem lotes pequenos e médios, a área está sujeita à expansão e adensamento.	Considerando os parâmetros do SO3 (Taxa de Permeabilidade 70% e Reserva de Área Vegetada de 35%), entende-se que são suficientes para a contenção do adensamento dessas áreas. Entretanto, é necessário considerar as diretrizes dos levantamentos de risco para a área que registra risco de escozamento alto.	Atender às recomendações do levantamento de risco para adequar a segurança área quanto às ocupações já existentes.
3 Este ponto está classificado como SO8 e demarcado como SUCt (Subárea de Urbanização Controlada) pela Lei da Billings. Os lotes tem em média 300m ² . Nas bordas da Billings a ocupação ainda é esparsa, predominando vegetação, apesar dos tamanhos dos lotes serem muito pequenos.	Essa área, em função dos tamanhos dos lotes está sujeita ao adensamento e expansão ainda que dos parâmetros da SO8 sejam restritivos, prevendo lotes mínimos de 7.500 (R) e 4.000m ² (nR). Já existem muitas moradias com área construída e acessos dentro da cota 747 da Billings.	Visto que os tamanhos mínimos dos lotes definidos no zoneamento se limitam a 7.500m ² (residenciais) e 4.000m ² (não residencial e misto), entende-se que, juntamente com os demais parâmetros, este setor está alinhado com a preservação desejável para as bordas da Billings. Apesar disso, uma área adjacente àquela ocupada e localizada na borda da Billings encontra-se ainda com vegetação mais densa.	Indicar a remoção das ocupações posteriores a 2009 (Lei da Billings) e que estão sobre a cota 747.
4 Área (pequena) classificada como SO8 inserida em meio a uma área maior classificada como SO6. Este conjunto está classificado como SUCt. Os lotes têm tamanhos que variam entre 3.500m ² a 7.500m ² , com média de 5.000m ² (Parque Andreense).	A ocupação dessas áreas é esparsa e está parcelada.	Visto que ainda não foi densamente ocupada, seria desejável conter a sua ocupação visto que se trata de área ainda com bastante vegetação e próxima às áreas de mananciais.	Ações de fiscalização mais efetivas.
5 O ponto está classificado como SBO2 no Zoneamento e a Lei da Billings classifica como SUCt (Subárea de Urbanização Controlada). A ocupação é bastante esparsa e de baixíssima densidade com lotes que variam entre 8.500m ² e 10.000m ² , sendo a média em torno de 4.000m ² .	Área cuja ocupação, seguindo as diretrizes da MPA, deveria ser desestimulada. Embora os parâmetros da SBO2 sejam bastante restritivos, não há garantia de serem capazes de conter a ocupação irregular.	Manter a restrição maior do que a proposta pela Lei da Billings.	Ações de fiscalização mais efetivas.

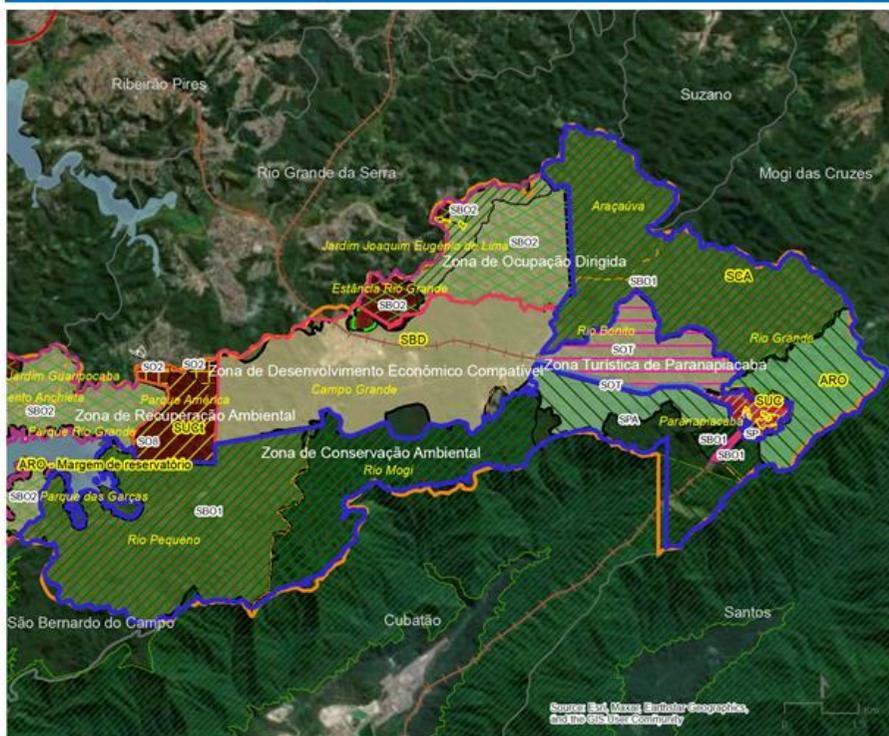


Área 4: Setores da LUOPS (Lei Ordinária 9.924, 21/12/2016)

Pontos de atenção: **Setores** (LUOPS)



Area 4: Do Parque América até o Bairro Rio Grande



A área é formada pelas Zonas: ZCA, ZRA, ZOD, ZDEC e ZTP, com predominância de áreas de preservação, com unidades de conservação e áreas destinadas a investimentos com embasamento tecnológico.

Em geral os lotes são grandes com baixa ocupação, densidade populacional e infraestrutura urbana. Mesmo na ZDEC há pouca ocupação industrial, em relação a área potencial destinada a esta finalidade.

A ZOD presente também nesta área, ainda é pouco povoada. Entretanto, por ter áreas com loteamentos de terrenos pequenos, possibilita o adensamento, sobretudo ao exercer função de bairro periférico ao município de Rio Grande da Serra.

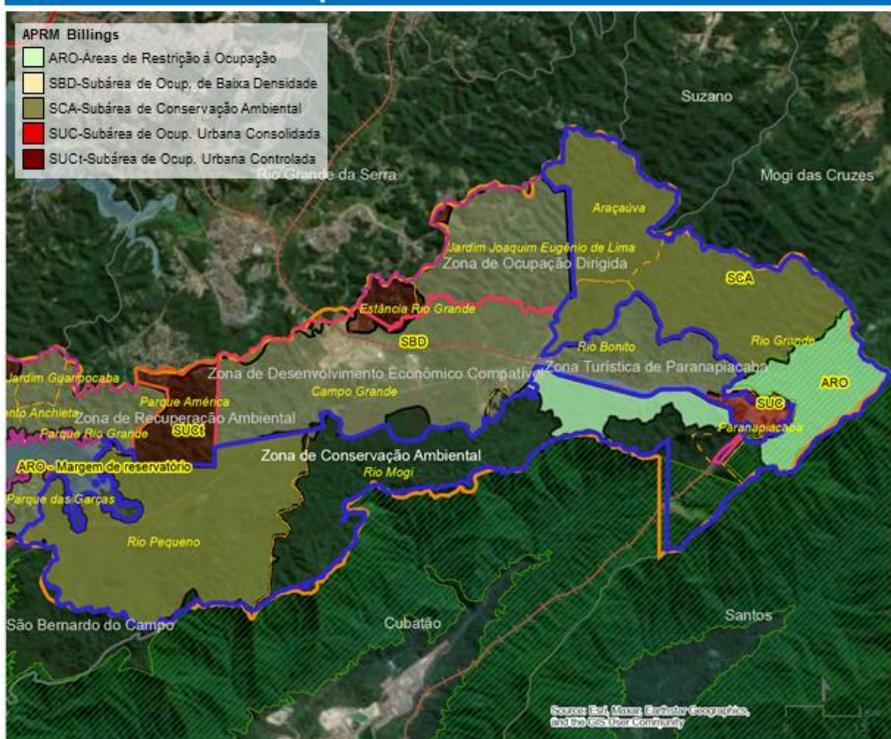
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ZEIA Unidades de Conservação Risco esborregamento R3 - Alto R4 - Muito Alto APRM Billings ARO - Áreas de Restrição à Ocupação SBD - Subárea de Ocup. de Baixa Densidade SCA - Subárea de Conservação Ambiental SUC - Subárea de Ocup. Urbana Consolidada SUC1 - Subárea de Ocup. Urbana Controlada | <ul style="list-style-type: none"> SPA - Setor de Preservação Ambiental SBO1 - Setor de Baixa Ocupação 1 SBO2 - Setor de Baixa Ocupação 2 SO2 - Setor de Ocupação 2 SO8 - Setor de Ocupação 8 SOT - Setor de Ocupação Turística SP - Setor de Paranapiacaba |
|--|--|

Área 4: Lei da Billings (Lei Estadual 13.579, 13/07/2009)

Pontos de atenção: Lei da Billings (APRM-B)



Area 4: Do Parque América até o Bairro Rio Grande



Os setores encontrados nessa área e a subárea correspondente segundo a Lei da Billings são:

ZONA	SETORES	LEI DA BILLINGS
ZCA	SPA	ARO SCA ARO - margem reservatório
	SBO1	ARO SCA
ZRA	SO2	SUCt
	SO8	SUCt
ZOD	SBO2	SBD SUCt
	ZTP	SOT
		SBD
SP		SUC
ZDEC		SBD

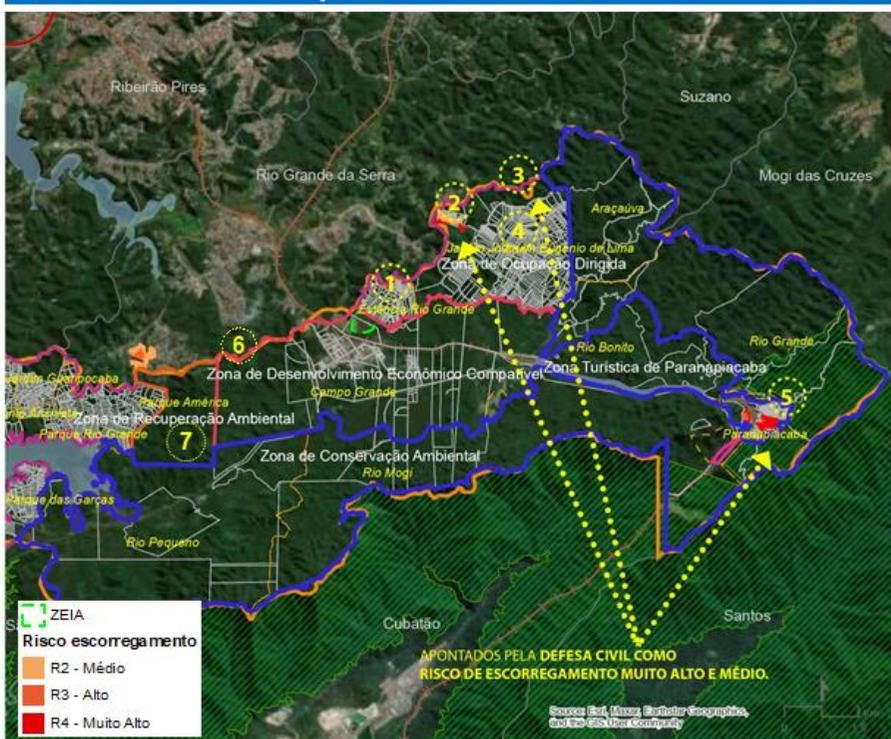
Ressalta-se que a porção da ZRA (Zona de Recuperação Ambiental), nesta Área 4, é formada pelo setor SO2, com ocupações ligadas à Rio Grande da Serra e que necessita de atenção para: ou ser envolvido em processo de recuperação ambiental; ou ter sua ocupação orientada, tendo em vista que o setor vizinho SO8, ainda preservado, também possui caracterização SUCt pela lei da Billings.

Área 4: Mapeamento de Áreas de Risco (IG/GESP, 2020)

Pontos de atenção: **Mapeamento do Risco de Movimentos de Massa e Inundações**



Area 4: Do Parque América até o Bairro Rio Grande



Os riscos de escorregamento, inundação, erosão e solapamento são praticamente inexistentes nessa área, de acordo com o levantamento feito pelo Mapeamento do IG, mas com o viés do método empregado. Grandes áreas que embora estejam loteadas, mas sem residências ou pouco povoadas não se enquadram em caracterizações R3 e R4, pois o risco depende da exposição ao desastre, se não há moradias, não há população exposta.

Desta forma os principais pontos registrados estão:

na Vila de Paranapiacaba (5), onde a exposição ao risco deve ser controlada pela própria administração pública que detém a posse das residências na ZEIPP;

no Jardim Joaquim Eugênio de Lima (2), onde se é permitida a ocupação, mesmo pela Lei da Billings (SUCT), mas com presença de aglomerados subnormais, sem identificação, que têm acesso dificultado e com problemas de segurança.

Área 4: Questões e conflitos identificados

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
1 Este ponto é classificado como SBO2 no Zoneamento e SUCt (Subárea de Urbanização Controlada) na Lei da Billings.	O parcelamento do solo prevê lotes pequenos e médios e a ocupação ainda é esparsa. Vale notar a ZDEC (a ser reclassificada na proposta de revisão) no limite ao sul, entre Estância Rio Grande e Rio Bonito.	Visto que os parâmetros previstos para o SBO2 impõem restrições à ocupação mais adensada dessa área, entende-se que são suficientes para garantir as diretrizes da zona a qual pertence.	Manter a restrição por meio do SBO2 maior que a prevista na Lei da Billings.
2 Área ocupada classificada no Zoneamento como SBO2 e, na Lei da Billings classificada parte como SUCt e parte como SBD (Subárea de Baixa Densidade). Demarcada pela Defesa Civil como de Muito Alto e Médio Risco de Escorregamento; Pequena ocupação (dentro do município de Santo André que se estende para Rio Grande da Serra) classificada como SUC (Subárea de Urbanização Consolidada); e, Área ocupada classificada no Zoneamento como SBO2 e, na Lei da Billings classificada parte como SBD (Subárea de Baixa Densidade). Demarcada pela Defesa Civil como de Muito Alto Risco de Escorregamento.	Remover população em alto risco de escorregamento e evitar nova ocupação na área.	não se trata de núcleo residencial de baixa renda.	Indicar remoção nas áreas de muito alto e alto risco de escorregamento.
3 Corresponde ao Setor SBO1 que extrapola a Zona de Conservação Ambiental e está na Zona de Ocupação Dirigida. Na Lei da Billings essa área está classificada como Subárea de Conservação Ambiental (adjacente a Subárea de Baixa Densidade).	São fragmentos de setores ao longo dos limites municipais.	Os regramentos para SBO1 e SBO2 atendem à definição da Billings.	Indicar transformação de SBO1 para SBO2, para manter conformidade com seu entorno dentro da ZOD.
4 Área loteada em lotes pequenos e médios, com alguns poucos lotes de tamanhos maiores. Apesar disso, encontra-se não ocupada e coberta por vegetação relevante. Classificada como SBO2 no Zoneamento e como SBD na Lei da Billings.	Em razão das diretrizes da MPA é desejável conter a expansão das ocupações nessa área	Os parâmetros definidos para a SBO2 são adequados. Porém, o grande número de lotes pequenos da margem ao adensamento.	Indicação de área a receber PSA em função da possibilidade de contribuir com a manutenção dos serviços ambientais prestados pelo município.
5 SUC segundo a Lei da Billings e SP (Setor Paranapiacaba para o qual há parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.	Dado que existem áreas de risco de escorregamento na área é preciso considerá-las no regramento da ocupação da área. Nessas áreas já houve escorregamento anterior, segundo a defesa civil	A ZEIPP, que define a ocupação para a área, devem considerar as áreas com risco de escorregamento MUITO ALTO	Proibir a ocupação das moradias em área de risco alto e muito alto e encaminhar adequações necessárias (segundo levantamentos de riscos).
6 Área com considerável cobertura vegetal em ZDEC vizinha a ocupação (SO2 e SO8).	Trata-se de estratégia para manter as funções alinhadas às diretrizes pretendidas para a MPA	Avaliar a redefinição dos limites da ZDEC, reservando mais área para a preservação ambiental	Redefinição do limite da ZDEC.
7 Área SO2 considerada SUCt na Lei da Billings em meio a uma grande área de SO8 igualmente como SUC (esta ainda não ocupada).	essas áreas em SO2 e a SO8 fazem parte de uma única gleba, de acordo com os dados da Prefeitura	garantir a ocupação controlada da SO8 cujos parâmetros são mais restritivos e mais aderentes às funções da MPA	Alteração da SO8 para SBO2, conforme com a situação existente atualmente e garantindo a manutenção das funções ambientais da MPA para o município.



Área 5: Paranapiacaba – ZTP, SP, SUC, e risco R4

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Zoneamento: **Setor Paranapiacaba**



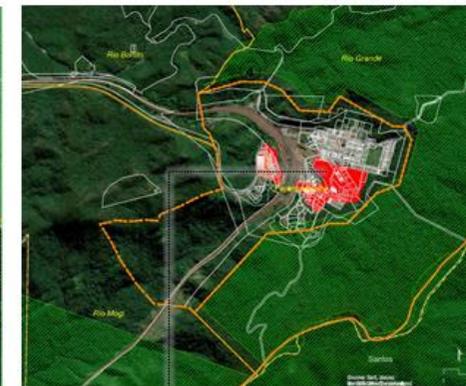
Setor Paranapiacaba contíguo ao Setor de Ocupação Turística (SOT). Este último encontra-se coberto por vegetação e exerce funções de relevantes para o município no conjunto da MPA. As diretrizes para a Vila de Paranapiacaba e, conseqüentemente, para a área da SOT estão condicionadas às políticas municipais de desenvolvimento do turismo e devem ser planejadas em conjunto.

Lei da Billings (APRM-B)



A Lei da Billings definiu a área da Vila de Paranapiacaba como Subárea de Urbanização Consolidada (SUC), inclusive no Bairro do Rabiique, conforme estudos desenvolvidos pela Prefeitura de Santo André para a ZEIPP (Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba). No entanto, a ocupação depende da própria prefeitura que faz chamamentos públicos para outorgar imóveis residenciais e comerciais por determinado prazo.

Mapeamento do Risco de Movimento de Massa



Um parte significativa da Vila de Paranapiacaba foi mapeada com risco Muito Alto de escorregamento (R4) por causa de estruturas com fissuras, inclinadas, depreciadas e que necessitam de manutenção e contenção, frente aos processos erosivos.

Como não há intenção da Prefeitura em licitar a área, não há necessidade de alteração das normas da ZEIPP e do regramento urbanístico local, cujos investimentos, manutenção, concessões entres outras estratégias dependem das ações setoriais e respectivo orçamento publico disponível.

ZTP



2.2.1. Zona de Recuperação Ambiental (ZRA): Objetivos e Setores revisados



OBJETIVOS VIGENTES

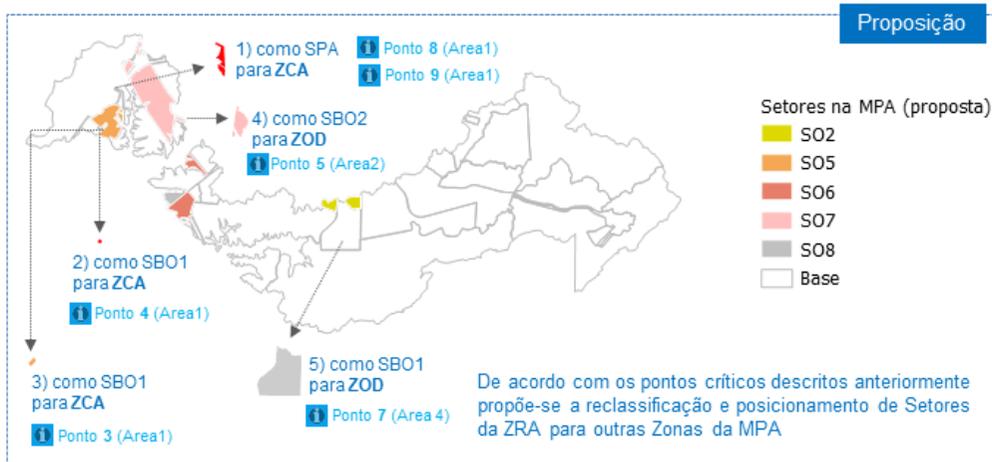
Art. 50. São objetivos da Zona de Recuperação Ambiental:

- I - qualificar os assentamentos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária;
- II - evitar novas ocupações;
- III - implementar infraestrutura com soluções alternativas;
- IV - recuperar ambientalmente as áreas degradadas.

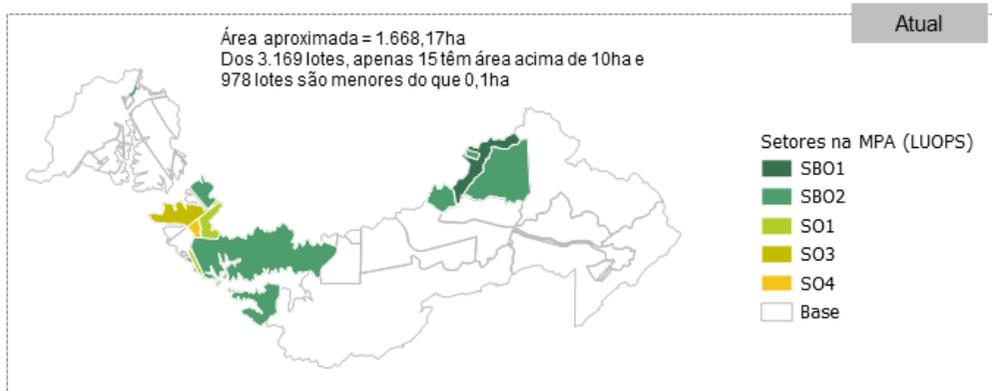
OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 50. São objetivos da Zona de Recuperação Ambiental:

- I - qualificar os assentamentos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária;
- II - garantir o acesso aos serviços básicos e a equipamentos;
- III - mitigar o risco existente em áreas ocupadas e garantir a segurança da moradia e da população por ocorrência de eventos climáticos extremos;
- II - evitar novas ocupações;
- III - implementar infraestrutura com soluções alternativas e sustentáveis;
- IV - recuperar ambientalmente as áreas degradadas;
- V - garantir a não ocupação de áreas de mananciais dentro da cota 747.



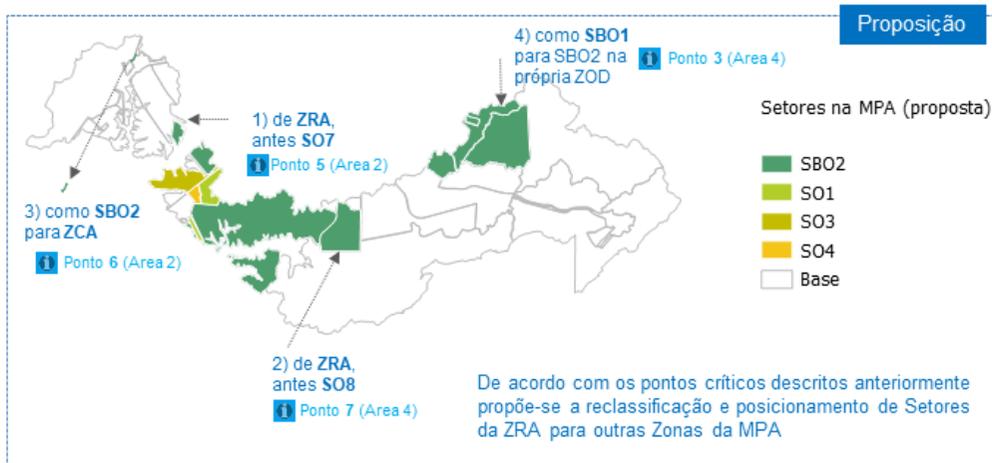
2.2.2. Zona de Ocupação Dirigida (ZOD): Objetivos e Setores revisados



OBJETIVOS VIGENTES

Art. 52. São objetivos da Zona de Ocupação Dirigida:

- I - promover a ocupação de baixa densidade;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a produção de água;
- III - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- IV - qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes.



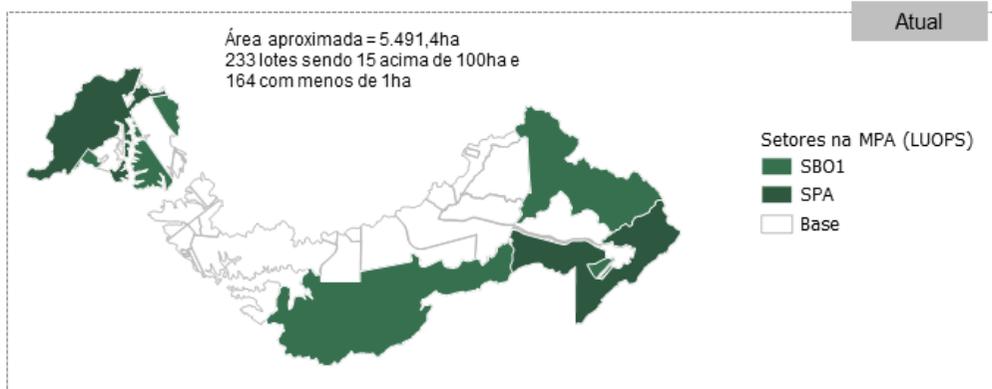
OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 52. São objetivos da Zona de Ocupação Dirigida:

- ~~I - promover a ocupação de baixa densidade;~~
- I - garantir baixas densidades das ocupações;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a produção de água;
- III - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- IV - qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes;
- V - incentivar a desocupação de áreas de mananciais dentro da cota 747;



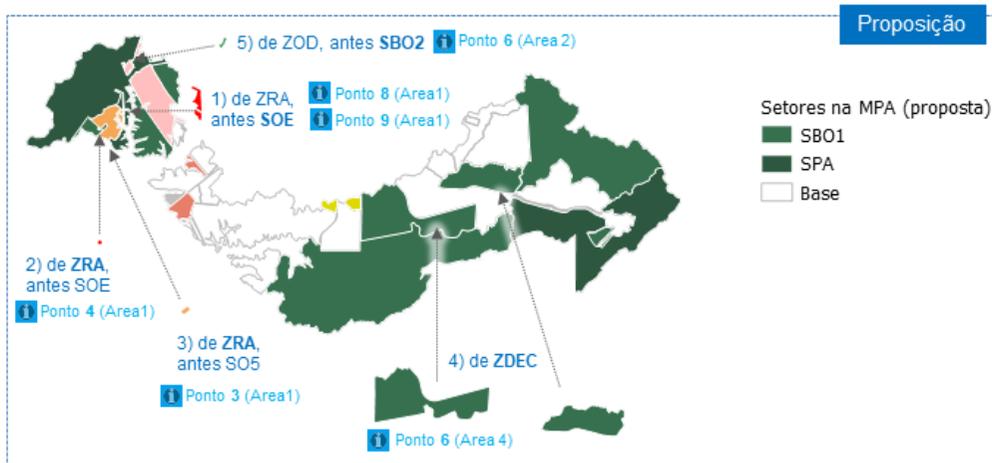
2.2.3. Zona de Conservação Ambiental (ZCA): Objetivos e Setores revisados



OBJETIVOS VIGENTES

Art. 48. São objetivos na **Zona de Conservação Ambiental**:

- I - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II - conservar os recursos naturais.



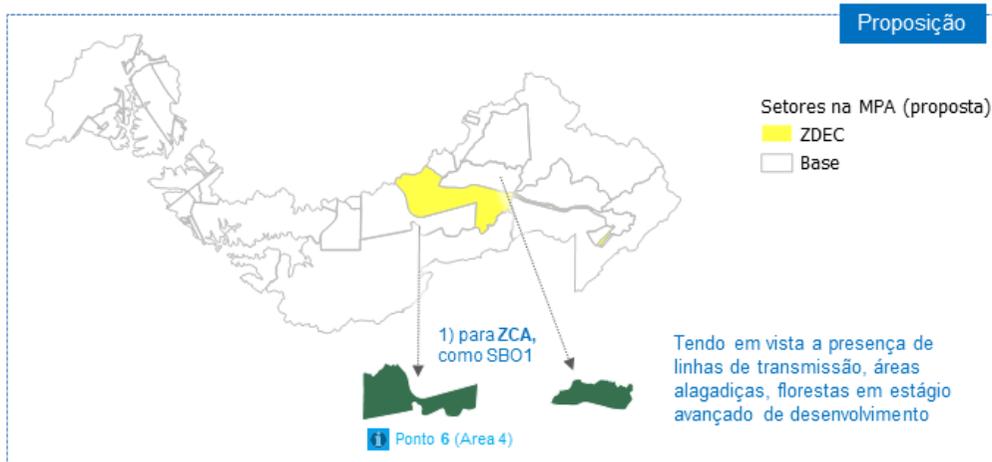
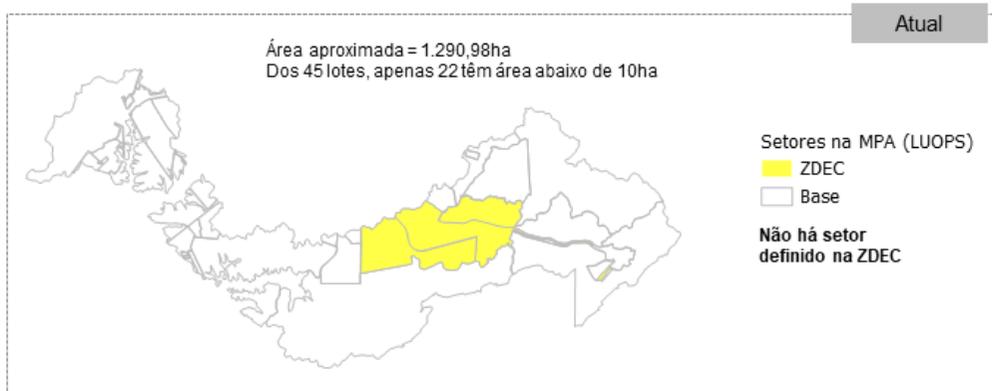
OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 48. São objetivos na **Zona de Conservação Ambiental**:

- I - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II - conservar os recursos naturais;
- III - garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;
- IV - conter as ocupações em áreas de mananciais;



2.2.4. Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível (ZDEC): Objetivos e Setores



OBJETIVOS VIGENTES

Art. 56. É objetivo da **Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível** ofertar áreas para o desenvolvimento econômico local com as atividades econômicas de impacto compatível com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais e respeitando o princípio da sustentabilidade.

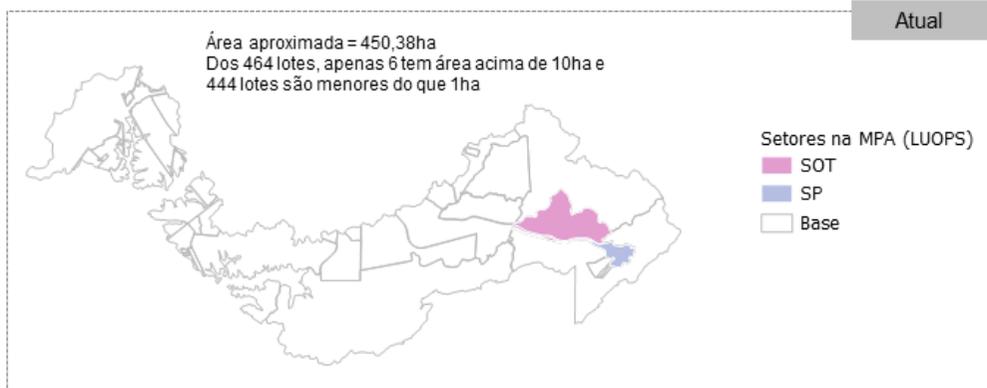
OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 56. É objetivo da **Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível**:

- I - ofertar áreas para o desenvolvimento econômico local voltadas à instalação de atividades econômicas de impacto para o município e que sejam compatíveis com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais e respeitando o princípio da sustentabilidade;
- II - estimular a colaboração das atividades econômicas instaladas nesta zona com a recuperação e manutenção da cobertura vegetal da Macrozona de Proteção Ambiental;



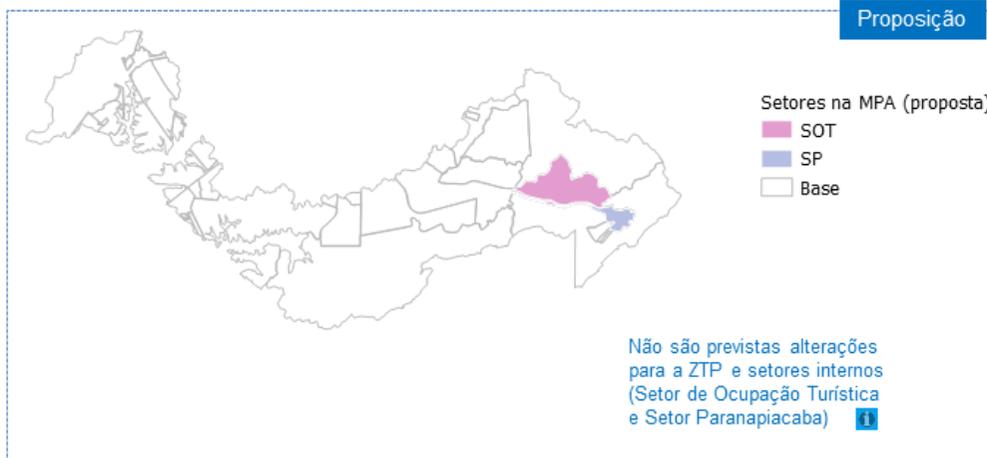
2.2.5. Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP: Objetivos e Setores



OBJETIVOS VIGENTES

Art. 58. São objetivos na **Zona Turística de Paranapiacaba**:

- I - promover o desenvolvimento sustentável da Vila de Paranapiacaba por meio da preservação e recuperação do seu patrimônio cultural.
- II - abrigar atividades de apoio ao turismo;
- III - propiciar a geração de trabalho e renda por meio de atividades turísticas;
- IV - proteger os recursos naturais.



OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 58. São objetivos na **Zona Turística de Paranapiacaba**:

- I - promover o desenvolvimento sustentável da Vila de Paranapiacaba por meio da preservação e recuperação do seu patrimônio cultural.
- II - garantir solução – execução de obras de infraestrutura e/ou remoção da população em situação de risco – para as áreas em risco na Vila de Paranapiacaba, especialmente as habitações ocupadas;
- III - viabilizar infraestrutura adequada para abrigar atividades de apoio ao turismo;
- IV - propiciar a geração de trabalho e renda por meio de apoio às atividades turísticas;
- V - proteger os recursos naturais.



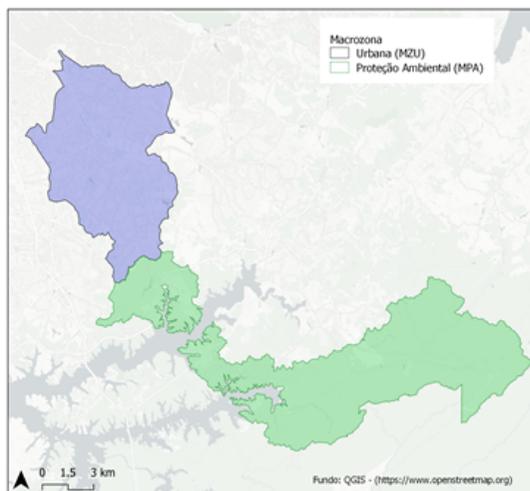
2.3 Macrozonas, Zonas e Setores - Definições, objetivos e diretrizes (proposições)

Considerando os eixos estratégicos descritos nas duas subseções anteriores, as proposições apresentadas neste tópico, ligadas ao Ordenamento Territorial, são baseadas em alterações de definições e objetivos, no âmbito do Zoneamento, e de diretrizes, no âmbito dos Setores de Densidade e de Ocupação, materializadas por meio de parâmetros urbanísticos, que visam orientar o desenvolvimento urbano destes recortes territoriais com dificuldades e potencialidades distintas.

As proposições para o MRSA são divididas por Macrozonas, Zonas e Setores:

- 2.3.1. **Macrozonas** - Definições revisadas
- 2.3.2. **Zonas** - Definições e Objetivos revisados
- 2.3.3. **Setores** - Definições, Objetivos, Diretrizes e Parâmetros revisados

2.3.1 Macrozonas – Definições revisadas

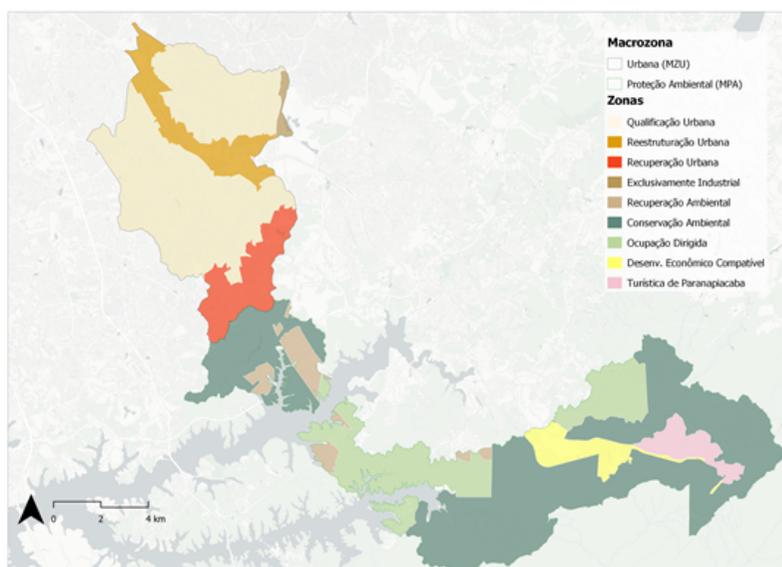


Entende-se por Macrozona, no âmbito do marco regulatório de Santo André, a divisão territorial que contempla o nível espacial mais elevado adotado em função das características em comum e do direcionamento das políticas estratégicas estabelecidas no Plano Diretor.

- **Macrozona Urbana** - corresponde à porção urbanizada do território, situando-se em áreas pertencentes às bacias do Rio Tamanduateí e dos Córregos Oratório e Meninos;
- **Macrozona de Proteção Ambiental** - corresponde às áreas de proteção do ambiente natural, compreendendo as bacias dos Rios Grande e Pequeno - Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - e a Bacia do Rio Mogi. Destina-se à preservação e recuperação ambiental bem como ao desenvolvimento econômico sustentável e compatível, sendo composta, predominantemente, por unidades de conservação e de áreas ocupadas que são ambientalmente sensíveis e apresentam restrição à ocupação.

2.3.2. Zonas - Definições e objetivos revisados

ZQU, ZREE, ZREC, ZEI,
ZRA, ZOD, ZCA, ZDEC, ZTP



Proposição

Manutenção da estrutura do zoneamento vigente, mas com revisão de definições e objetivos por zona, tendo em vista a necessidade de alinhamento como os Eixos Estratégicos apresentados no Produto P10.

A revisão também inclui a alteração de limites, parâmetros e índices urbanísticos, que passam a ser vinculados apenas aos **Setores** constituintes de cada zona da MZU. Deste modo padroniza-se o regramento territorial ao estabelecer o uso da mesma lógica já adotada para a MPA, desde a publicação da LUOPS (2016).

As **Zonas** correspondem à subdivisão da macrozona e o segundo nível da divisão territorial, sendo um instrumento que organiza o território de acordo com a diferenciação de objetivos e diretrizes para uso e ocupação do solo, indicando sua vocação primária.

As **Zonas** são classificadas na Macrozona Urbana (MZU) como:

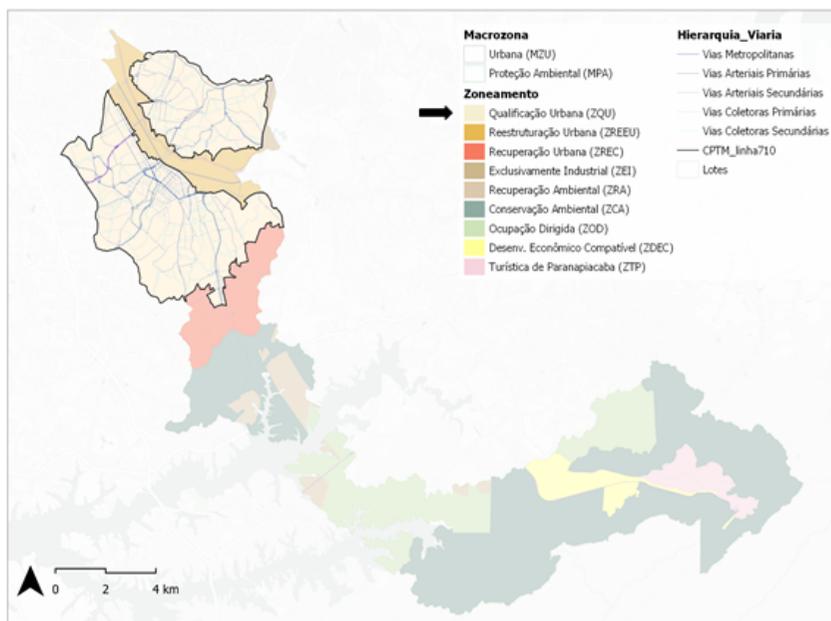
- Zona de Qualificação Urbana (ZQU),
- Zona de Reestruturação Urbana (ZREE),
- Zona de Recuperação Urbana (ZREC),
- Zona Exclusivamente Industrial (ZEI); e na

Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) como:

- Zona de Recuperação Ambiental (ZRA),
- Zona de Conservação Ambiental (ZCA),
- Zona de Ocupação Dirigida (ZOD),
- Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível (ZDEC),
- Zona Turística de Paranaipacaba (ZTP).

Zona de Qualificação Urbana - ZQU

Macrozona Urbana



Definição:

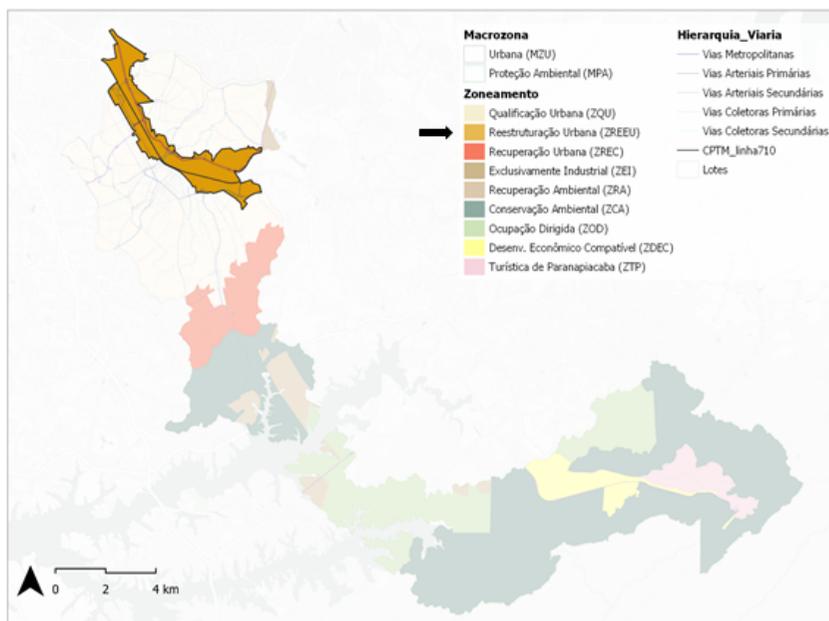
Territórios com urbanização consolidada, uso predominante residencial, adequada oferta de infraestrutura e existência de equipamentos públicos e áreas verdes na maior parte do território.

Objetivos:

- estimular o uso predominantemente residencial, fora dos Setores de Alta e Média-Alta Densidade, para:
- evitar a saturação do sistema viário;
- qualificar espaços públicos e áreas verdes;
- garantir a preservação de áreas de interesse do patrimônio ambiental, histórico, cultural e arquitetônico;
- reurbanização de assentamentos precários e desocupação de áreas de risco ou ambientalmente sensíveis, proporcionando mais saúde e qualidade de vida para a população.

Zona de Reestruturação Urbana - ZREE

Macrozona Urbana



Definição:

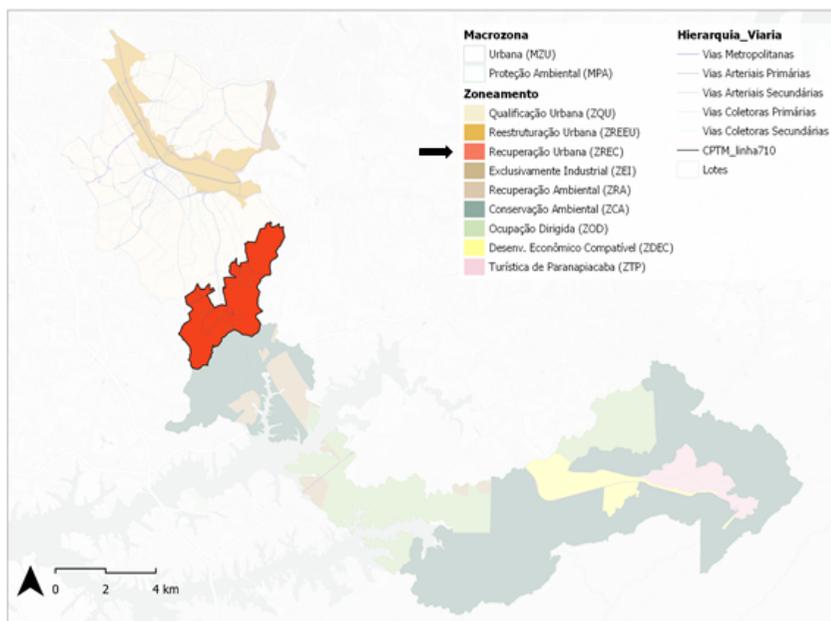
Território com elevado potencial de transformação e acesso a rede de transporte coletivo de alta capacidade e vias de alta capacidade, com bolsões de atividade industrial a serem preservados, predominância de grandes lotes e glebas requerendo reparcelamento e qualificação do tecido urbano, em especial com implantação de novas áreas verdes e institucionais

Objetivos:

- reconverter e implantar novos usos e atividades, especialmente o habitacional;
- incentivar o Uso Misto;
- priorizar a aplicação de instrumentos que incentivem a utilização efetiva da área, especialmente PEUC, e a captura de parte da valorização;
- garantir a aplicação dos recursos da captura da valorização na qualificação do próprio território, especialmente para obras de drenagem, produção habitacional de interesse social e implantação de novos espaços públicos;
- assegurar que processo de transformação gere espaços públicos qualificados com passeios, áreas de fruição e áreas verdes
- adequar equipamentos públicos pela demanda produzida pela transformação;
- valorizar e proteger o patrimônio cultural;
- garantir a integração do território com as áreas limieiras e potencializar papel de conexão do território com novas transposições unindo áreas atualmente segregadas entre as regiões Leste-Oeste.

Zona de Recuperação Urbana - ZREC

Macrozona Urbana



Definição:

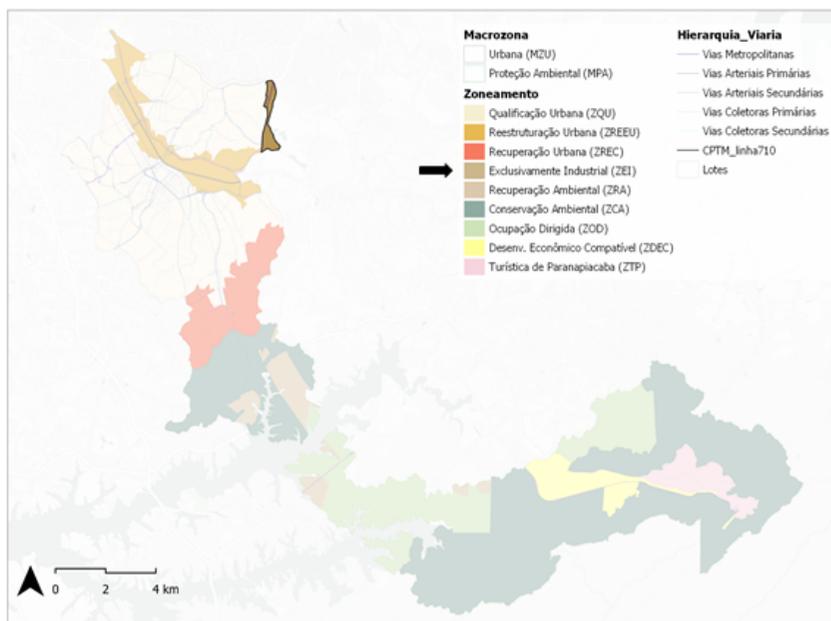
Uso predominantemente residencial, com alta densidade populacional, carência de infraestrutura e equipamentos públicos e alta incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda.

Objetivos:

- complementar a infraestrutura básica;
- implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;
- incentivar a construção de novas unidades de HIS voltadas, exclusivamente, ao atendimento da "demanda fechada" produzida pela necessidade de remoções e desadensamentos para reurbanização dos assentamentos precários da Zona;
- conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção;
- recuperar as áreas de proteção ambiental de córregos e nascentes;
- preservar o conforto ambiental visando proporcionar mais saúde e qualidade de vida.

Zona Exclusivamente Industrial - ZEI

Macrozona Urbana



Definição:

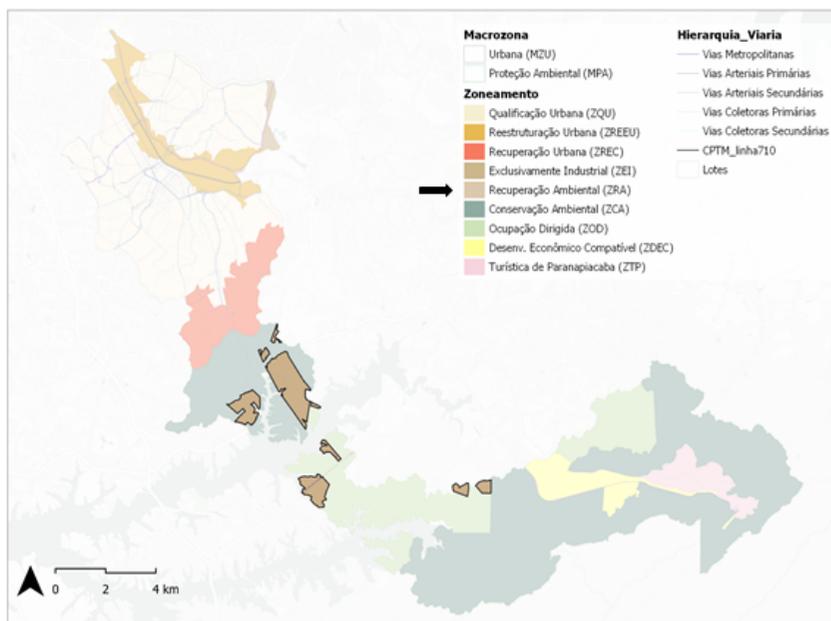
Caracteriza-se por atividades industriais de grande porte e correlatas, com potencial de impacto ambiental significativo, e situa-se ao longo da Avenida Presidente Costa e Silva.

Objetivos:

- possibilitar a manutenção o polo petroquímico;
- fomentar a atividade industrial com sistemas menos poluentes;
- elaborar e manter sistema de monitoramento das emissões de gases, independente ao monitoramento exigido pela órgão fiscalizador estadual;
- promover o controle ambiental.

Zona de Recuperação Ambiental - ZRA

Macrozona de Proteção Ambiental



Definição:

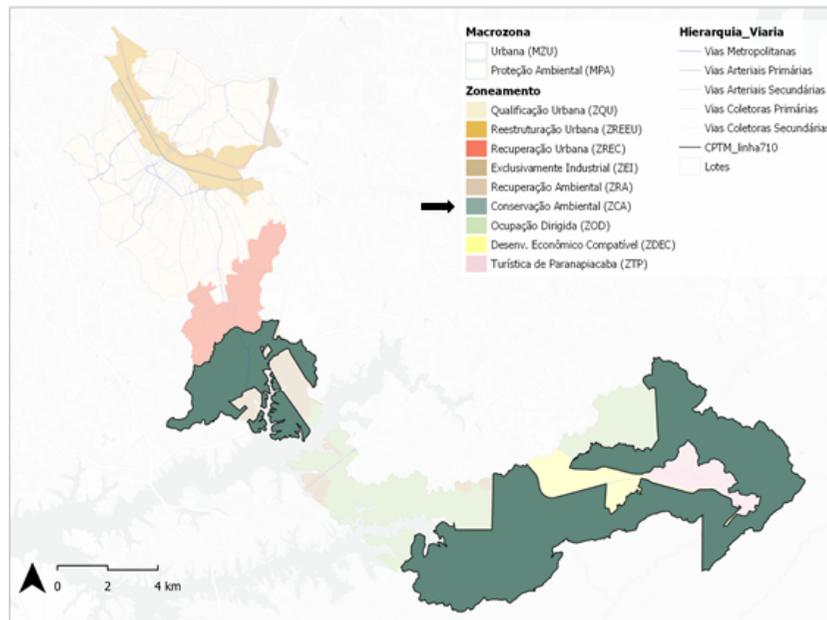
Caracteriza-se pela existência de ocupações em situação de risco e ambientalmente inadequada em meio a áreas sensíveis ambientalmente, com densidade populacional e de domicílios significativa e carência de infraestrutura e equipamentos públicos, e difícil acesso às áreas da cidade com maior oferta de trabalho e serviços

Objetivos:

- qualificar os assentamentos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária;
- garantir o acesso aos serviços básicos e a equipamentos;
- mitigar o risco existente em áreas ocupadas e garantir a segurança da moradia e da população por ocorrência de eventos climáticos extremos;
- evitar novas ocupações;
- implementar infraestrutura com soluções alternativas e sustentáveis;
- recuperar ambientalmente as áreas degradadas;
- garantir a não ocupação de áreas de mananciais dentro da cota 747.

Zona de Conservação Ambiental - ZCA

Macrozona de Proteção Ambiental



Definição:

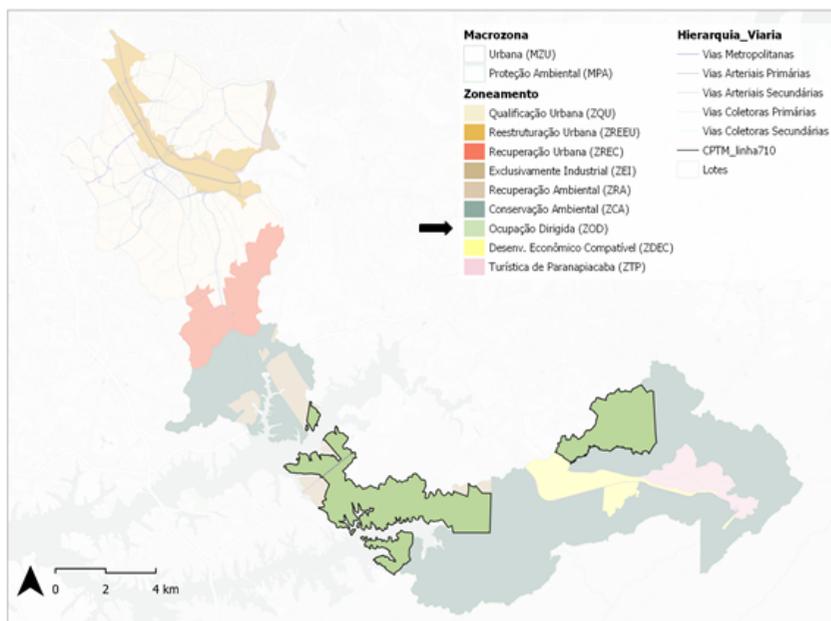
Composta pelas Unidades de Conservação do Parque Natural Municipal do Pedroso, Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba, Parque Natural Municipal das Nascentes de Paranapiacaba, Parque Estadual da Serra do Mar, pelas cabeceiras dos Rios Grande, Pequeno, Araçáúva e Mogi, por recursos naturais de interesse ambiental e por áreas de alta restrição à ocupação.

Objetivos:

- promover a manutenção da qualidade ambiental;
- conservar os recursos naturais;
- garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;
- conter as ocupações em áreas de mananciais.

Zona de Ocupação Dirigida - ZOD

Macrozona de Proteção Ambiental



Definição:

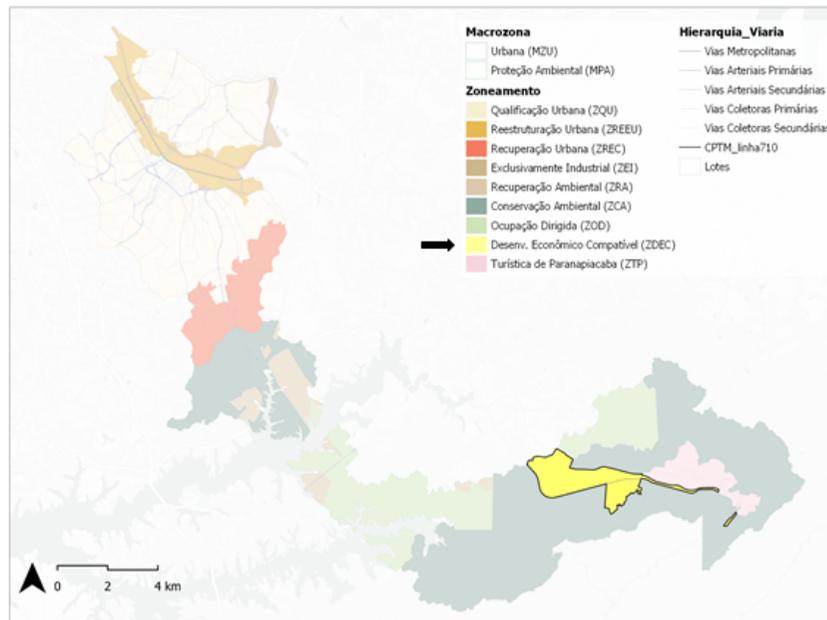
Caracteriza-se pelo parcelamento em lotes, chácaras e sítios já ocupados, áreas ainda desocupadas, presença de glebas passíveis de parcelamento e pela presença de vegetação significativa.

Objetivos:

- garantir baixas densidades das ocupações;
- incentivar atividades econômicas compatíveis com a produção de água;
- promover a manutenção da qualidade ambiental;
- qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes;
- incentivar a desocupação de áreas de mananciais dentro da cota 747.

Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC

Macrozona de Proteção Ambiental



Definição:

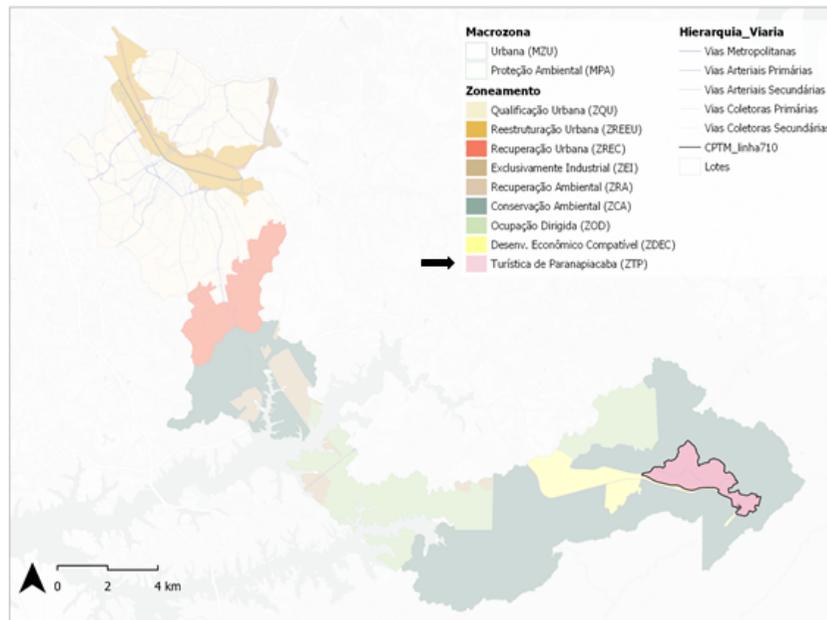
Caracteriza-se pela topografia de baixa declividade, vegetação de campo, de várzea e pequenas porções de mata, apresentando grandes lotes e glebas desocupadas e ocupação de uso industrial consolidada de baixa densidade.

Objetivos:

- ofertar áreas para o desenvolvimento econômico local voltadas à instalação de atividades econômicas de impacto para o município e que sejam compatíveis com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais e respeitando o princípio da sustentabilidade;
- estimular a colaboração das atividades econômicas instaladas nesta zona com a recuperação e manutenção da cobertura vegetal da Macrozona de Proteção Ambiental.

Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP

Macrozona de Proteção Ambiental



Definição:

Caracteriza-se por terrenos de declividades médias, pela existência de recursos naturais de interesse ambiental e pela presença de patrimônio histórico-cultural significativo, incluindo a Vila de Paranapiacaba e se estendendo até a região de Campo Grande.

Objetivos:

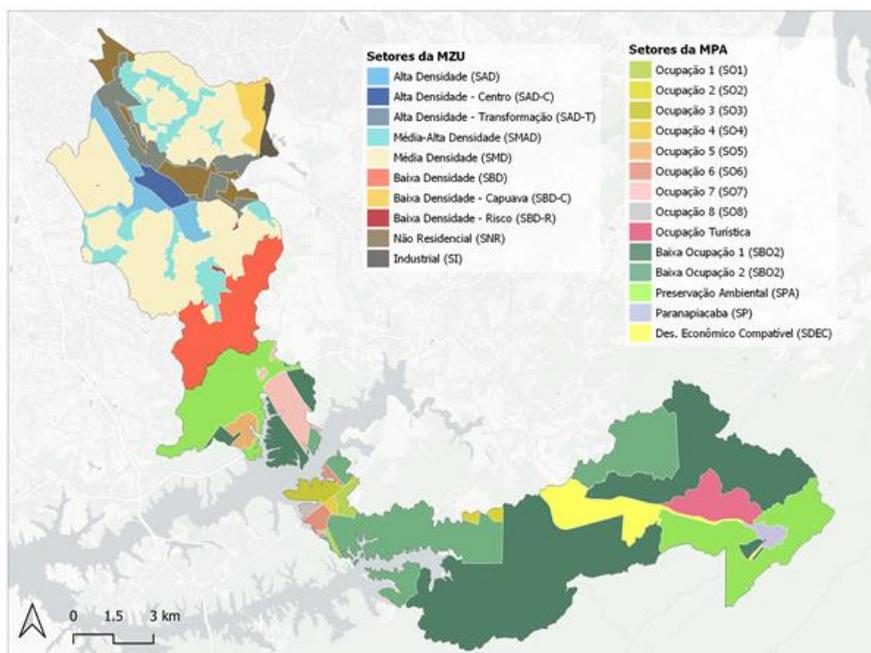
- promover o desenvolvimento sustentável da Vila de Paranapiacaba por meio da preservação e recuperação do seu patrimônio cultural.
- garantir solução – execução de obras de infraestrutura e/ou remoção da população em situação de risco – para as áreas em risco na Vila de Paranapiacaba, especialmente as habitações ocupadas;
- viabilizar infraestrutura adequada para abrigar atividades de apoio ao turismo;
- propiciar a geração de trabalho e renda por meio de apoio às atividades turísticas;
- proteger os recursos naturais

2.3.3. Setores - Definições, Objetivos, Diretrizes e Parâmetros Revisados

Proposição

Geração de Setores para MZU com definições e objetivos condizentes com os das respectivas zonas e parâmetros urbanísticos determinados pelas suas diretrizes. Revisão e geração dos mesmos elementos para a MPA, mantendo a estrutura do ordenamento territorial.

Os **Setores** são porções do território para os quais estão estabelecidas as regras específicas de uso e ocupação do solo.



Os **Setores** são classificados na Macrozona Urbana (MZU) como:

- Setor de Alta Densidade (SAD),
- Setor de Alta Densidade - Centro (SAD-C),
- Setor de Alta Densidade - Transformação (SAD-T),
- Setor de Média-Alta Densidade (SMAD)
- Setor de Média Densidade (SMD),
- Setor de Baixa Densidade (SBD),
- Setor de Baixa Densidade - Capuava (SBD-C),
- Setor de Baixa Densidade - Risco (SBD-R),
- Setor Não Residencial (SNR),
- Setor Industrial (SI);

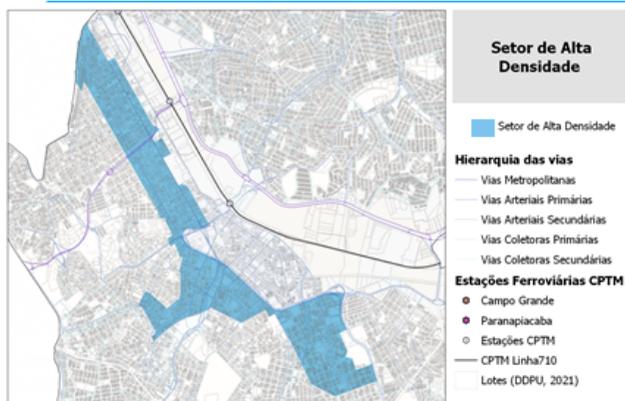
e na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) como:

- Setor de Ocupação 1 (SO1),
- Setor de Ocupação 2 (SO2),
- Setor de Ocupação 3 (SO3),
- Setor de Ocupação 4 (SO4),
- Setor de Ocupação 5 (SO5),
- Setor de Ocupação 6 (SO6),
- Setor de Ocupação 7 (SO7),
- Setor de Ocupação 8 (SO8),
- Setor de Baixa Ocupação 1 (SBO1),
- Setor de Baixa Ocupação 2 (SBO2),
- Setor de Preservação Ambiental (SPA),
- Setor de Ocupação Turística (SOT),
- Setor Paranapiacaba (SP),
- Setor de Desenvolvimento Econômico Compatível (SDEC).

Setor de Alta Densidade (SAD)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZQU



Definição:

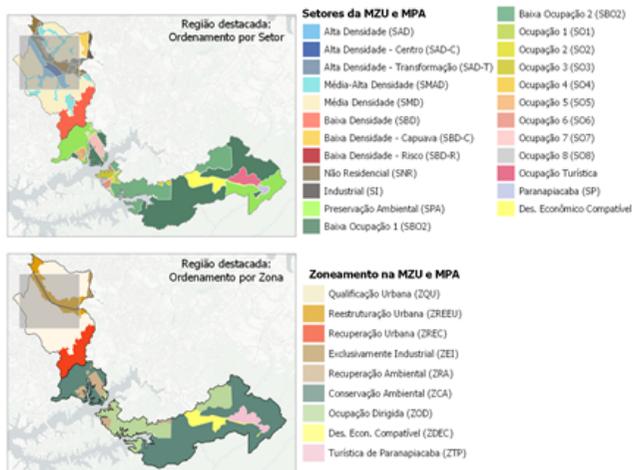
Porções do território em que pretende consolidar a vocação de áreas com uso terciário ou misto e boa oferta de infraestrutura consideradas como território prioritário para promoção de usos não residenciais terciários e mistos com densidades demográfica e construtiva altas, qualificando os espaços públicos, quanto aos aspectos paisagísticos e de acessibilidade

Objetivos:

- Estimular expansão do uso terciário gerando emprego e renda
- Incentivar Uso Misto e EHS
- Garantir recursos para qualificação urbana
- Qualificação dos espaços públicos garantindo acessibilidade, incentivando a mobilidade ativa e compatibilizando uso intensivo destas áreas com adequada proporção de áreas verdes
- Adequar a oferta de serviço público a densidades e diversidades de uso mais altas

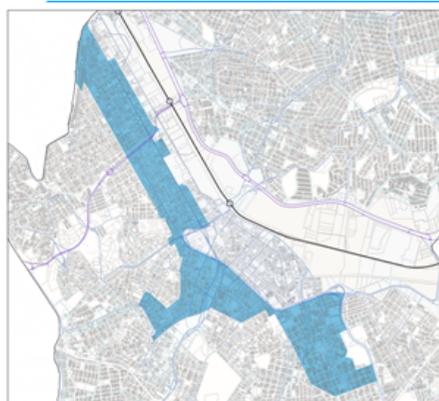
Diretrizes:

- Combinar adensamento demográfico e construtivo altos, especialmente com utilização da Quota Mínima
- Gerar recursos para investimentos na política urbana com os empreendimentos não aderentes à política
- Forte controle dos Vazios Urbanos através do PEUC
- Fortalecer atratividade com coeficientes condizentes com alto adensamento
- Garantir atratividade para EHS estabelecendo patamar de aproveitamento mais alto que demais usos
- Principal área para recepção de TDC
- Implementar regras de parcelamento do solo que garantam oferta adequada de áreas verdes e institucionais, incluindo controle de riscos



Setor de Alta Densidade (SAD) – Índices e Parâmetros

(Macrozona Urbana)



Setor de Alta Densidade

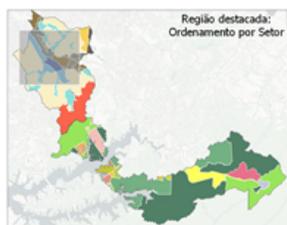
Setor de Alta Densidade

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

Estações Ferroviárias CPTM

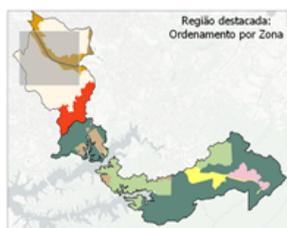
- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SB02)

- Baixa Ocupação 2 (SB02)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1.00	Fachada Ativa e Uso Misto	Sim
CA Máximo	6.00	Área de Fruição	Sim
CA Máximo para HIS	8.00	EHIS	Sim ⁽²⁾
CA Mínimo	0.75	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Sim ⁽³⁾

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25% → ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	4,0
Recuo lateral (m)	$1,5 + [0,15(h-9)/3]$ ⁽¹⁾ } Se Gabarito > 9,0m (ou 1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)
Gabarito máximo (m)	Ilimitado
Testada mínima (m)	-
Área máxima do lote (m ²)	10 mil
Área mínima do lote (m ²)	-
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	-
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	20 } Para Multifamiliar Residencial
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	0,5 1,0
Área de reserva (% do lote)	-

(1) – independente do gabarito, é possibilitado a soma dos recuos laterais (SRL):

i) no lado oposto de construção vizinha que tenha fachada cega no lado adjacente;

ii) como valor (SRL) para constituição de poço aberto central o qual possa ser inscrito, em plano horizontal, um retângulo com dimensões mínimas de SRL e 2.(SRL).

(2) – Para acessar os incentivos: CA máximo / HIS e Isenção da OODC, o empreendimento deverá conter os percentuais mínimos do total de unidades:

HIS tipo 1: 35%

HIS tipo 2: 35%

(3) – Os limites do Valor de Referência

para cálculo da OODC, consideram:

Valor mínimo: 400 FMP/m²

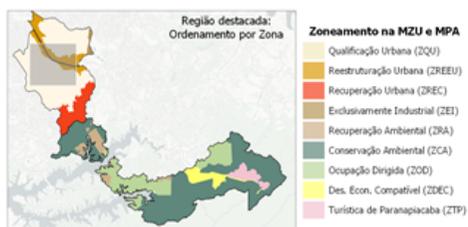
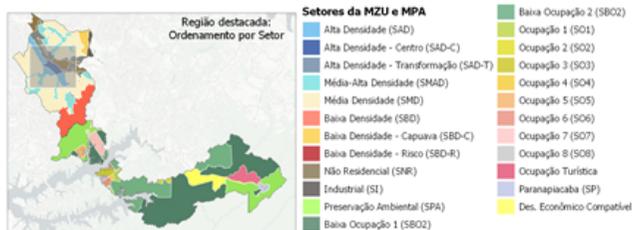
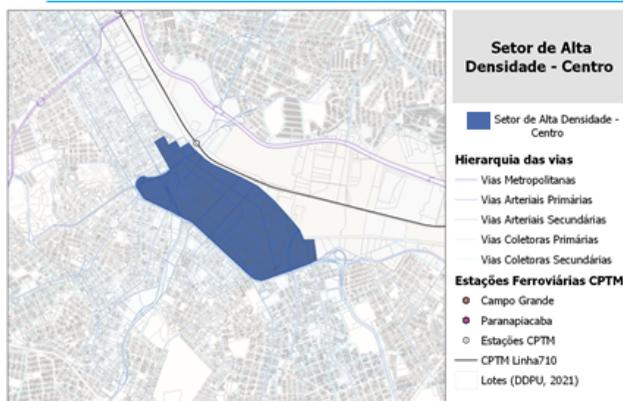
Valor máximo: 800 FMP/m²



Setor de Alta Densidade - Centro (SAD-C)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZQU



Definição:

Território formado pela área central com, excelente infraestrutura e atratividade, boa conexão com rede de transporte e grande oferta de emprego, caracterizado pela oferta de lotes de menores dimensões e necessidades de revitalização e intensificação do uso

Objetivos:

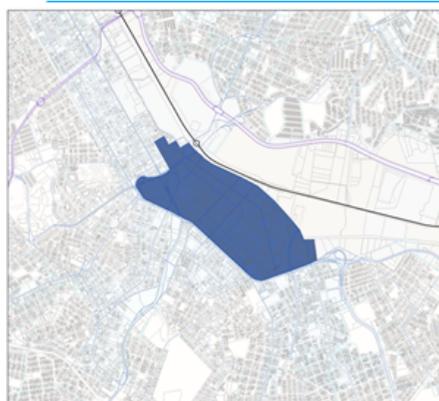
- Estimular expansão do uso terciário gerando emprego e renda
- Incentivar Uso Misto e EHS
- Garantir recursos para qualificação urbana
- Qualificação dos espaços públicos garantindo acessibilidade, incentivando a mobilidade ativa e compatibilizando uso intensivo destas áreas com adequada proporção de áreas verdes
- Adequar a oferta de serviço público a densidades e diversidades de uso mais altas
- Estimular fortemente a mobilidade ativa pela qualificação dos espaços públicos e incentivo ao uso do transporte coletivo
- Garantir a preservação do patrimônio cultural, arquitetônico, histórico e cultural

Diretrizes:

- Principal área para emissão de TDC
- Garantir parâmetros urbanísticos diferenciados que assegurem a viabilidade da ocupação intensa de terrenos de menor porte
- Incentivar fortemente a adoção da fachada ativa, área de fruição e uso misto

Setor de Alta Densidade - Centro (SAD-C) – Índices e Parâmetros

(Macrozona Urbana)



Setor de Alta Densidade - Centro

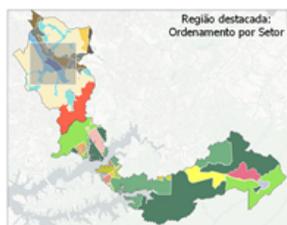
Setor de Alta Densidade - Centro

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

Estações Ferroviárias CPTM

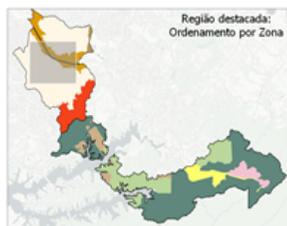
- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO2)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1.00	Fachada Ativa e Uso Misto	Sim
CA Máximo	6.00	Área de Fruição	Sim
CA Máximo para HIS	8.00	EHIS	Sim ⁽²⁾
CA Mínimo	0.75	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Sim ⁽³⁾

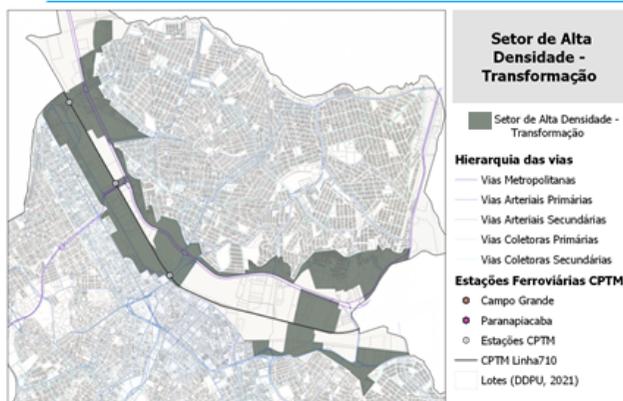
Parâmetros	Valor	
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%	
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25%	→ ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	---	
Recuo de fundo (m)	4,0	Se Gabarito > 9,0m (ou 1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)
Recuo lateral (m)	1,5+[0,15(h-9)/3] ⁽¹⁾	
Gabarito máximo (m)	Ilimitado	
Testada mínima (m)	-	
Área máxima do lote (m ²)	10 mil	
Área mínima do lote (m ²)	-	
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	-	
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	20	Para Multifamiliar Residencial
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	Sem exigência 0,0	
Área de reserva (% do lote)	-	

(1) – independente do gabarito, é possibilitado a soma dos recuos laterais (SRL);
i) no lado oposto independente ou em poço aberto independente à presença de fachada cega na edificação vizinha;
ii) como valor (SRL) para constituição de poço aberto central o qual possa ser inscrito, em plano horizontal, um retângulo com dimensões mínimas de SRL e 2.(SRL).
(2) – Para acessar os incentivos: CA máximo / HIS e Isenção da OODC, o empreendimento deverá conter os percentuais mínimos do total de unidades:
HIS tipo 1: 35%
HIS tipo 2: 35%
(3) – Os limites do Valor de Referência para cálculo da OODC, consideram:
Valor mínimo: 400 FMP/m²
Valor máximo: 800 FMP/m²

Setor de Alta Densidade - Transformação (SAD-T)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZREE



Definição:

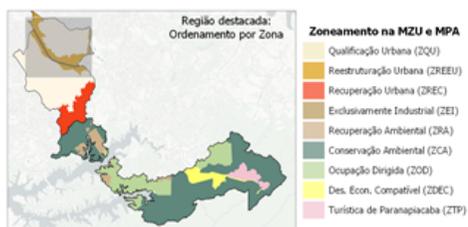
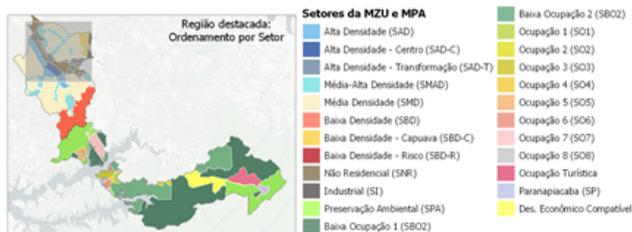
Porções do território com grande potencial de transformação, mas necessidades significativas de investimento em infraestrutura, caracterizada por grande número de lotes e glebas de grandes dimensões, consideradas como território prioritário para promoção de usos não residenciais terciários e mistos com densidades demográfica e construtiva altas, qualificando os espaços públicos, quanto aos aspectos paisagísticos e de acessibilidade

Objetivos:

- Estimular expansão do uso terciário gerando emprego e renda
- Incentivar Uso Misto e EHS
- Qualificação dos espaços públicos garantindo acessibilidade, incentivando a mobilidade ativa e compatibilizando uso intensivo destas áreas com adequada proporção de áreas verdes
- Adequar a oferta de serviço público a densidades e diversidades de uso mais altas

Diretrizes:

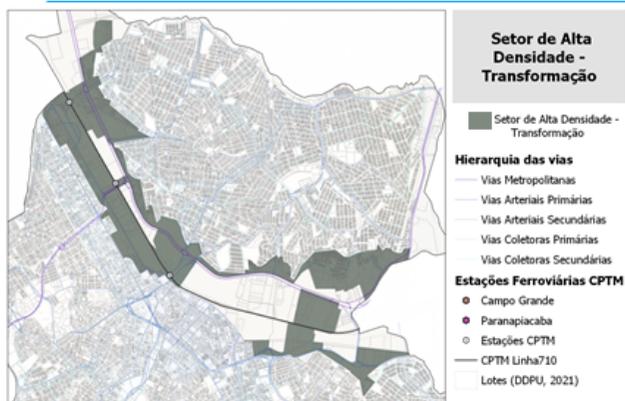
- Qualificar o processo de transformação através de Projetos de Intervenção Urbanística que assegurem o adequado equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais, áreas públicas, privadas e verdes e oferta de serviços públicos.
- Implementar políticas de controle de riscos, especialmente de enchentes e alagamentos, especialmente através de parques inundáveis
- Estimular fortemente a adoção de áreas de fruição
- Ampliar a oferta de infraestrutura básica, compatível com o alto adensamento desejado
- Aplicar na própria região só recursos arrecadados através da OODC, assegurando que o processo de adensamento contribua com o volume de investimentos necessários
- ...



Setor de Alta Densidade - Transformação (SAD-T)

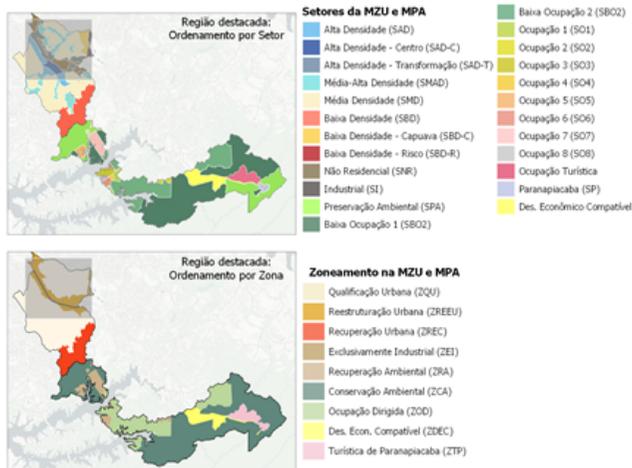
(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZREE

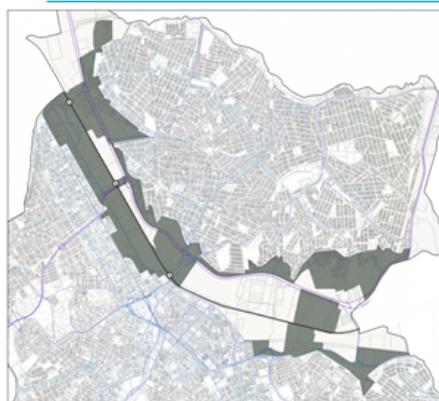


Diretrizes (continuação):

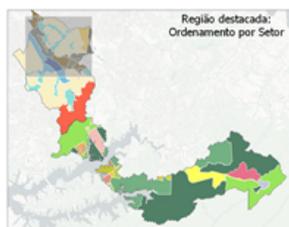
- ...
- Combinar adensamento demográfico e construtivo altos, especialmente com utilização da Quota Mínima
- Gerar recursos para investimentos na política urbana com os empreendimentos não aderentes à política
- Forte controle dos Vazios Urbanos através do PEUC
- Fortalecer atratividade com coeficientes condizentes com alto adensamento
- Garantir atratividade para EHIS estabelecendo patamar de aproveitamento mais alto que demais usos
- Implementar regras de parcelamento do solo que garantam oferta adequada de áreas verdes e institucionais, incluindo controle de riscos



Setor de Alta Densidade - Transformação (SAD-T) – Índices e Parâmetros (Macrozona Urbana)

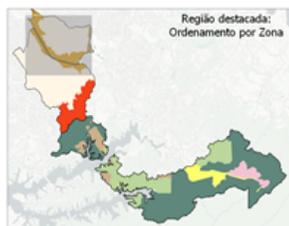


- Setor de Alta Densidade - Transformação**
- Setor de Alta Densidade - Transformação
- Hierarquia das vias**
- Vias Metropolitanas
 - Vias Arteriais Primárias
 - Vias Arteriais Secundárias
 - Vias Coletoras Primárias
 - Vias Coletoras Secundárias
- Estações Ferroviárias CPTM**
- Campo Grande
 - Paranapiacaba
 - Estações CPTM
 - CPTM Linha 710
 - Lotes (DDPU, 2021)



- Setores da MZU e MPA**
- Alta Densidade (SAD)
 - Alta Densidade - Centro (SAD-C)
 - Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
 - Média-Alta Densidade (SMAD)
 - Média Densidade (SMD)
 - Baixa Densidade (SBD)
 - Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
 - Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
 - Não Residencial (SNR)
 - Industrial (SI)
 - Preservação Ambiental (SPA)
 - Baixa Ocupação 1 (SB02)

- Baixa Ocupação 2 (SB02)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



- Zonamento na MZU e MPA**
- Qualificação Urbana (ZQU)
 - Reestruturação Urbana (ZREEU)
 - Recuperação Urbana (ZREC)
 - Exclusivamente Industrial (ZEI)
 - Recuperação Ambiental (ZRA)
 - Conservação Ambiental (ZCA)
 - Ocupação Dirigida (ZOD)
 - Des. Econ. Compatível (ZDEC)
 - Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1.00	Fachada Ativa e Uso Misto	Sim
CA Máximo	6.00	Área de Fruição	Sim
CA Máximo para HIS	8.00	EHIS	Sim ⁽²⁾
CA Mínimo	0.80	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Sim ⁽³⁾

Parâmetros	Valor	
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%	
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25%	→ ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	5,0	
Recuo de fundo (m)	4,0	
Recuo lateral (m)	$1,5 + [0,15(h-9)/3]$ ⁽¹⁾	Se Gabarito > 9,0m (ou 1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)
Gabarito máximo (m)	Ilimitado	
Testada mínima (m)	-	
Área máxima do lote (m ²)	10 mil	
Área mínima do lote (m ²)	-	
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	-	
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	20	Para Multifamiliar Residencial
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	0,5 1,0	
Área de reserva (% do lote)	-	

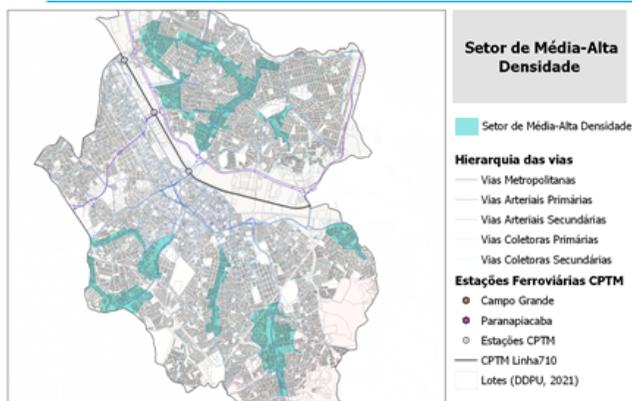
- (1) – independente do gabarito, é possibilitado a soma dos recuos laterais (SRL):
i) no lado oposto de construção vizinha que tenha fachada cega no lado adjacente;
ii) como valor (SRL) para constituição de poço aberto central o qual possa ser inscrito, em plano horizontal, um retângulo com dimensões mínimas de SRL e 2.(SRL).
- (2) – Para acessar os incentivos: CA máximo / HIS e Isenção da OODC, o empreendimento deverá conter os percentuais mínimos do total de unidades:
HIS tipo 1: 25%
HIS tipo 2: 25%
- (3) – Os limites do Valor de Referência para cálculo da OODC, consideram:
Valor mínimo: 400 FMP/m²
Valor máximo: 800 FMP/m²



Setor de Média-Alta Densidade (SMAD)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZQU



Definição:

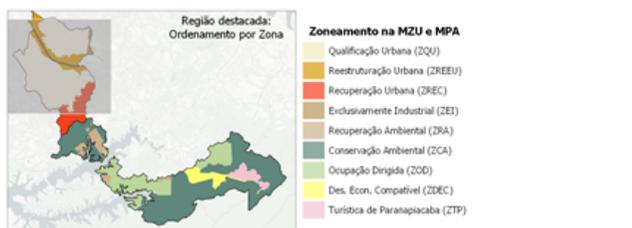
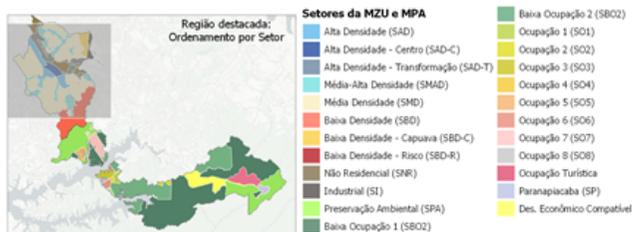
porções do território com boa infraestrutura, transformação mais facilmente induzida, já consolidada como centralidades com forte atividade terciária, guardando independência com o Centro

Objetivos:

- Consolidar e expandir uso terciário
- Proteger comércio local
- Qualificar espaços públicos, em especial passeios
- Melhorar acesso viário e rede de transporte coletivo
- Ampliar oferta de moradias para trabalhadores no local
- Regularizar e desadensar assentamentos precários no entorno

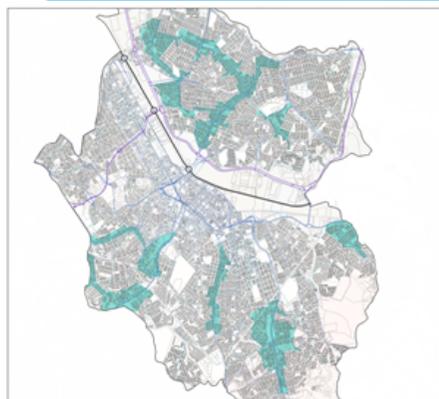
Diretrizes:

- Combinar adensamento demográfico e construtivo, especialmente com utilização da Quota Mínima
- Gerar recursos para investimentos na política urbana com os empreendimentos não aderentes à política
- Controle dos Vazios Urbanos através do PEUC
- Estímulo à produção de HIS para população residente ou empregada na região
- Qualificação dos espaços públicos e viário com estímulos à fachada ativa e área de fruição
- Garantir atratividade para EHS estabelecendo patamar de aproveitamento mais alto que demais usos, especialmente quando combinado com uso misto



Setor de Média-Alta Densidade (SMAD) – Índices e Parâmetros

(Macrozona Urbana)



Setor de Média-Alta Densidade

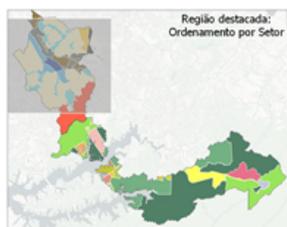
Setor de Média-Alta Densidade

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

Estações Ferroviárias CPTM

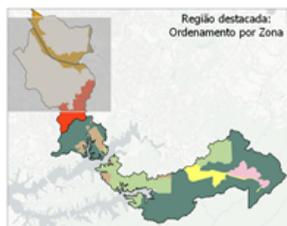
- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)



Região destacada: Ordenamento por Setor

Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO2)
- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Região destacada: Ordenamento por Zona

Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1.00	Fachada Ativa e Uso Misto	Sim
CA Máximo	4.00	Área de Fruição	Sim
CA Máximo para HIS	6.00	EHIS	Sim ⁽²⁾
CA Mínimo	0.75	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Sim ⁽³⁾

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25% → ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	4,0
Recuo lateral (m)	1,5+[0,15(h-9)/3] ⁽¹⁾ } Se Gabarito > 9,0m (ou 1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)
Gabarito máximo (m)	Ilimitado
Testada mínima (m)	-
Área máxima do lote (m ²)	10 mil
Área mínima do lote (m ²)	-
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	-
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	20 } Para Multifamiliar Residencial
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	0,5 1,0
Área de reserva (% do lote)	-

(1) – independente do gabarito, é possibilitado a soma dos recuos laterais (SRL):

i) no lado oposto de construção vizinha que tenha fachada cega no lado adjacente;

ii) como valor (SRL) para constituição de poço aberto central ou qual possa ser inscrito, em plano horizontal, um retângulo com dimensões mínimas de SRL e 2.(SRL).

(2) – Para acessar os incentivos: CA máximo / HIS e Isenção da OODC, o empreendimento deverá conter os percentuais mínimos do total de unidades:

HIS tipo 1: 25%

HIS tipo 2: 25%

(3) – Os limites do Valor de Referência

para cálculo da OODC, consideram:

Valor mínimo: 200 FMP/m²

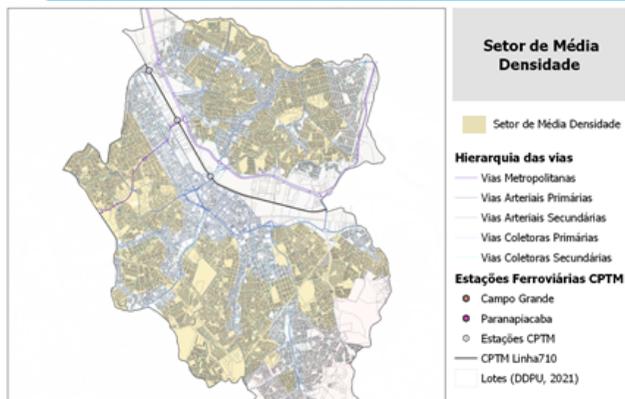
Valor máximo: 800 FMP/m²



Setor de Média Densidade (SMD)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZQU



Definição:

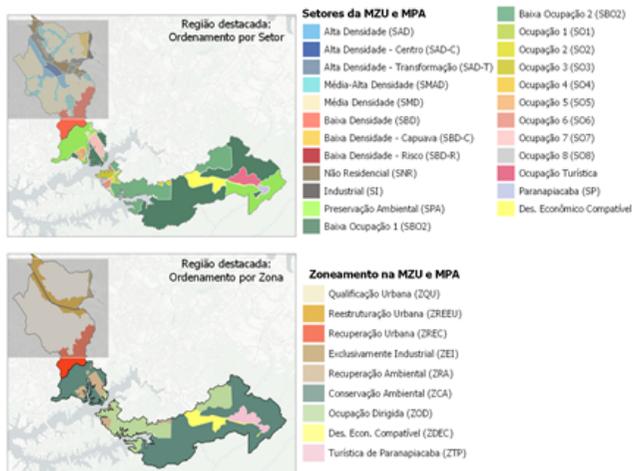
Territórios com urbanização consolidada, uso predominante residencial, adequada oferta de infraestrutura e existência de equipamentos públicos e áreas verdes na maior parte do território.

Objetivos:

- Estimular o adensamento médio, com uso predominantemente residencial
- evitar a saturação do sistema viário
- Qualificar espaços públicos e áreas verdes
- Garantir a preservação de áreas de interesse do patrimônio ambiental, histórico, cultural e arquitetônico
- Reurbanização de assentamentos precários e desocupação de áreas de risco ou ambientalmente sensíveis proporcionando mais saúde e qualidade de vida para a população

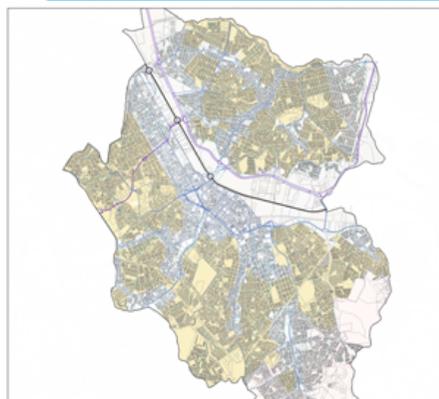
Diretrizes:

- Área passível de emissão de TDC
- Área não recomendada para recepção de TDC
- Identificação de bens de interesse do patrimônio para tombamento
- Reurbanização de assentamentos precários
- Manutenção de parâmetros urbanísticos compatíveis com adensamento existente



Setor de Média Densidade (SMD) – Índices e Parâmetros

(Macrozona Urbana)



Setor de Média Densidade

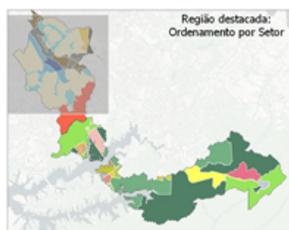
Setor de Média Densidade

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

Estações Ferroviárias CPTM

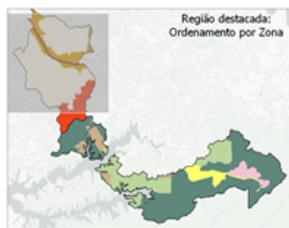
- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO1)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1.00	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	2.00	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	4.50	EHIS	Sim ⁽²⁾
CA Mínimo	0.40	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25% → ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	4,0
Recuo lateral (m)	1,5+[0,15(h-9)/3] ⁽¹⁾ } Se Gabarito > 9,0m (ou 1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)
Gabarito máximo (m)	G ≤ 3(r+L) ⁽³⁾
Testada mínima (m)	-
Área máxima do lote (m ²)	10 mil
Área mínima do lote (m ²)	-
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	-
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	25 } Para Multifamiliar Residencial
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	1,0 1,0
Área de reserva (% do lote)	-

(1) – independente do gabarito, é possibilitado a soma dos recuos laterais (SRL):
i) no lado oposto de construção vizinha que tenha fachada cega no lado adjacente;
ii) como valor (SRL) para constituição de poço aberto central o qual possa ser inscrito, em plano horizontal, um retângulo com dimensões mínimas de SRL e 2.(SRL).

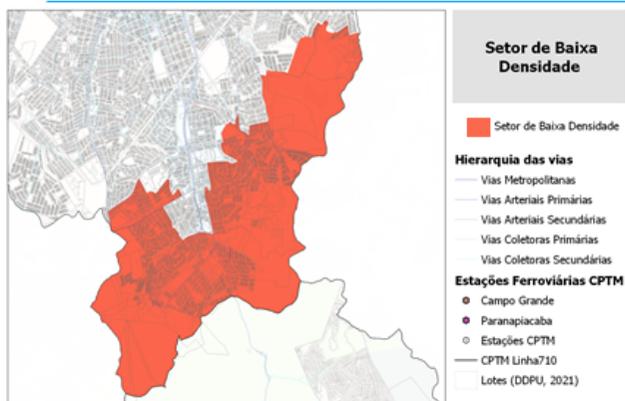
(2) – Para acessar os incentivos: CA máximo / HIS e Isenção da OODC, o empreendimento deverá conter os percentuais mínimos do total de unidades:
HIS tipo 1: 35%
HIS tipo 2: 35%

(3) – Gabarito máx. = 3x[recuo + Largura da via (pista + passeios)]

Setor de Baixa Densidade (SBD)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZQU e ZREC

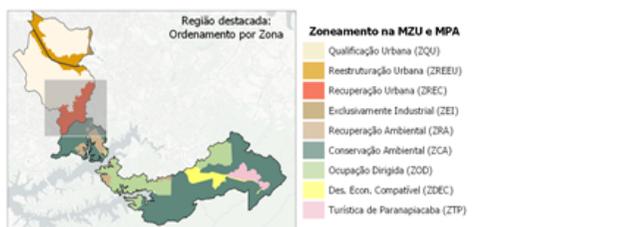
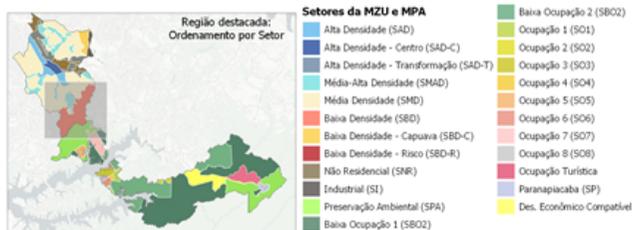


Definição:

uso predominantemente residencial, com alta densidade populacional, carência de infraestrutura, especialmente de transporte, e alta incidência de loteamentos irregulares e assentamentos precários, com baixa oferta de emprego endógena.

Objetivos:

- Complementar a infraestrutura básica
- Implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- Recuperar as áreas de proteção ambiental de córregos e nascentes;
- Preservar o conforto ambiental visando proporcionar mais saúde e qualidade de vida.

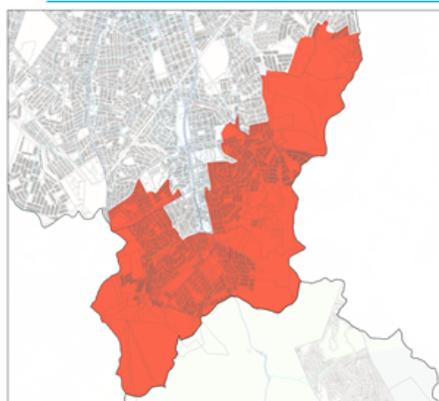


Diretrizes:

- Promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;
- Incentivar a construção de novas unidades de HIS voltadas, exclusivamente, ao atendimento da "demanda fechada" produzida pela necessidade de remoções e desadensamentos para reurbanização dos assentamentos precários da Zona;
- Controlar a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção
- Estimular o Uso não-residencial

Setor de Baixa Densidade (SBD) – Índices e Parâmetros

(Macrozona Urbana)



Setor de Baixa Densidade

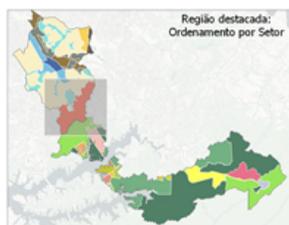
Setor de Baixa Densidade

Hierarquia das vias

Vias Metropolitanas
Vias Arteriais Primárias
Vias Arteriais Secundárias
Vias Coletoras Primárias
Vias Coletoras Secundárias

Estações Ferroviárias CPTM

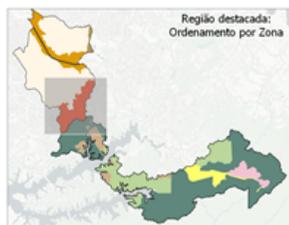
● Campo Grande
● Paranapiacaba
○ Estações CPTM
— CPTM Linha 710
— Lotes (DDPU, 2021)



Setores da MZU e MPA

Alta Densidade (SAD)
Alta Densidade - Centro (SAD-C)
Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
Média-Alta Densidade (SMAD)
Média Densidade (SMD)
Baixa Densidade (SBD)
Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
Não Residencial (SNR)
Industrial (SI)
Preservação Ambiental (SPA)
Baixa Ocupação 1 (SB01)

Baixa Ocupação 2 (SB02)
Ocupação 1 (SO1)
Ocupação 2 (SO2)
Ocupação 3 (SO3)
Ocupação 4 (SO4)
Ocupação 5 (SO5)
Ocupação 6 (SO6)
Ocupação 7 (SO7)
Ocupação 8 (SO8)
Ocupação Turística
Paranapiacaba (SP)
Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

Qualificação Urbana (ZQU)
Reestruturação Urbana (ZREEU)
Recuperação Urbana (ZREC)
Exclusivamente Industrial (ZEI)
Recuperação Ambiental (ZRA)
Conservação Ambiental (ZCA)
Ocupação Dirigida (ZOD)
Des. Econ. Compatível (ZDEC)
Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1.00	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	1.00 ⁽⁵⁾	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	4.50	EHIS	Sim ⁽²⁾
CA Mínimo	0.20	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25% → ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	4,0
Recuo lateral (m)	1,5+[0,15(h-9)/3] ⁽¹⁾ } Se Gabarito > 9,0m (ou 1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)
Gabarito máximo (m)	G ≤ 3(r+L) ⁽⁴⁾
Testada mínima (m)	-
Área máxima do lote (m ²)	10 mil
Área mínima do lote (m ²)	-
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	31,25
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	36 32 ⁽³⁾ } Para Multifamiliar Residencial
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	1,0 1,0
Área de reserva (% do lote)	-

(1) – independente do gabarito, é possibilitado a soma dos recuos laterais (SRL):

i) no lado oposto de construção vizinha que tenha fachada cega no lado adjacente;

ii) como valor (SRL) para constituição de poço aberto central o qual possa ser inscrito, em plano horizontal, um retângulo com dimensões mínimas de SRL e 2.(SRL).

(2) – Para acessar os incentivos: CA máximo p/ HIS e Isenção da OODC, o empreendimento deverá conter o percentual mínimo do total de unidades:
HIS tipo 1: 100%

(3) – A Quota parte máxima (área do terreno/unidades) é determinada em 36 para quaisquer habitações e 32 para HIS

(4) – Gabarito máx. = 3x[recuo + Largura da via (pista + passeios)]

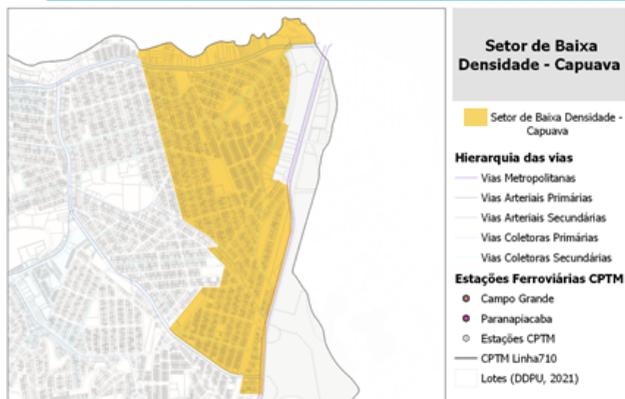
(5) – CA Máximo = 2.0 para uso não Residencial (nR)



Setor de Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZQU e ZREC



Definição:

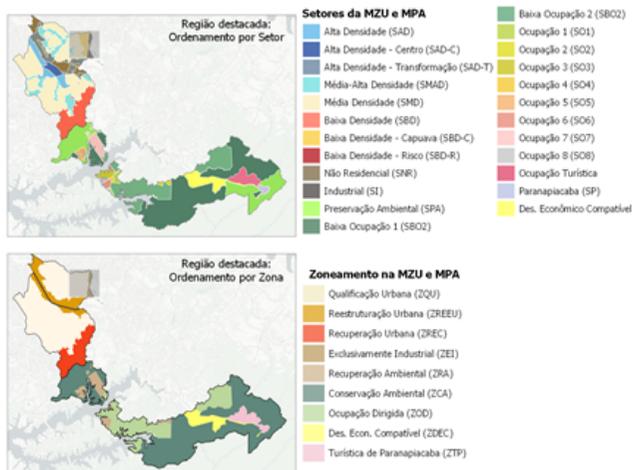
Território com uso residencial nas proximidades da ZEI, onde é necessário manter baixo adensamento e restrições a edificações, em especial quanto ao gabarito.

Objetivos:

- Controlar adensamento demográfico e construtivo
- Incentivar fortemente a ampliação das áreas verdes

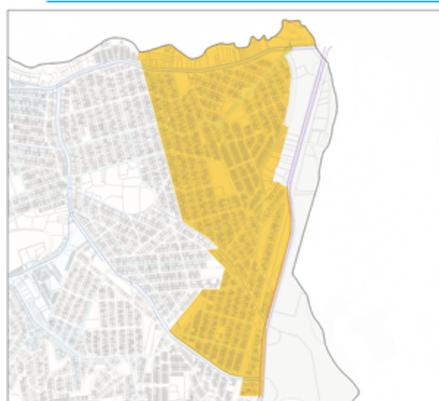
Diretrizes:

- Limitar parâmetros urbanísticos
- Estimular adoção de TDC ambiental



Setor de Baixa Densidade - Capuava (SBD-C) – Índices e Parâmetros

(Macrozona Urbana)



Setor de Baixa Densidade - Capuava

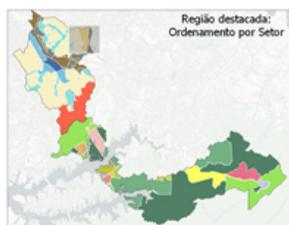
Setor de Baixa Densidade - Capuava

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

Estações Ferroviárias CPTM

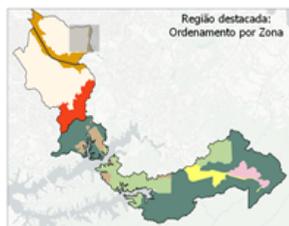
- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO2)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1.00	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	1.00	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

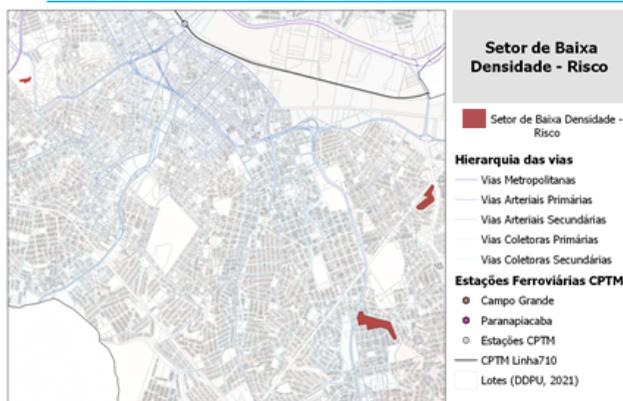
Parâmetros	Valor	
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%	
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25%	→ ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	5,0	
Recuo de fundo (m)	-	} (1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)
Recuo lateral (m)	-	
Gabarito máximo (m)	9,0	
Testada mínima (m)	-	
Área máxima do lote (m ²)	10 mil	
Área mínima do lote (m ²)	-	
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	31,25	
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-	} Para Multifamiliar Residencial
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	1,0 1,0	
Área de reserva (% do lote)	-	



Setor de Baixa Densidade - Risco (SBR)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZQU e ZREC



Definição:

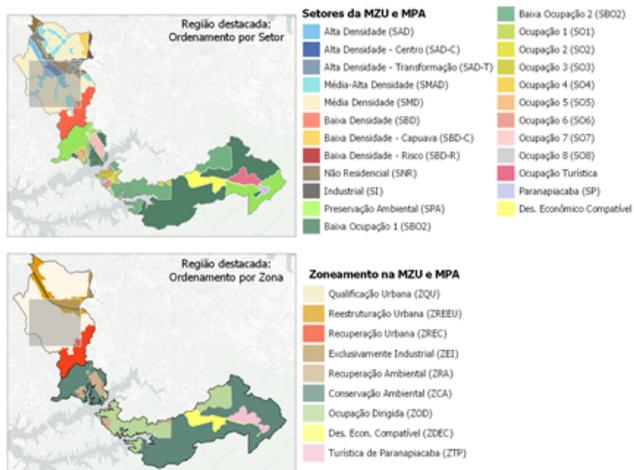
Porções do território com urbanização consolidada em áreas de risco elevado de deslizamentos

Objetivos:

- Reduzir adensamento demográfico e construtivo
- Redução de riscos

Diretrizes:

- Limitar parâmetros urbanísticos
- Alocação de recursos para redução ou eliminação de riscos

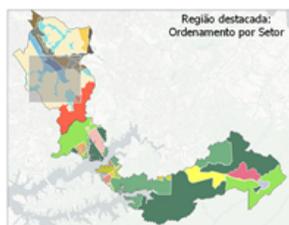


Setor de Baixa Densidade - Risco (SBR) – Índices e Parâmetros

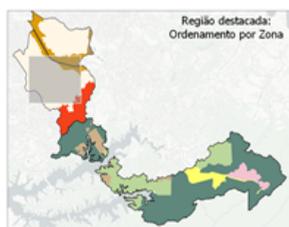
(Macrozona Urbana)



- Setor de Baixa Densidade - Risco**
- Setor de Baixa Densidade - Risco
- Hierarquia das vias**
- Vias Metropolitanas
 - Vias Arteriais Primárias
 - Vias Arteriais Secundárias
 - Vias Coletoras Primárias
 - Vias Coletoras Secundárias
- Estações Ferroviárias CPTM**
- Campo Grande
 - Paranapiacaba
 - Estações CPTM
 - CPTM Linha 710
 - Lotes (DDPU, 2021)



- Setores da MZU e MPA**
- Alta Densidade (SAD)
 - Alta Densidade - Centro (SAD-C)
 - Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
 - Média-Alta Densidade (SMAD)
 - Média Densidade (SMD)
 - Baixa Densidade (SBD)
 - Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
 - Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
 - Não Residencial (SNR)
 - Industrial (SI)
 - Preservação Ambiental (SPA)
 - Baixa Ocupação 1 (SBO1)
 - Baixa Ocupação 2 (SBO2)
 - Ocupação 1 (SO1)
 - Ocupação 2 (SO2)
 - Ocupação 3 (SO3)
 - Ocupação 4 (SO4)
 - Ocupação 5 (SO5)
 - Ocupação 6 (SO6)
 - Ocupação 7 (SO7)
 - Ocupação 8 (SO8)
 - Ocupação Turística
 - Paranapiacaba (SP)
 - Des. Econômico Compatível



- Zonamento na MZU e MPA**
- Qualificação Urbana (ZQU)
 - Reestruturação Urbana (ZREEU)
 - Recuperação Urbana (ZREC)
 - Exclusivamente Industrial (ZEI)
 - Recuperação Ambiental (ZRA)
 - Conservação Ambiental (ZCA)
 - Ocupação Dirigida (ZOD)
 - Des. Econ. Compatível (ZDEC)
 - Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1.00	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	1.00	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

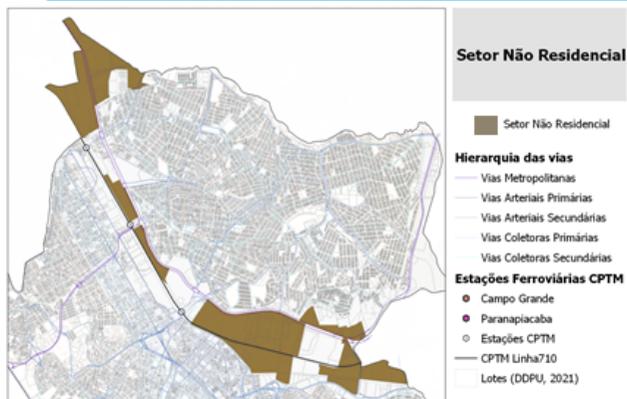
Parâmetros	Valor	
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%	
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25%	→ ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	5,0	
Recuo de fundo (m)	-	} (1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)
Recuo lateral (m)	-	
Gabarito máximo (m)	9,0	
Testada mínima (m)	-	
Área máxima do lote (m ²)	10 mil	
Área mínima do lote (m ²)	-	
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	31,25	
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-	} Para Multifamiliar Residencial
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	1,0 1,0	
Área de reserva (% do lote)	-	



Setor Não Residencial (SNR)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZREE e ZEI



Definição:

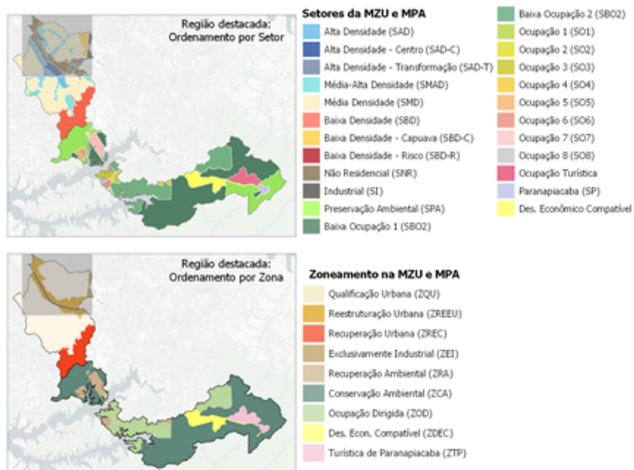
Bolsões industrial ocupados na Zona de Reestruturação Urbana

Objetivos:

- Preservar o emprego industrial.

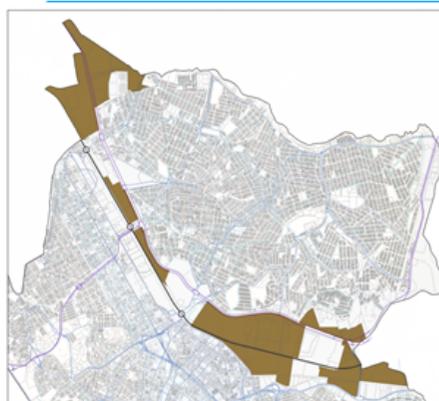
Diretrizes:

- Manter parâmetros que permitam usos de maior incomodidade
- Buscar incentivos que assegurem a preservação do emprego industrial
- Desincentivar a transformação de uso e restringir o uso residencial



Setor Não Residencial (SNR) – Índices e Parâmetros

(Macrozona Urbana)



Setor Não Residencial

- Setor Não Residencial

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

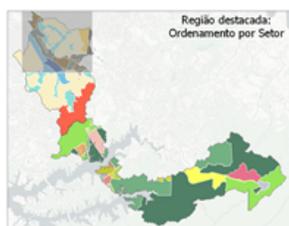
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	-	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	-	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25% → ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	$G \leq 3(r+L)^{(1)}$
Testada mínima (m)	-
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	-
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	-
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	-

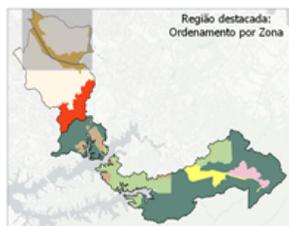
(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SB02)

- Baixa Ocupação 2 (SB02)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

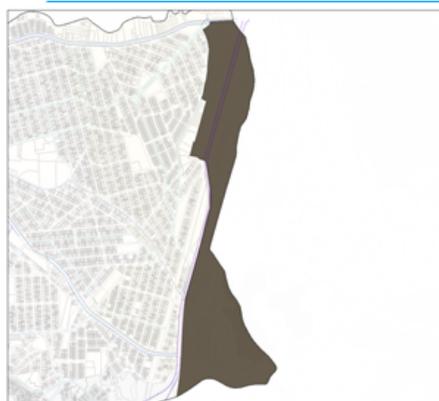
(1) – Gabarito máx. = 3x[recuo + Largura da via (pista + passeios)]
(Se via inexistente, considerar o projeto viário associado)



Setor Industrial (SI)

(Macrozona Urbana)

Presente na(s) Zona(s): ZREE e ZEI



Setor Industrial

Setor Industrial

Hierarquia das vias

Vias Metropolitanas
 Vias Arteriais Primárias
 Vias Arteriais Secundárias
 Vias Coletoras Primárias
 Vias Coletoras Secundárias

Estações Ferroviárias CPTM

● Campo Grande
 ● Paranapiacaba
 ○ Estações CPTM
 — CPTM Linha 710
 □ Lotes (DDPU, 2021)

Definição:

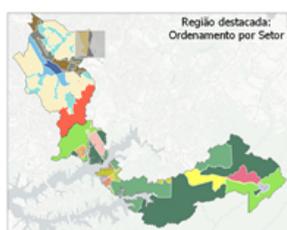
Território com atividades industriais de grande porte e correlatas

Objetivos:

- Manter o Polo Petroquímico de Capuava;
- Potencializar a atividade industrial;
- Promover o monitoramento e o controle ambiental.

Diretrizes:

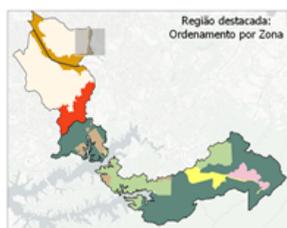
- Manter parâmetros que permitam usos de maior incomodidade
- Buscar incentivos que assegurem a preservação do emprego industrial



Setores da MZU e MPA

Alta Densidade (SAD)
 Alta Densidade - Centro (SAD-C)
 Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
 Média-Alta Densidade (SMAD)
 Média Densidade (SMD)
 Baixa Densidade (SBD)
 Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
 Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
 Não Residencial (SNR)
 Industrial (SI)
 Preservação Ambiental (SPA)
 Baixa Ocupação 1 (SBOZ)

Baixa Ocupação 2 (SBOZ)
 Ocupação 1 (SO1)
 Ocupação 2 (SO2)
 Ocupação 3 (SO3)
 Ocupação 4 (SO4)
 Ocupação 5 (SO5)
 Ocupação 6 (SO6)
 Ocupação 7 (SO7)
 Ocupação 8 (SO8)
 Ocupação Turística
 Paranapiacaba (SP)
 Des. Econômico Compatível

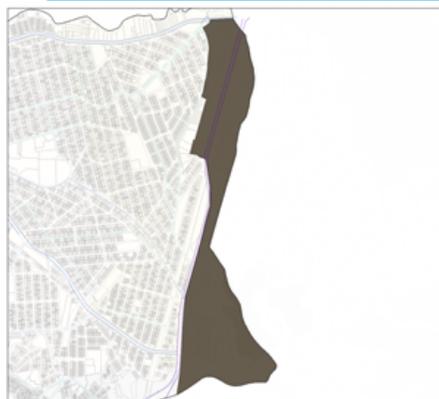


Zonamento na MZU e MPA

Qualificação Urbana (ZQU)
 Reestruturação Urbana (ZREEU)
 Recuperação Urbana (ZREC)
 Exclusivamente Industrial (ZEI)
 Recuperação Ambiental (ZRA)
 Conservação Ambiental (ZCA)
 Ocupação Dirigida (ZOD)
 Des. Econ. Compatível (ZDEC)
 Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Setor Industrial (SI) – Índices e Parâmetros

(Macrozona Urbana)



Setor Industrial

■ Setor Industrial

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

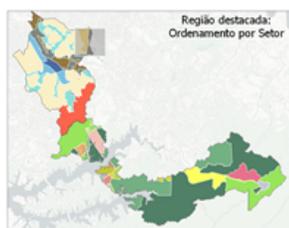
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	-	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	-	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	80%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	5 a 25% → ver: Quadro 3.5a
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	$G \leq 3(r+L)^{(1)}$
Testada mínima (m)	-
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	-
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	-
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	-

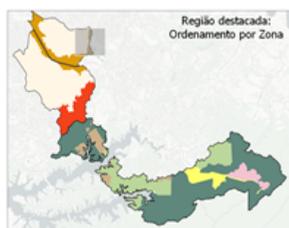
(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO2)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

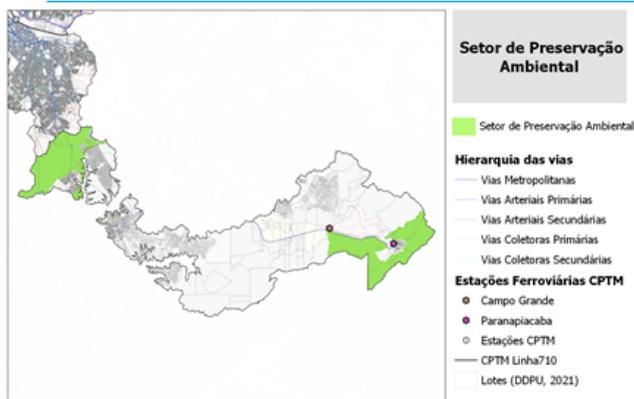
(1) – Gabarito máx. = 3x[recuo + Largura da via (pista + passeios)]
(Se via inexistente, considerar o projeto viário associado)



Setor de Preservação Ambiental (SPA)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZPA



Definição:

Compreende as Unidades de Conservação Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba; Parque Natural Municipal do Pedroso; Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; parte do Parque Estadual da Serra do Mar; gleba isolada situada ao Sul do Jardim Riviera, entre o Rodoanel e a represa; a faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas (SP-21); áreas verdes do loteamento Recreio da Borda do Campo, situadas entre o Rodoanel e o Parque Natural Municipal do Pedroso; área verde do loteamento Parque Miami, limítrofe ao Parque Natural Municipal do Pedroso.

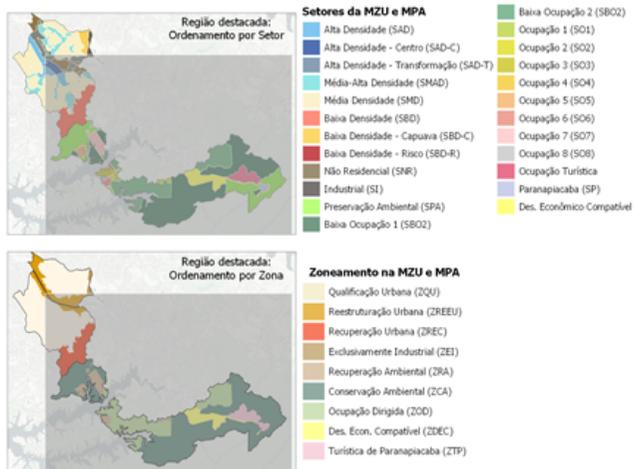
Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica.

Objetivos:

- manter e incrementar a área com cobertura vegetal na Unidades de Conservação;
- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente, sobretudo aquelas nos limites das Unidades de Conservação;
- coibir ocupações em áreas de mananciais, dentro dos limites das Unidades de Conservação;
- restaurar a cobertura vegetal em áreas degradadas.

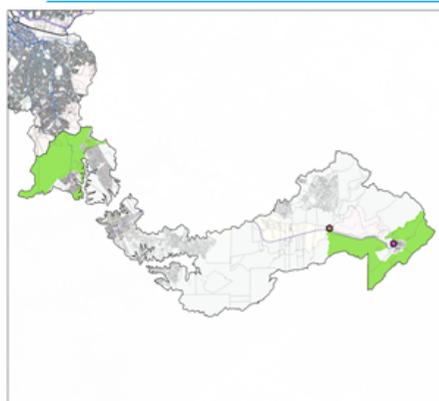
Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- definir e divulgar amplamente as medidas punitivas para infrações quanto às regras de uso e ocupação no setor;
- mapear e promover ações para a restauração da cobertura vegetal em áreas degradadas;
- apoiar as ações previstas no Plano de Manejo do Parque do Pedroso, especialmente aquelas voltadas à conscientização e preservação ambiental;
- implementar as ações previstas nos planos de manejo.



Setor de Preservação Ambiental (SPA) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Preservação Ambiental

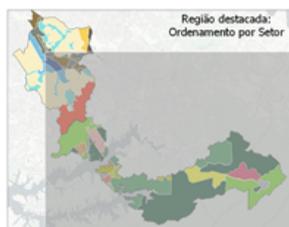
Setor de Preservação Ambiental

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

Estações Ferroviárias CPTM

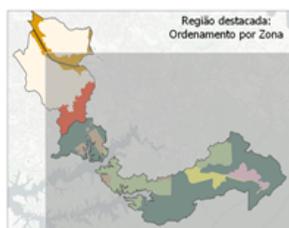
- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SB02)

- Baixa Ocupação 2 (SB02)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	PM ⁽¹⁾	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	PM ⁽¹⁾	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

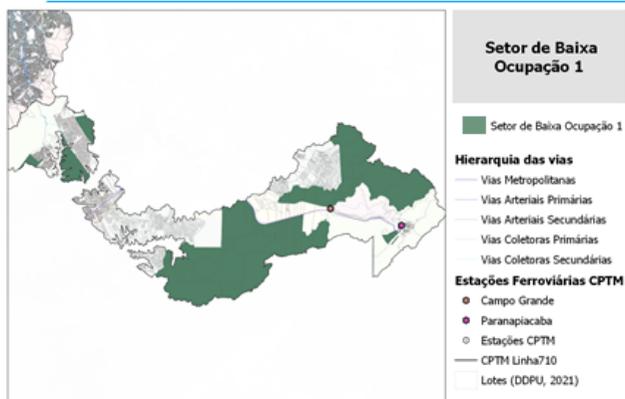
Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	PM ⁽¹⁾
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	PM ⁽¹⁾
Recuo de frente (m)	PM ⁽¹⁾
Recuo de fundo (m)	PM ⁽¹⁾
Recuo lateral (m)	PM ⁽¹⁾
Gabarito máximo (m)	PM ⁽¹⁾
Testada mínima (m)	PM ⁽¹⁾
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	PM ⁽¹⁾
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	PM ⁽¹⁾
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	PM ⁽¹⁾

(1) – Depende do Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação.

Setor de Baixa Ocupação 1 (SB01)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZPA



Definição:

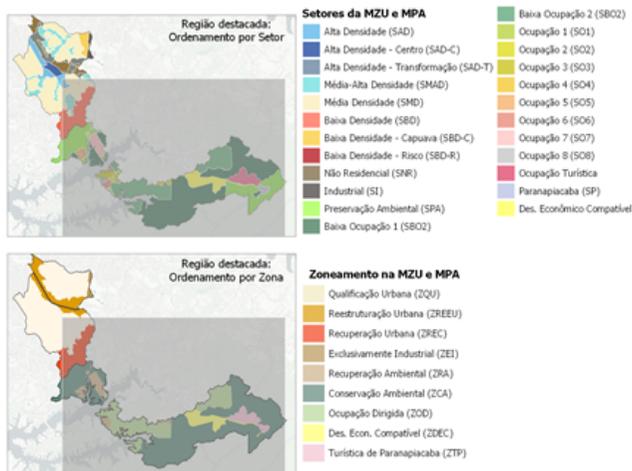
Compreende parte de glebas, não passíveis de parcelamento ou desdobro, localizadas nas cabeceiras dos rios Grande, Pequeno, Araçáua, Mogi e de cursos d'água sem denominação na divisa com Mauá e as ilhas do reservatório Billings. Caracteriza-se pela presença de terrenos com baixa declividade, cobertos por campos naturais, na bacia do rio Pequeno; por terrenos com declividades acentuadas, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica, nas cabeceiras dos rios Grande, Araçáua, Mogi, de cursos d'água sem denominação na divisa com Mauá e nos contrafortes da Serra do Mar e por possuir ocupação humana esparsa ou inexistente;

Objetivos:

- manter e incrementar a área com cobertura vegetal;
- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- evitar ocupações em áreas de mananciais.

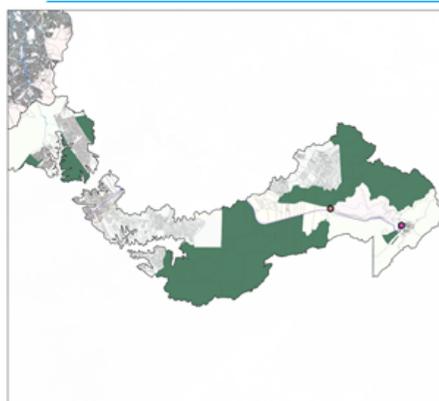
Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos que restrinjam a ocupação da área;
- utilizar instrumentos que ofereçam alternativa aos proprietários que queiram contribuir com a preservação e conservação da zona, como por exemplo de transferir para área na macrozona urbana o potencial construtivo, e do pagamento por serviços ambientais;
- incentivar e apoiar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN municipal.



Setor de Baixa Ocupação 1 (SBO1) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Baixa Ocupação 1

Setor de Baixa Ocupação 1

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

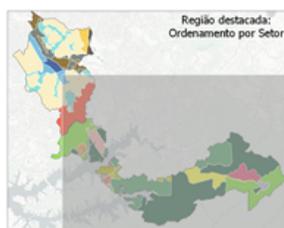
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	0,08	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	0,08	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	10%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	90%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	6,0
Testada mínima (m)	10
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	Não parcela
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	7.500
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	80%

(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO1)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



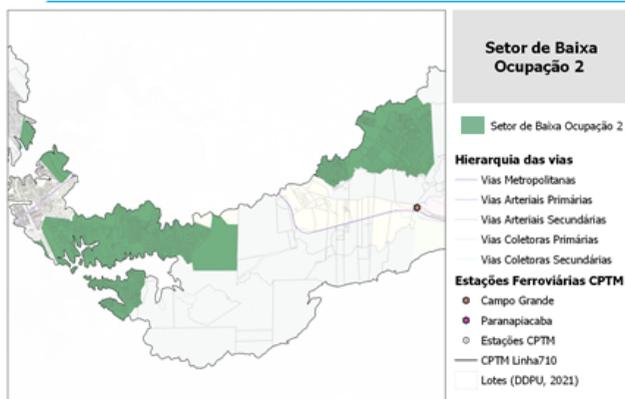
Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Setor de Baixa Ocupação 2 (SBO2)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZOD



Definição:

Compreende os loteamentos Acampamento Anchieta, Chácaras Carreira, Estância Rio Grande, Jardim Alteza, Jardim das Garças, Jardim Guaripocaba, Jardim Joaquim Eugênio de Lima, Jardim Silvia, Parque das Garças, Parque Rio Grande; glebas não parceladas entre: o loteamento Parque Represa Billings, gleba 2 e a divisa com Ribeirão Pires, o loteamento Jardim Guaripocaba e a divisa com Ribeirão Pires e o loteamento Parque das Garças e a divisa com São Bernardo do Campo.

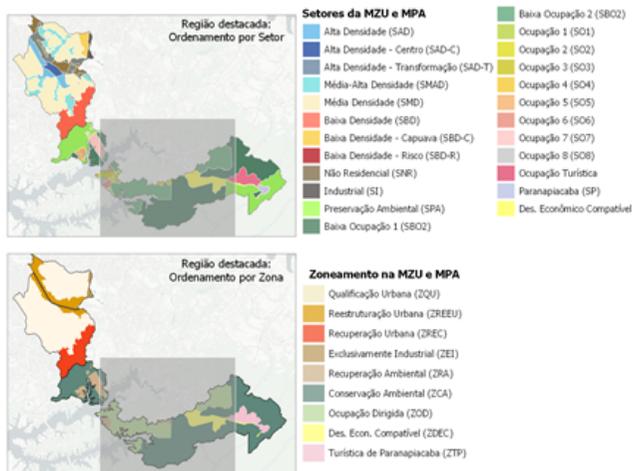
Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica;

Objetivos:

- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- evitar novas ocupações;
- conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- incentivar a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;

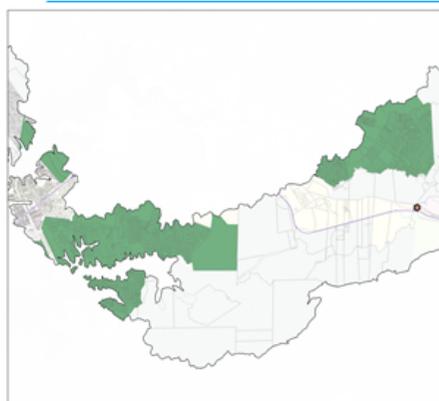
Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- utilizar instrumentos que ofereçam alternativa aos proprietários que queiram contribuir com a preservação e conservação da zona, como por exemplo de transferir para área na macrozona urbana o potencial construtivo, e do pagamento por serviços ambientais;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos suficientes para frear o surgimento de novas ocupações e controlar o adensamento na área, especialmente em áreas dentro da cota 747;
- incentivar a instalação de infraestrutura alternativa sustentável quanto ao provimento de serviços básicos tais como energia, água, esgoto e destinação de lixo;
- incentivar e apoiar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN municipal.



Setor de Baixa Ocupação 2 (SBO2) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Baixa Ocupação 2

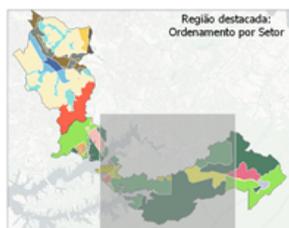
Setor de Baixa Ocupação 2

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

Estações Ferroviárias CPTM

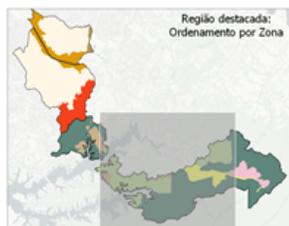
- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO1)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	0,2	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	0,2	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

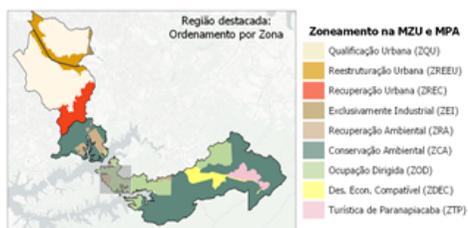
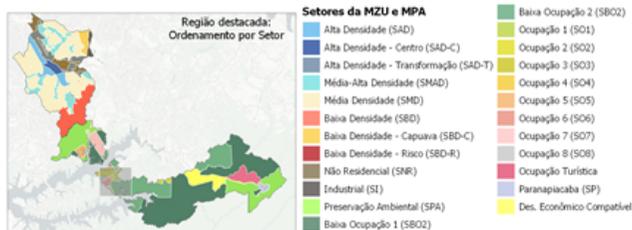
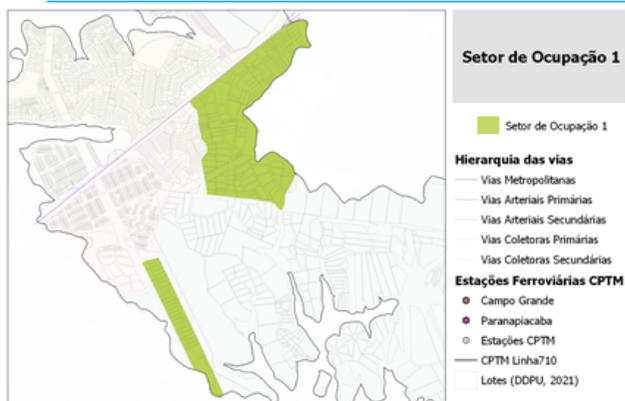
Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	20%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	80%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	6,0
Testada mínima (m)	10
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	7.500
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	7.500
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	70%

(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)

Setor de Ocupação 1 (SO1)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZOD



Definição:

Compreende o loteamento Parque Billings e parte dos loteamentos Chácara Engenho da Serra e Sítio Taquaral. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica;

Objetivos:

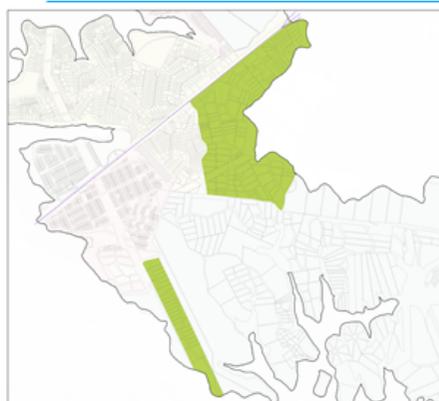
- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- evitar novas ocupações;
- conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- incentivar a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- evitar a ocupação em áreas de risco.

Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- incentivar a instalação de infraestrutura alternativa sustentável quanto ao provimento de serviços básicos tais como energia, água, esgoto e destinação de lixo;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos capazes de evitar o adensamento da área e padrões inadequados aos objetivos do setor;
- apoiar e incentivar a agricultura urbana em áreas vazias, espaços públicos e propriedades com áreas disponíveis.

Setor de Ocupação 1 (SO1) – Índices e Parâmetros

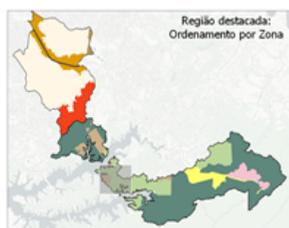
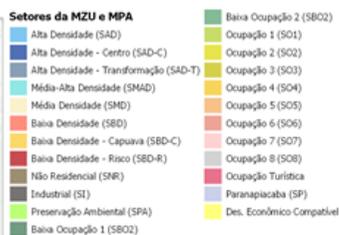
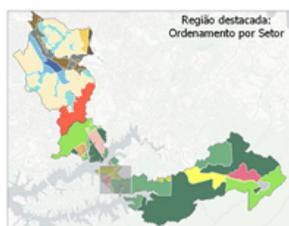
(Macrozona de Proteção Ambiental)



Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	0,5	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	0,5	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	30%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	70%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	9,0
Testada mínima (m)	10
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	5.000
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	5.000
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	60%

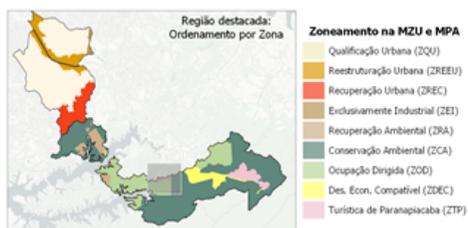
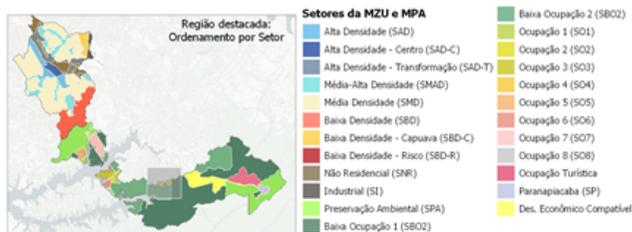
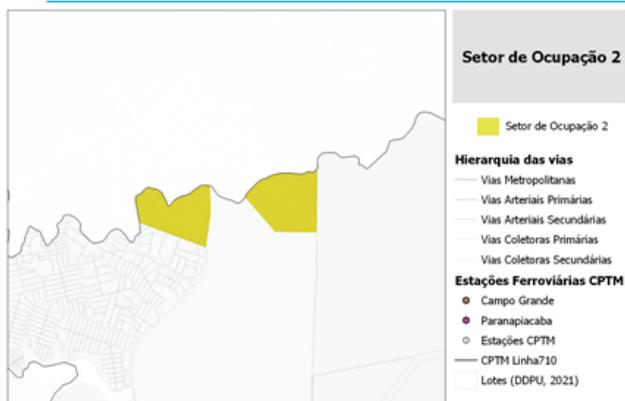
(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setor de Ocupação 2 (SO2)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZRA



Definição:

Compreende parte do loteamento Parque América. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica, concentrada próximo da divisa municipal com Rio Grande da Serra.

Objetivos:

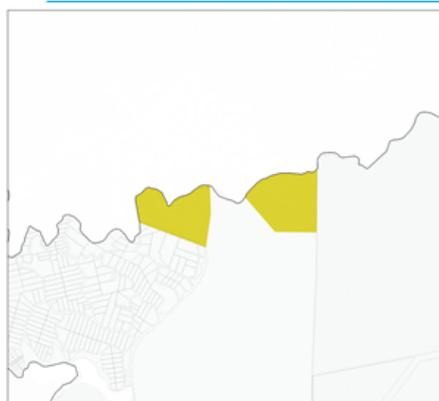
- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- evitar novas ocupações;
- conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;

Diretrizes:

- mapear e promover ações para a restauração da cobertura vegetal em áreas degradadas;
- incentivar a instalação de infraestrutura alternativa sustentável quanto ao provimento de serviços básicos tais como energia, água, esgoto e destinação de lixo;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos capazes de evitar o adensamento da área e padrões inadequados aos objetivos do setor;
- promover ações que ofereçam alternativas de moradia em áreas providas de melhor infraestrutura visando a transferência da população em situação de risco e vulnerabilidade.

Setor de Ocupação 2 (SO2) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Ocupação 2

- Setor de Ocupação 2

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

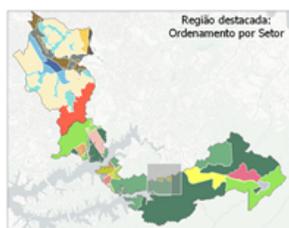
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	0,5	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	0,5	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	65%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	35%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	9,0
Testada mínima (m)	10
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	400
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	400
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	20%

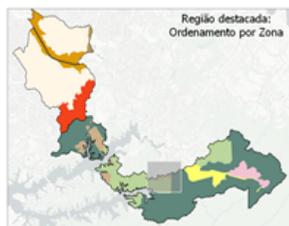
(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO1)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



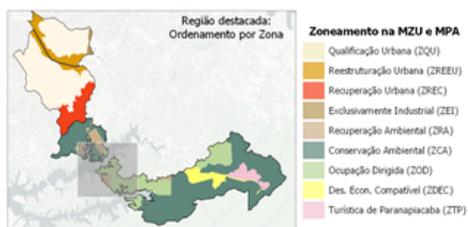
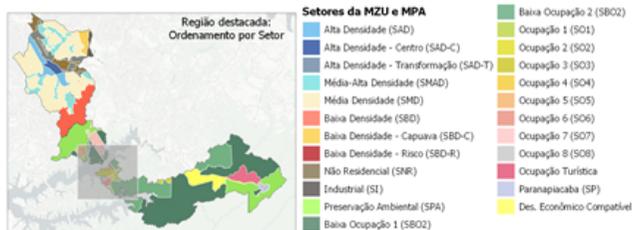
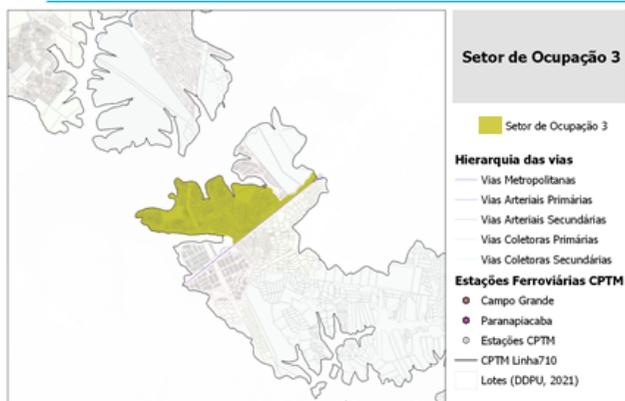
Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Setor de Ocupação 3 (SO3)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZOD



Definição:

Compreende parte do loteamento Jardim Club de Campo.

Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica.

Objetivos:

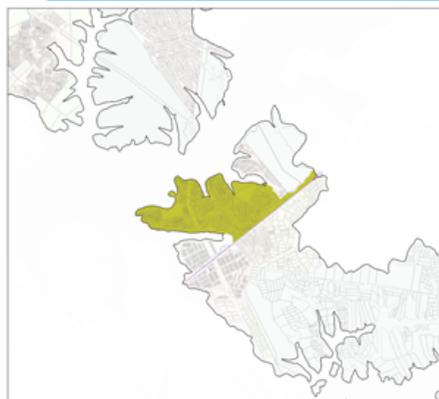
- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- evitar novas ocupações;
- conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- incentivar a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;

Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;;
- definir e divulgar amplamente as medidas punitivas para infrações quanto às regras de uso e ocupação no setor;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos suficientes para frear o surgimento de novas ocupações e controlar o adensamento na área, especialmente em áreas dentro da cota 747;
- promover ações de educação ambiental voltadas à população da área.

Setor de Ocupação 3 (SO3) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Ocupação 3

Setor de Ocupação 3

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

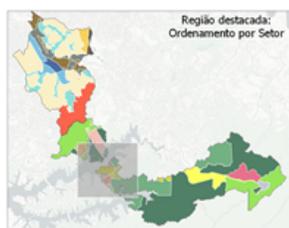
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	0,5	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	0,5	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	30%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	70%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	9,0
Testada mínima (m)	10
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	3.000
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	3.000
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	35%

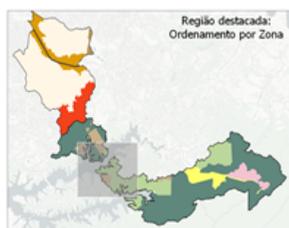
(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO2)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



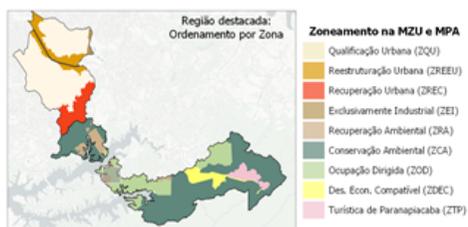
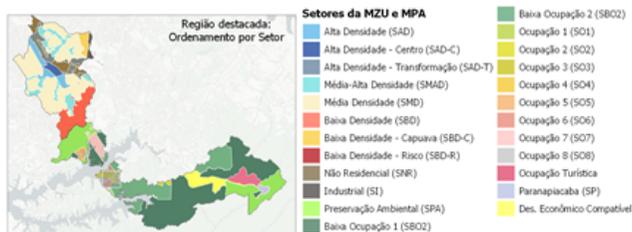
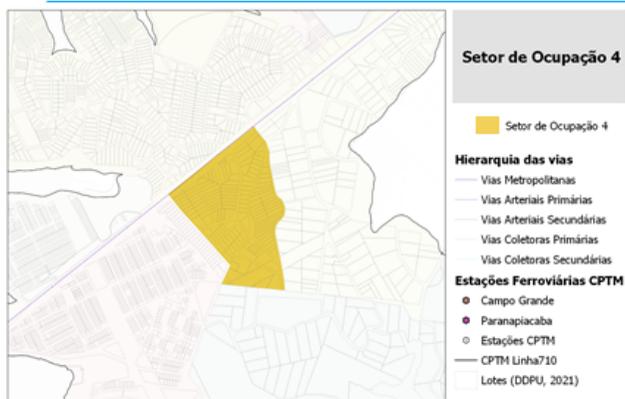
Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Setor de Ocupação 4 (SO4)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZOD



Definição:

Compreende parte dos loteamentos Jardim Club de Campo e Sítio Taquaral. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média, que possuem fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir baixa densidade demográfica;

Objetivos:

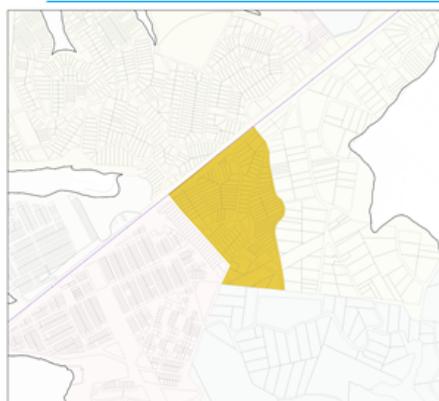
- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- recuperar as áreas degradadas;
- coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- estimular a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- evitar o adensamento da área;
- adequar e controlar as ocupações em áreas de risco alto

Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- incentivar a instalação de infraestrutura alternativa sustentável quanto ao provimento de serviços básicos tais como energia, água, esgoto e destinação de lixo;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos capazes de evitar o adensamento da área e padrões inadequados aos objetivos do setor;
- apoiar e incentivar a agricultura urbana em áreas vazias, espaços públicos e propriedades com áreas disponíveis.

Setor de Ocupação 4 (SO4) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Ocupação 4

Setor de Ocupação 4

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

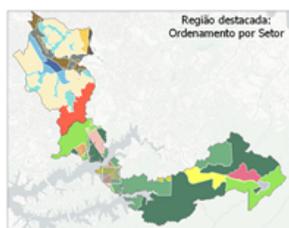
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	0,6	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	0,6	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	50%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	50%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	9,0
Testada mínima (m)	10
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	3.000
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	3.000
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	25%

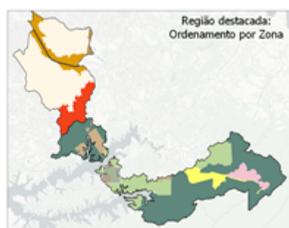
(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBOZ)

- Baixa Ocupação 2 (SBOZ)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



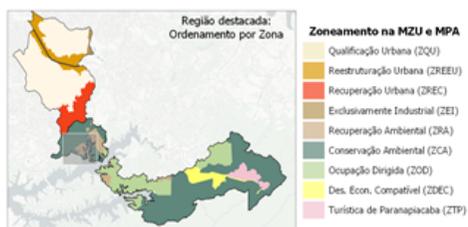
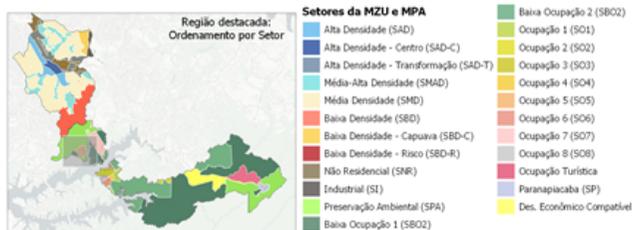
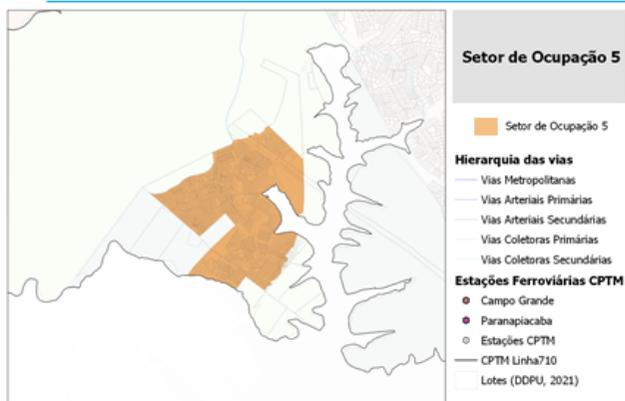
Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Setor de Ocupação 5 (SO5)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZRA



Definição:

Compreende o loteamento Parque Miami e parte do loteamento Jardim Riviera. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta, poucos fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir alta densidade demográfica;

Objetivos:

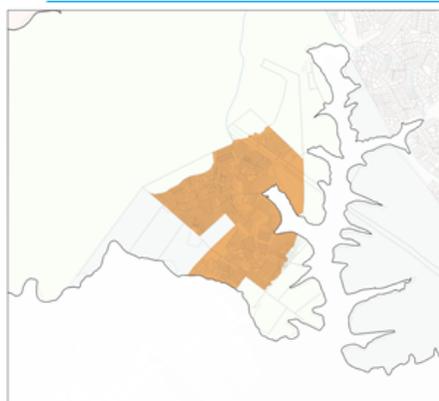
- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- recuperar as áreas degradadas;
- coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei de Billings;
- estimular a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei de Billings;
- conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- evitar o adensamento da área;
- adequar e controlar as ocupações em áreas de risco alto

Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos suficientes para frear o surgimento de novas ocupações e controlar o adensamento na área, especialmente em áreas adjacentes ao Parque do Pedroso e dentro da cota 747;
- propor alternativas para a retirada da população localizada em áreas classificadas como de risco muito alto;
- oferecer equipamentos de educação, saúde e espaços de lazer em função das deficiências de cada área estabelecendo prioridades para o atendimento da demanda.
- promover ações que ofereçam alternativas de moradia em áreas providas de melhor infraestrutura visando a transferência da população em situação de risco e vulnerabilidade.

Setor de Ocupação 5 (SO5) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Ocupação 5

Setor de Ocupação 5

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

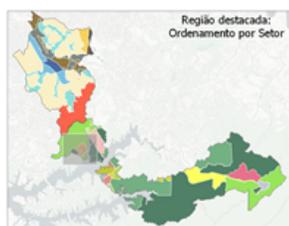
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1,0	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	1,0	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	65%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	35%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	9,0
Testada mínima (m)	10
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	250
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	250
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	20%

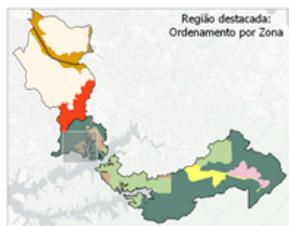
(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO2)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



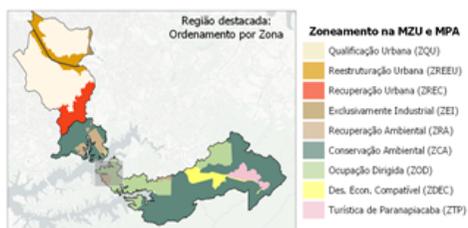
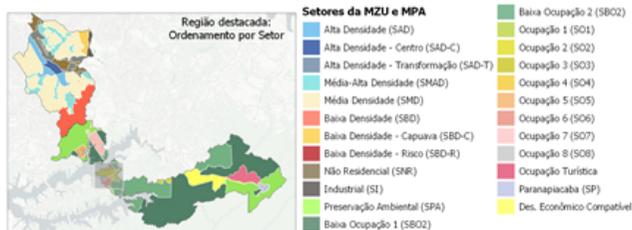
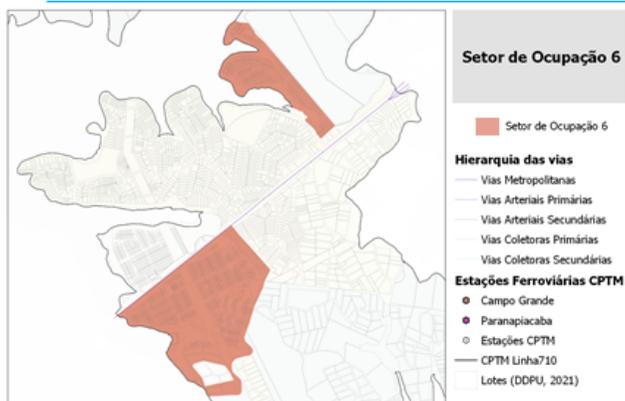
Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Setor de Ocupação 6 (SO6)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZRA



Definição:

Compreende partes do loteamento Parque Represa Billings, glebas 2 e 3. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; pouco florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é acentuada e predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é inexistente ou esparsa;

Objetivos:

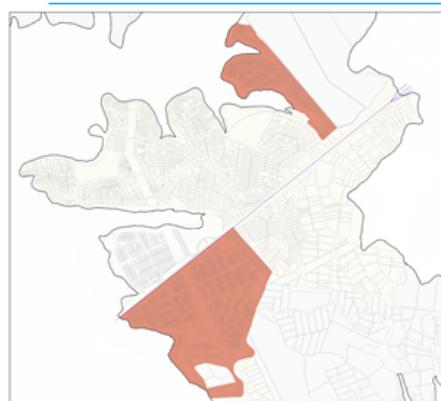
- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- regenerar a mata nativa e a cobertura vegetal em áreas degradadas;
- coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- estimular a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar.
- evitar o adensamento da área.

Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- incentivar a instalação de infraestrutura alternativa sustentável quanto ao provimento de serviços básicos tais como energia, água, esgoto e destinação de lixo;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos capazes de evitar o adensamento da área e padrões inadequados aos objetivos do setor.

Setor de Ocupação 6 (SO6) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Ocupação 6

Setor de Ocupação 6

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

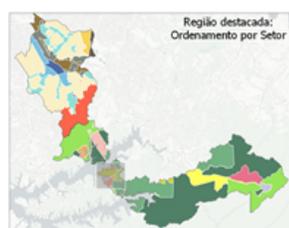
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1,0	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	1,0	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	70%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	30%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	9,0
Testada mínima (m)	10
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	300
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	300
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	15%

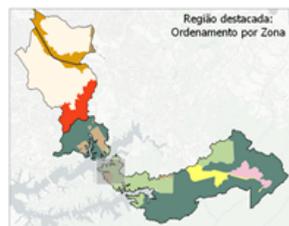
(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO2)

- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



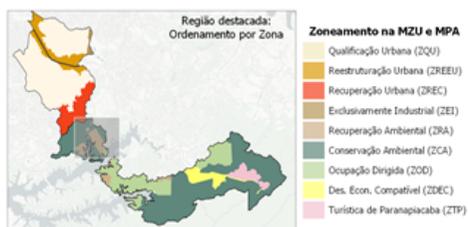
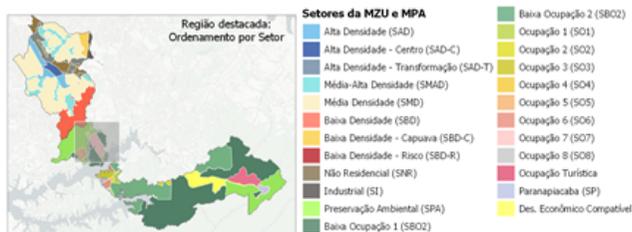
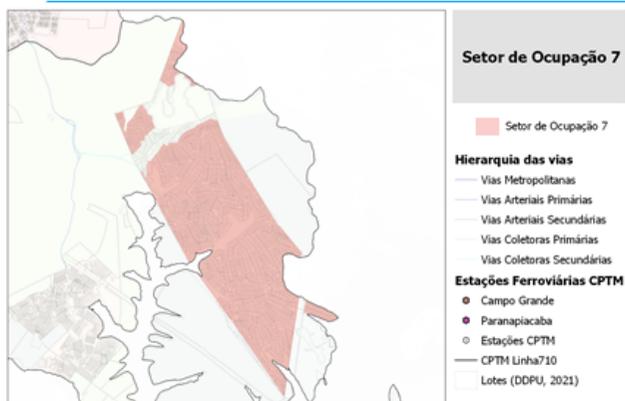
Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Setor de Ocupação 7 (SO7)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZRA



Definição:

Compreende a maior parte do loteamento Recreio da Borda do Campo. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades altas, poucos fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir alta densidade demográfica;

Objetivos:

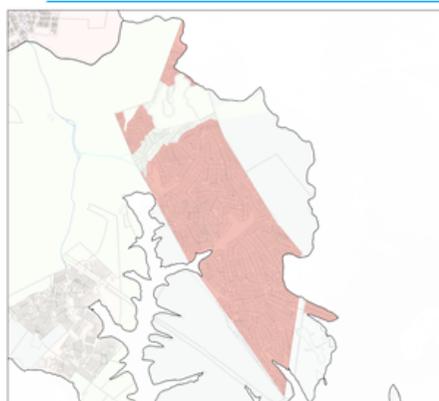
- regenerar a mata nativa e a cobertura vegetal em áreas degradadas;
- coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- estimular a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- evitar a ocupação de áreas de risco muito alto e alto;
- qualificar a infraestrutura e os assentamentos existentes
- promover a regularização urbanística e fundiária;

Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- incentivar a instalação de infraestrutura alternativa sustentável quanto ao provimento de serviços básicos tais como energia, água, esgoto e destinação de lixo;
- oferecer equipamentos de educação, saúde e espaços de lazer em função das deficiências de cada área estabelecendo prioridades para o atendimento da demanda;;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos que garantam a manutenção do padrão de ocupação existente e desejável compatível com os objetivos de conservação e preservação;
- promover ações que ofereçam alternativas de moradia em áreas providas de melhor infraestrutura visando a transferência da população em situação de risco e vulnerabilidade;
- promover ações de educação ambiental voltadas à população da área.

Setor de Ocupação 7 (SO7) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Ocupação 7

Setor de Ocupação 7

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

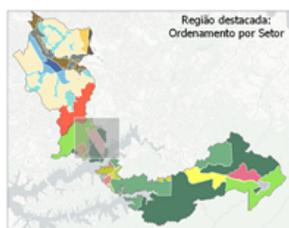
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	1,0	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	1,0	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

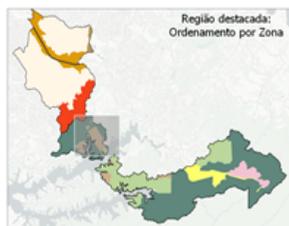
Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	60%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	40%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	9,0
Testada mínima (m)	10 5 ⁽¹⁾
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	1000 250 ⁽¹⁾
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	1000 250 ⁽¹⁾
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	30%

(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO1)
- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

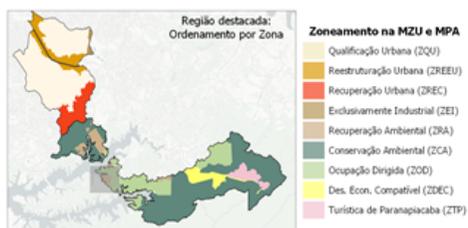
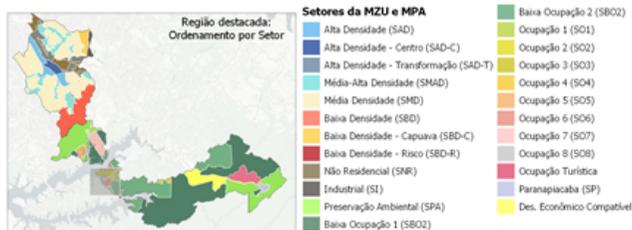
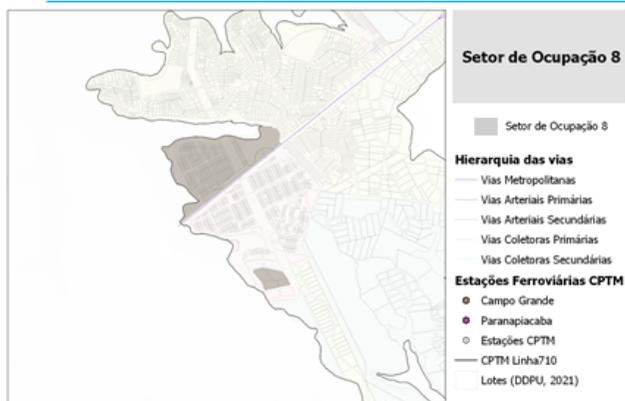
- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

(1) – SO-7 fica permitido o lote mínimo de 250m², a cota-parte mínima de 250m² e a testada mínima de 5m, apenas para os lotes resultantes de subdivisões comprovadamente existentes e consolidadas até julho de 2009, conforme a lei estadual que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings e seus regulamentos.

Setor de Ocupação 8 (SO8)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZRA



Definição:

Compreende partes dos loteamentos Parque Represa Billings, glebas 2 e 3 e Parque América. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média e predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é inexistente ou esparsa.

Objetivos:

- preservar a mata nativa existente;
 - coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
 - incentivar a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
 - conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
 - evitar o adensamento da área;
- Diretrizes:**
- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
 - adotar índices e parâmetros urbanísticos suficientes para frear o surgimento de novas ocupações e controlar o adensamento na área, especialmente em áreas dentro da cota 747.

Setor de Ocupação 8 (SO8) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)



Setor de Ocupação 8

Setor de Ocupação 8

Hierarquia das vias

- Vias Metropolitanas
- Vias Arteriais Primárias
- Vias Arteriais Secundárias
- Vias Coletoras Primárias
- Vias Coletoras Secundárias

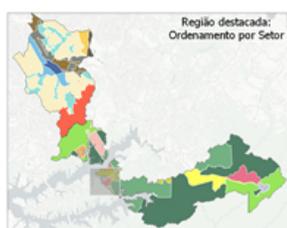
Estações Ferroviárias CPTM

- Campo Grande
- Paranapiacaba
- Estações CPTM
- CPTM Linha 710
- Lotes (DDPU, 2021)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	0,5	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	0,5	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

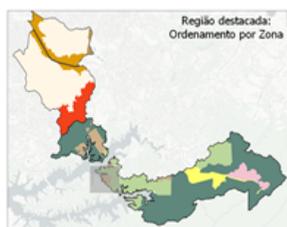
Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	30%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	70%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	9,0
Testada mínima (m)	10
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	4.000
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	4.000
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	60%

(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO2)
- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



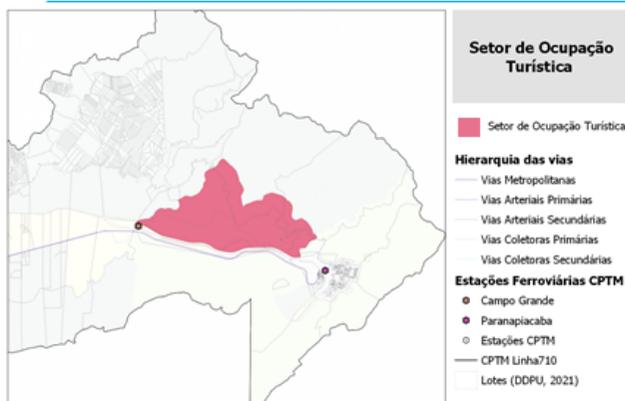
Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Setor de Ocupação Turística (SOT)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZTP



Definição:

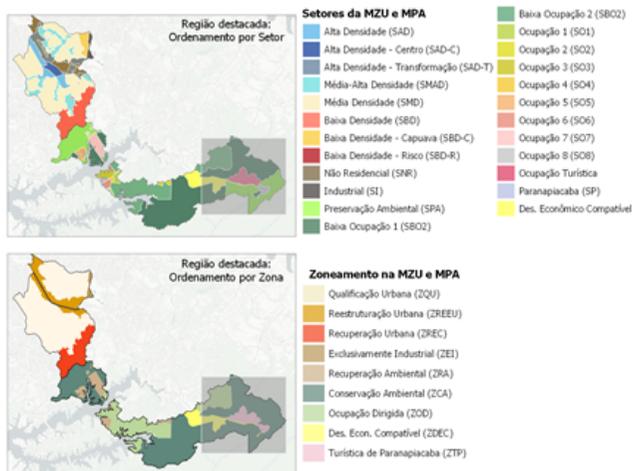
Compreende parte de glebas, passíveis de parcelamento ou desdobro, localizadas entre a rodovia Antônio Adib Chammas (SP-122) e as cabeceiras do rio Grande. Caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades acentuadas, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir ocupação humana esparsa ou inexistente;

Objetivos:

- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- orientar a ocupação das áreas passíveis de parcelamento e desdobro;
- incentivar a instalação de atividades de apoio ao turismo;
- controlar o adensamento da área

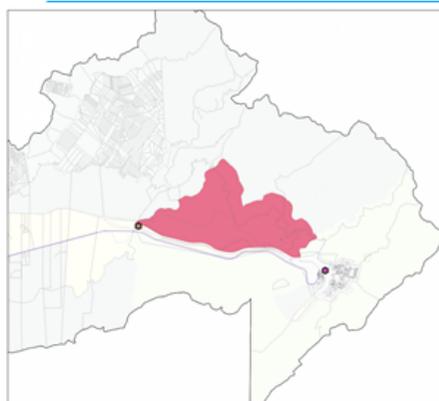
Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- definir e divulgar amplamente as medidas punitivas para infrações quanto às regras de uso e ocupação no setor;
- utilizar instrumentos que ofereçam alternativa aos proprietários que queiram contribuir com a preservação e conservação da zona, como por exemplo de transferir para área na macrozona urbana o potencial construtivo, e do pagamento por serviços ambientais;
- incentivar a instalação de infraestrutura alternativa sustentável quanto ao provimento de serviços básicos tais como energia, água, esgoto e destinação de lixo;
- adotar índices e parâmetros urbanísticos capazes de evitar o adensamento da área e padrões inadequados aos objetivos do setor;
- incentivar e apoiar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN municipal;

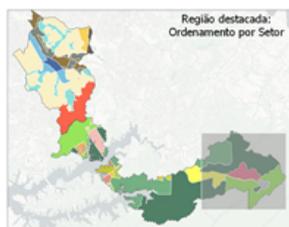


Setor de Ocupação Turística (SOT) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)

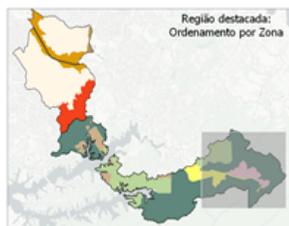


- Setor de Ocupação Turística**
- Setor de Ocupação Turística
- Hierarquia das vias**
- Vias Metropolitanas
 - Vias Arteriais Primárias
 - Vias Arteriais Secundárias
 - Vias Coletoras Primárias
 - Vias Coletoras Secundárias
- Estações Ferroviárias CPTM**
- Campo Grande
 - Paranapiacaba
 - Estações CPTM
 - CPTM Linha 710
 - Lotes (DDPU, 2021)



Setores da MZU e MPA

- Alta Densidade (SAD)
- Alta Densidade - Centro (SAD-C)
- Alta Densidade - Transformação (SAD-T)
- Média-Alta Densidade (SMAD)
- Média Densidade (SMD)
- Baixa Densidade (SBD)
- Baixa Densidade - Capuava (SBD-C)
- Baixa Densidade - Risco (SBD-R)
- Não Residencial (SNR)
- Industrial (SI)
- Preservação Ambiental (SPA)
- Baixa Ocupação 1 (SBO2)
- Baixa Ocupação 2 (SBO2)
- Ocupação 1 (SO1)
- Ocupação 2 (SO2)
- Ocupação 3 (SO3)
- Ocupação 4 (SO4)
- Ocupação 5 (SO5)
- Ocupação 6 (SO6)
- Ocupação 7 (SO7)
- Ocupação 8 (SO8)
- Ocupação Turística
- Paranapiacaba (SP)
- Des. Econômico Compatível



Zonamento na MZU e MPA

- Qualificação Urbana (ZQU)
- Reestruturação Urbana (ZREEU)
- Recuperação Urbana (ZREC)
- Exclusivamente Industrial (ZEI)
- Recuperação Ambiental (ZRA)
- Conservação Ambiental (ZCA)
- Ocupação Dirigida (ZOD)
- Des. Econ. Compatível (ZDEC)
- Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	0,5	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	0,5	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

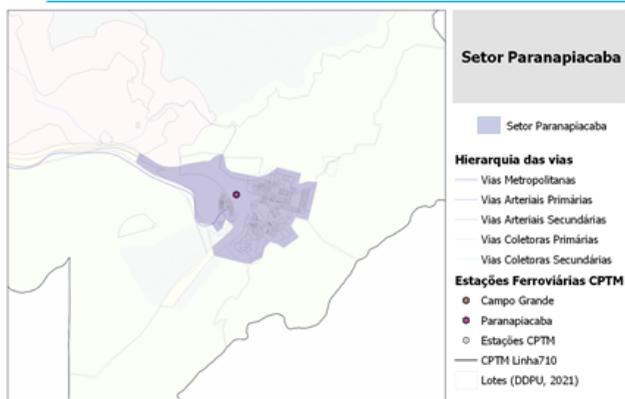
Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	30%
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	70%
Recuo de frente (m)	5,0
Recuo de fundo (m)	-
Recuo lateral (m)	-
Gabarito máximo (m)	9,0
Testada mínima (m)	50
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	50.000
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	3.000
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	60%

(1,5 quando há abertura, segundo Código Civil)

Setor de Paranapiacaba (SP)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZTP



Definição:

Compreende a vila histórica de Paranapiacaba e parte do pátio ferroviário da Estrada de Ferro Santos a Jundiaí, área delimitada por lei específica municipal como Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

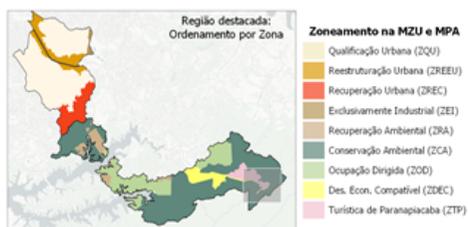
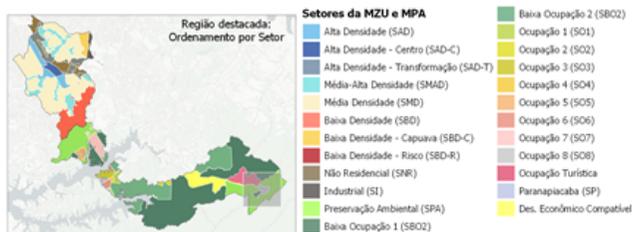
Caracteriza-se pela presença de terrenos com baixa declividade, não cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica, por possuir patrimônio histórico, cultural e ambiental tombados e baixa densidade demográfica;

Objetivos:

- preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- evitar a ocupação de áreas de risco muito alto e alto;
- qualificar a infraestrutura e as moradias existentes;
- retirar a população em áreas de risco muito alto;
- incentivar a instalação de atividades de apoio ao turismo;
- conciliar os usos existentes com soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- controlar o adensamento da área.

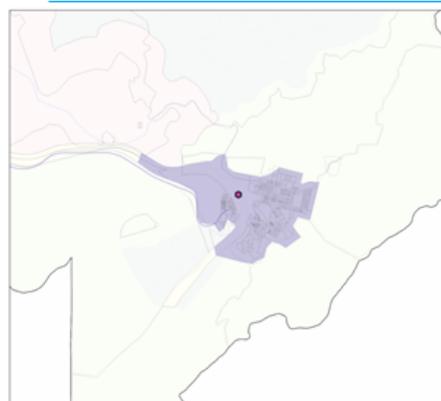
Diretrizes:

- intensificar e garantir a fiscalização constante na área;
- promover ações de incentivo à preservação e valorização do patrimônio histórico e da memória, cultural, religioso, do meio natural e construído;
- incentivar e apoiar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN municipal;
- definir regramento compatível com os objetivos e diretrizes do setor, considerando a paisagem e as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação de lotes e glebas consonantes com a preservação e valorização do patrimônio históricos e o meio natural e construído;



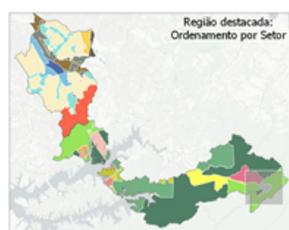
Setor de Paranapiacaba (SP) – Índices e Parâmetros

(Macrozona de Proteção Ambiental)

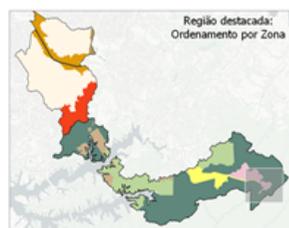


Índice	Valor	Incentivos	Sim / Não
CA Básico	ZEIPP ⁽¹⁾	Fachada Ativa e Uso Misto	Não
CA Máximo	ZEIPP ⁽¹⁾	Área de Fruição	Não
CA Máximo para HIS	-	EHIS	Não
CA Mínimo	-	Limites do Vr (cálculo da OODC)	Não

Parâmetros	Valor
Taxa de Ocupação (% do lote)	ZEIPP ⁽¹⁾
Taxa de Permeabilidade (% do lote)	ZEIPP ⁽¹⁾
Recuo de frente (m)	ZEIPP ⁽¹⁾
Recuo de fundo (m)	ZEIPP ⁽¹⁾
Recuo lateral (m)	ZEIPP ⁽¹⁾
Gabarito máximo (m)	ZEIPP ⁽¹⁾
Testada mínima (m)	ZEIPP ⁽¹⁾
Área máxima do lote (m ²)	-
Área mínima do lote (m ²)	ZEIPP ⁽¹⁾
Cota parte mínima (m ² /u. hab.)	ZEIPP ⁽¹⁾
Quota parte máxima (m ² /u. hab.)	-
Vaga Resid.: Exigido p/ UH Isento AC	-
Área de reserva (% do lote)	ZEIPP ⁽¹⁾



Setores da MZU e MPA



Zonamento na MZU e MPA

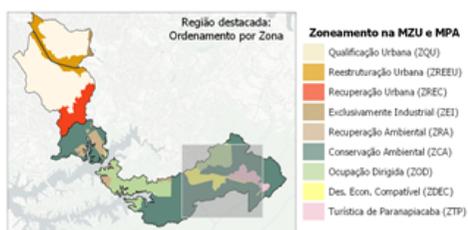
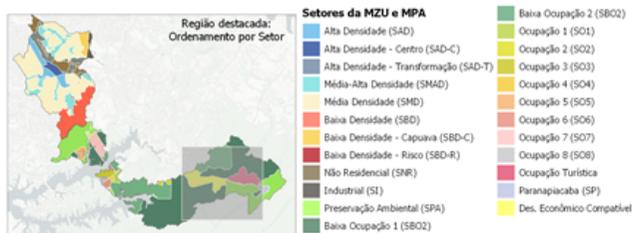
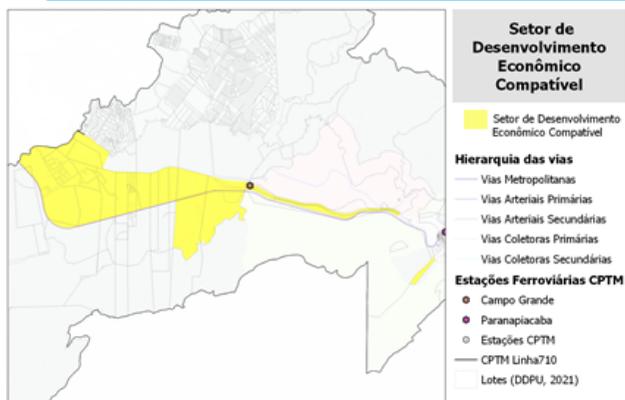


(1) – Parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

Setor de Desenvolvimento Econômico Compatível (SDEC)

(Macrozona de Proteção Ambiental)

Presente na(s) Zona(s): ZDEC



Definição:

Compreende o território em que predomina o uso industrial de baixa densidade que se destina a receber incentivos para a intensificação e modernização dos usos existentes de forma sustentável e inovadora, alinhadas à vocação da zona associada ao turismo ambiental, conservação dos mananciais e da cobertura vegetal.

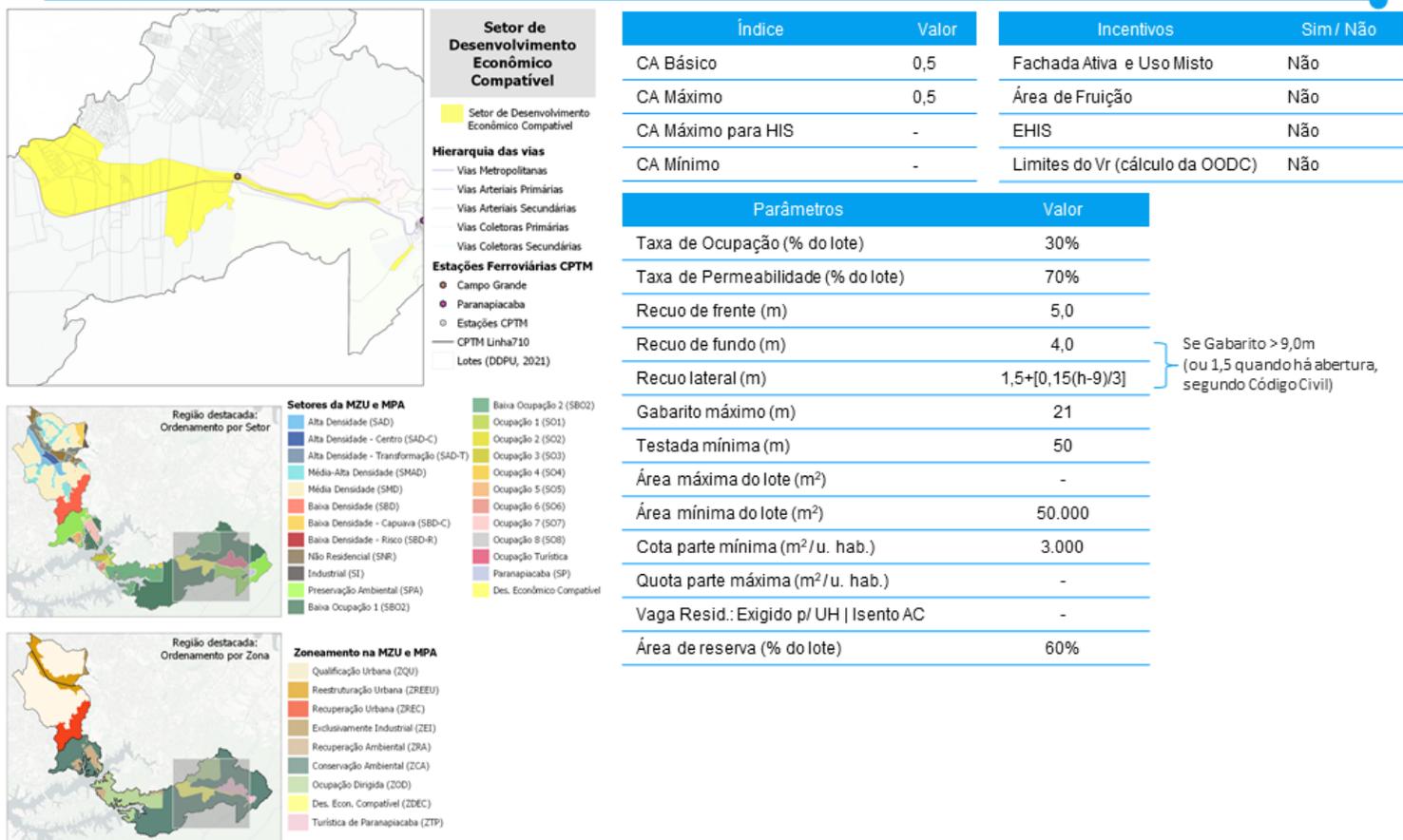
Objetivos:

- dinamizar a área com atividades econômicas – industrial, logística, pesquisa, ciência, tecnologia e inovação – compatíveis com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais e respeitando o princípio da sustentabilidade;
- garantir o desenvolvimento econômico da área consonante com a geração de vagas de emprego;
- integrar as atividades econômicas instaladas neste setor com a recuperação e manutenção da cobertura vegetal da Macrozona de Proteção Ambiental;

Diretrizes:

- adotar índices e parâmetros urbanísticos visando a integração entre as atividades econômicas desejadas e a recuperação e manutenção da cobertura vegetal da Macrozona de Proteção Ambiental;
- incentivar a instalação de atividades econômicas que contribuam para a geração de emprego de forma equilibrada com a necessidade de moradia e de deslocamentos;
- estimular parcerias entre município e empresas para a formação e qualificação de mão de obra destinada às vagas de trabalho neste setor, especialmente voltadas à população localizada em áreas próximas;
- garantir a fiscalização constante da área;

Setor de Desenvolvimento Econômico Compatível (SDEC) – Índices e Parâmetros (MPA)



2.4. Estratégias Territoriais para Moradia

Objetivos:



Avançar no **atendimento** ao **direito constitucional à moradia**



Garantir uma **redução significativa do déficit habitacional**



Reduzir as desigualdades sociais e territoriais dentro do município



Reduzir significativamente a **população residente em áreas de alto risco**



Aliviar a **pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis**



Buscar a maximização do efeito indutor da produção de moradia no **desenvolvimento local para geração de emprego e renda**



Buscar **sinergia entre a produção privada e pública de HIS**

Estratégias para Moradia – Adequações legais

Pontos críticos

- Garantir a expansão dos recursos da OODC para viabilizar a produção pública de HIS
- Calibrar incentivos urbanísticos, em sintonia com as políticas de Ordenamento Territorial, para assegurar a viabilidade de produção privada em áreas com infraestrutura
- Concluir as reurbanizações em andamento e adequar novas a diretriz de priorizar produção
- Produzir novas moradias para transferência de assentamentos em áreas de alto risco (ZEIS-F)
- Efetivar aplicação da PEUC segundo prioridades claras
- Desadensar assentamentos precários na Zona de Recuperação e desestimular fortemente novas ocupações na área

Adequações

- Garantir autoaplicabilidade da PEUC
- Assegurar que parcelamento em ZEIS mantenham os requisitos originais de ocupação (destinação de faixas de HIS, averbação de PEUC)
- Determinar a exigência de destinação exclusiva (não apenas prioritária) da demanda fechada em produção na Zona de Recuperação
- Transparência e controle da demanda
- Determinar percentuais mínimos de atendimento a HIS-faixa 1 e 2 no EHS e eliminar cobrança da OODC
- Prever possibilidade de realocação em ZEIS-A e D situadas em áreas de risco
- Possibilidade de reclassificação entre tipos de ZEIS de Assentamentos Precários ou reurbanização/regularização condicionada à conclusão das obras necessárias à eliminação do risco

2.4.1. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Proposição



Dentre as adequações necessárias para prover a estratégia de moradia, a redefinição e reclassificação as **Zonas Especiais de Interesse Social** considera:

- as necessidades de assentamentos precários com estratégias de regularização e reurbanização vinculadas a execução das obras necessárias a eliminação do risco e, em casos difíceis a possibilidade de realocação,
- o potencial uso de áreas estratégicas passíveis de aplicabilidade do PEUC.

A Metodologia utilizada para revisão do mapeamento das ZEIS é apresentada abaixo, sendo utilizada junto com as estratégias indicadas no quadro seguinte que define os objetivos e as prioridades dos tipos de ZEIS de A e F



Estratégias de Ordenamento Territorial

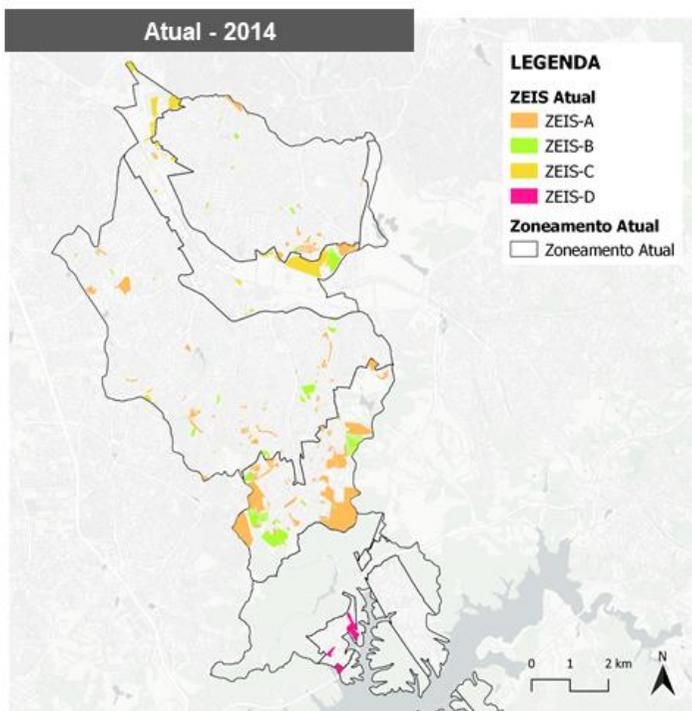
Zonas/Setores	Diretrizes Gerais	Instrumentos	Objetivo final	Prioridades
ZEIS-A	Reurbanização/ Desadensamento	<ul style="list-style-type: none"> • Reurbanização • Regularização fundiária de interesse social 	Integração no contexto urbano	Média
ZEIS-B (Setor de Média Densidade)	Indução	<ul style="list-style-type: none"> • Reurbanização • Regularização fundiária de interesse social • TDC para doação de área 	ZQU	<ul style="list-style-type: none"> • Alta para processos em curso • Média para demais
ZEIS-C e ZEIS-E (Setores de Alta e Média-Alta densidade)	Fortemente incentivada	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivos Urbanísticos • Cumprimento da Função Social da Propriedade 	Integração no contexto urbano	Alta para expansão da infraestrutura
ZEIS-F	Remoção	TDC ambiental pós remoção	ZEIA	Alta
ZEIS-D	Reurbanização/ Transferência		ZEIA e Baixa Ocupação	Média
Setores sensíveis ZQU	Contenção	TDC ambiental pós remoção	Integração no contexto urbano	Média
Zona de Recuperação	Reorganização	<ul style="list-style-type: none"> • Reurbanização • Regularização fundiária de interesse social 	Integração no contexto urbano	

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: tipos e definições

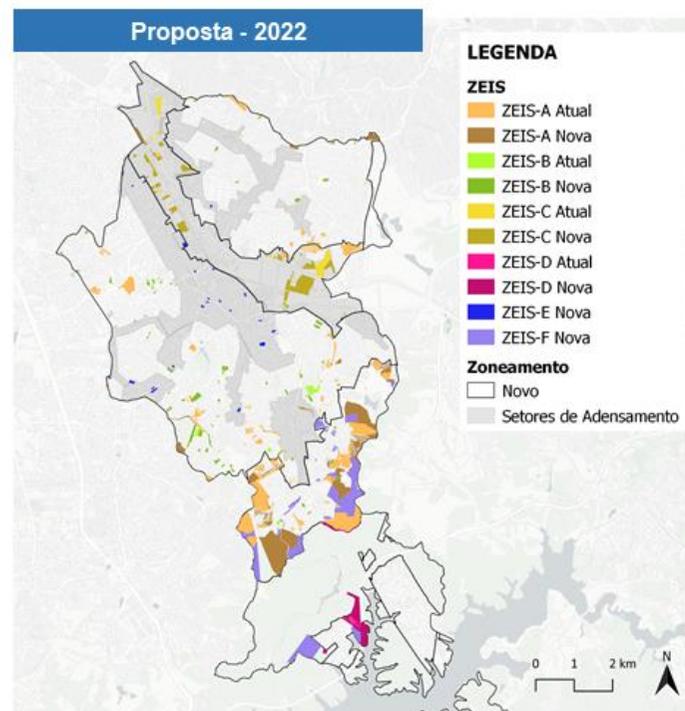
Atual	Proposta de Alteração
<p>ZEIS A – áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana;</p>	<p>ZEIS A (proposta de alteração) - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana que possam ser regularizadas integral ou parcialmente, sendo a realocação em áreas de conflito ambiental destinada localmente ou em outras ZEIS demarcadas, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento da área e para evitar nova ocupação.</p>
<p>ZEIS B - (sem proposta de alteração) - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, desde que não sejam considerados áreas ambientalmente sensíveis;</p>	
<p>ZEIS C - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na área do Eixo Tamanduateí onde haja interesse público em produzir HIS;</p>	<p>ZEIS C (proposta de alteração) - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em área de transformação acentuada, caracterizados por grandes áreas e proximidade com transporte de alta capacidade.</p>
<p>ZEIS D - núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.</p>	<p>ZEIS D (proposta de alteração) - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona de Proteção Ambiental que possam ser regularizadas integral ou parcialmente, sendo a realocação em áreas de conflito ambiental destinada para outras ZEIS demarcadas, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento da área e para evitar nova ocupação.</p>
<p>ZEIS E (proposta de inclusão) - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em Setores de Alta e Média-Alta Densidade e concentração de atividades terciárias, caracterizados por dimensões limitadas e demandando abordagem específica para produção habitacional.</p>	
<p>ZEIS F (proposta de inclusão) - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda que, por se tratar de áreas ambientalmente sensíveis, de risco de desastres naturais, inaptas ou de alta complexidade à urbanização, necessitam ser desadensadas, sendo demarcadas com ocupação transitória e sua população realocada para outras ZEIS, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento adequado para evitar nova ocupação.</p>	

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - Visualização

Visualização da localização geral das ZEIS por tipo, considerando as áreas determinadas em 2014 (ZEIS A até D)

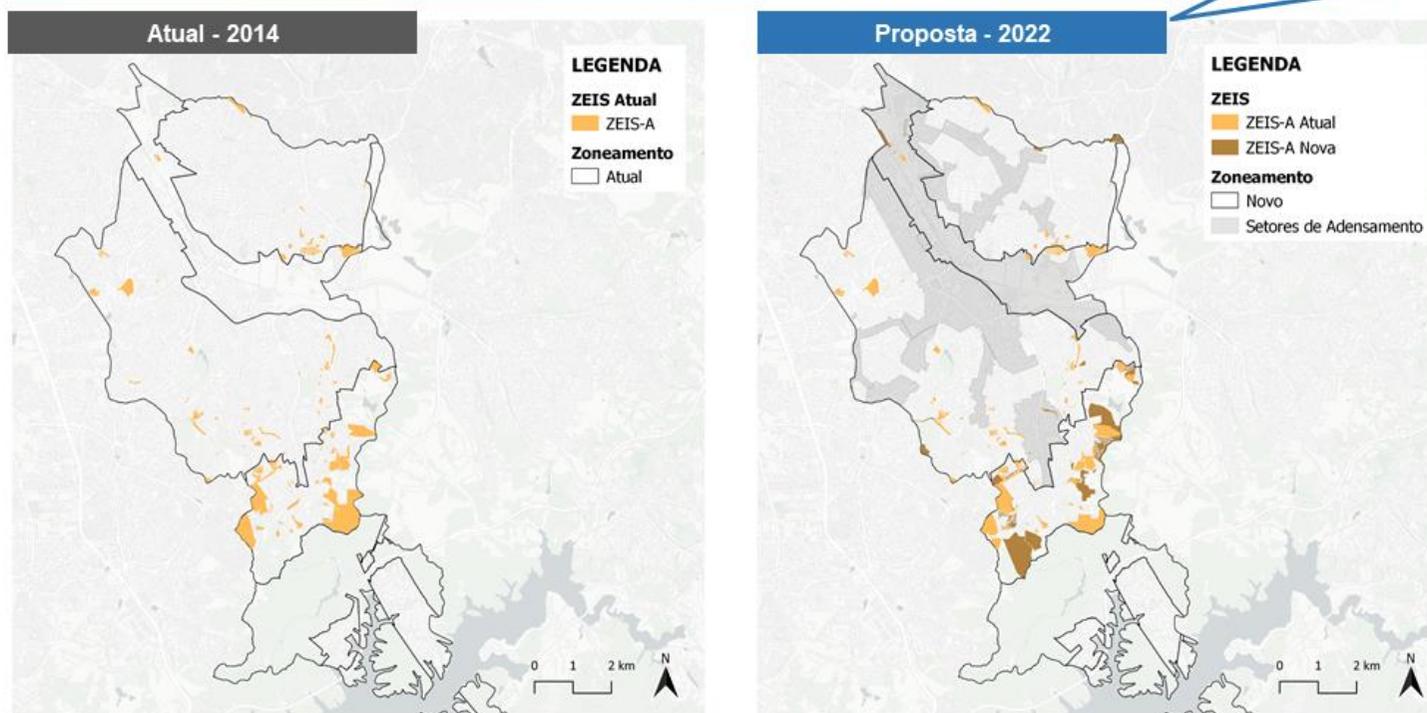


Visualização da localização geral das ZEIS por tipo, considerando a Revisão das áreas de 2014 e daquelas pertencentes às novas tipologias propostas



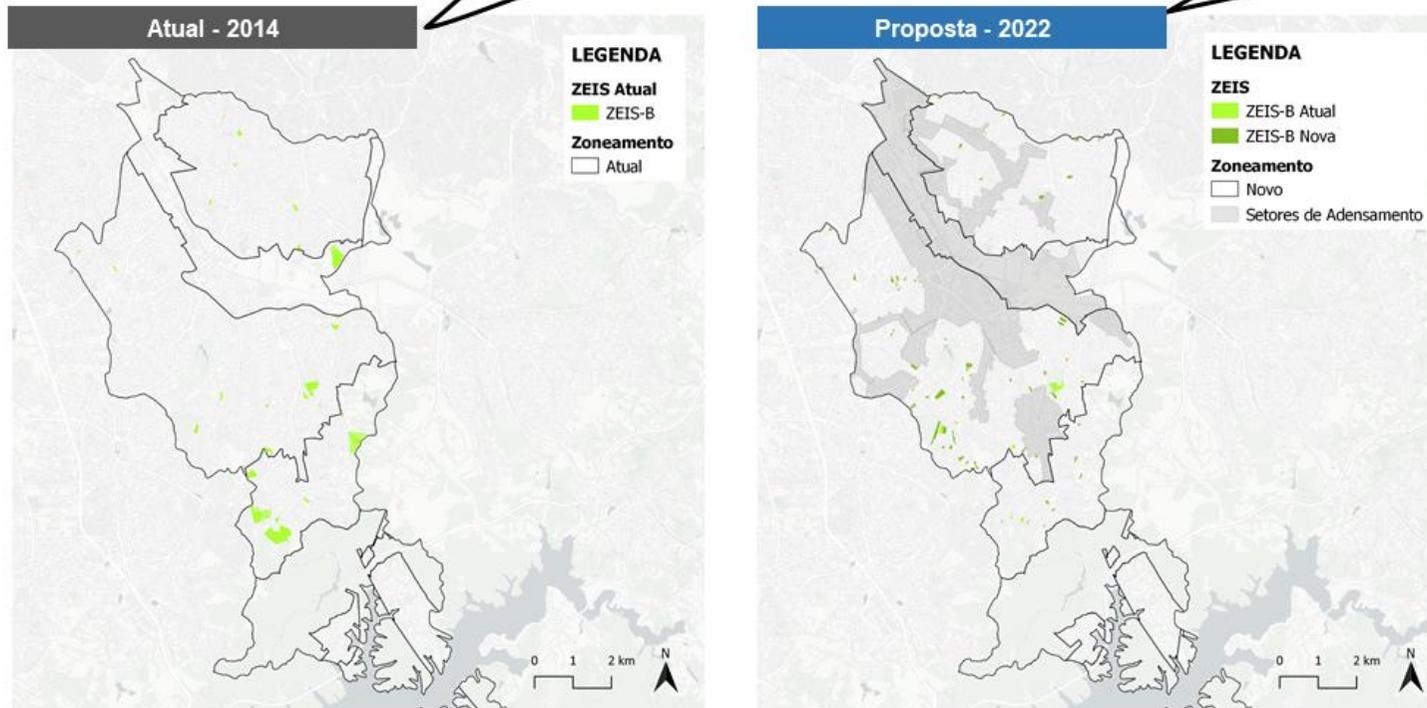
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS A

ZEIS A - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana que possam ser regularizadas integral ou parcialmente, sendo a realocação de áreas de conflito ambiental destinada localmente ou em outras ZEIS demarcadas, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento da área e para evitar nova ocupação.



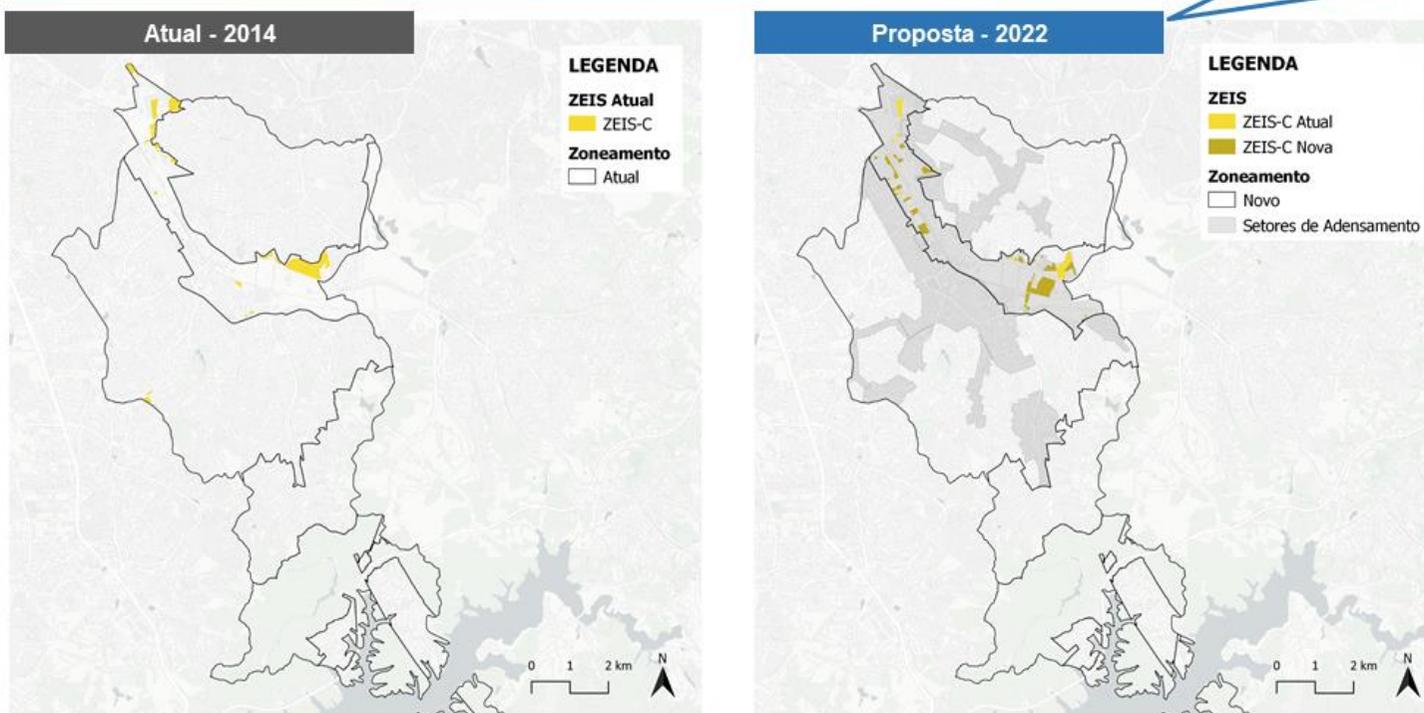
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS B

ZEIS B - (sem proposta de alteração) - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, desde que não sejam considerados áreas ambientalmente sensíveis;



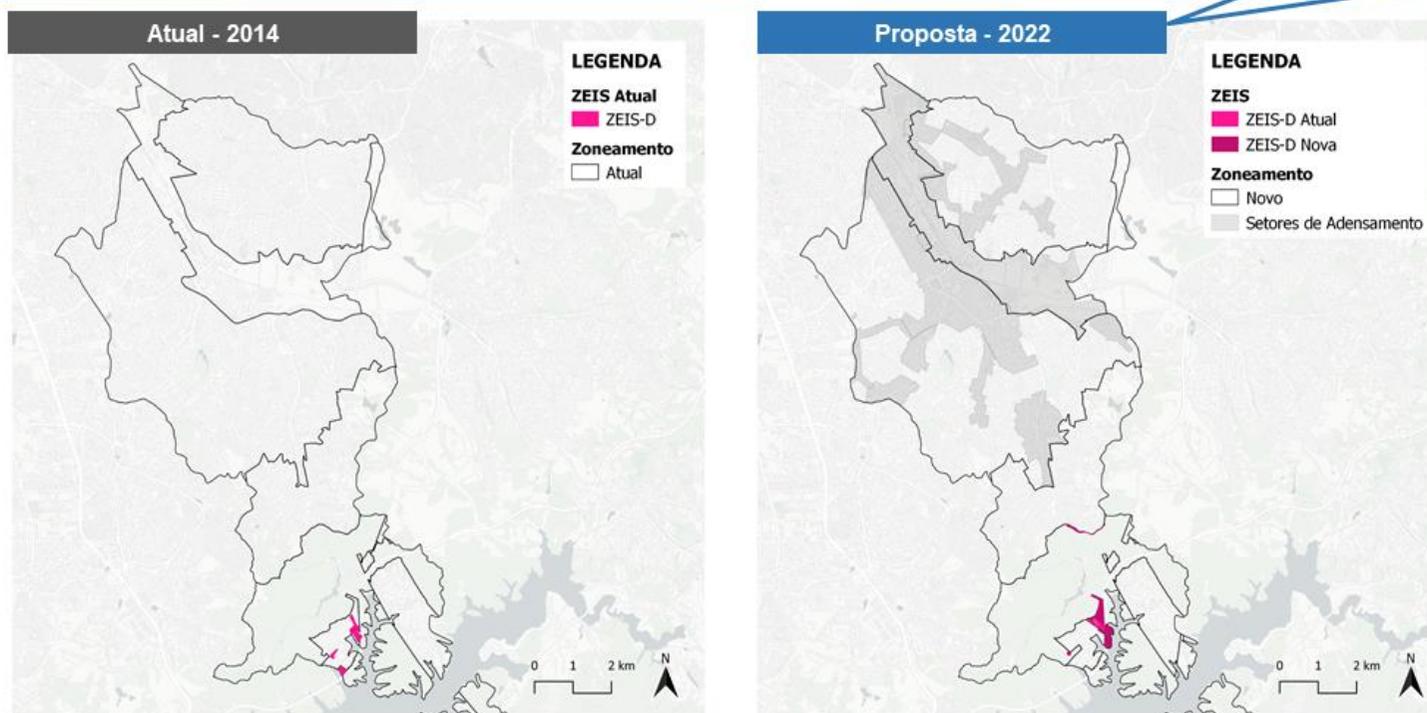
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS C

ZEIS C - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em área de transformação acentuada, caracterizados por grandes áreas e proximidade com transporte de alta capacidade.



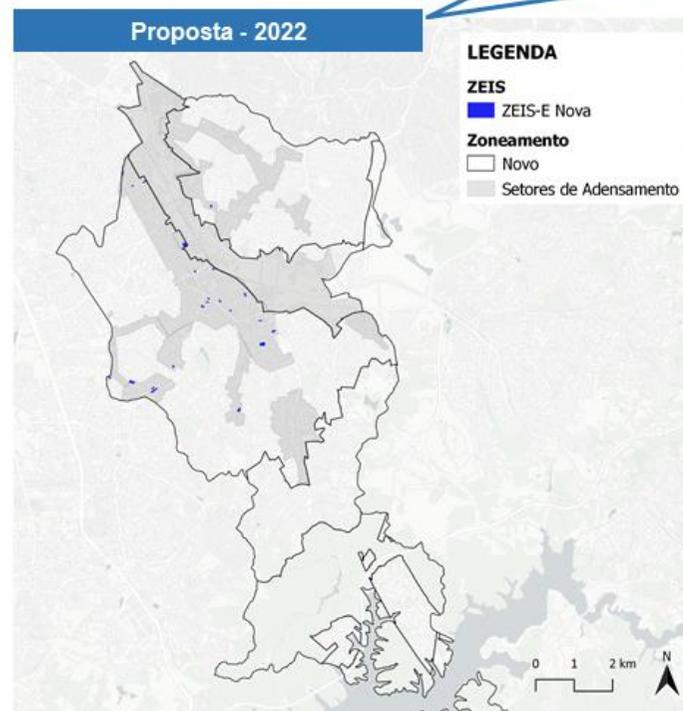
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS D

ZEIS D - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona de Proteção Ambiental que possam ser regularizadas integral ou parcialmente, sendo a realocação de áreas de conflito ambiental destinada localmente ou em outras ZEIS demarcadas, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento da área e para evitar nova ocupação.



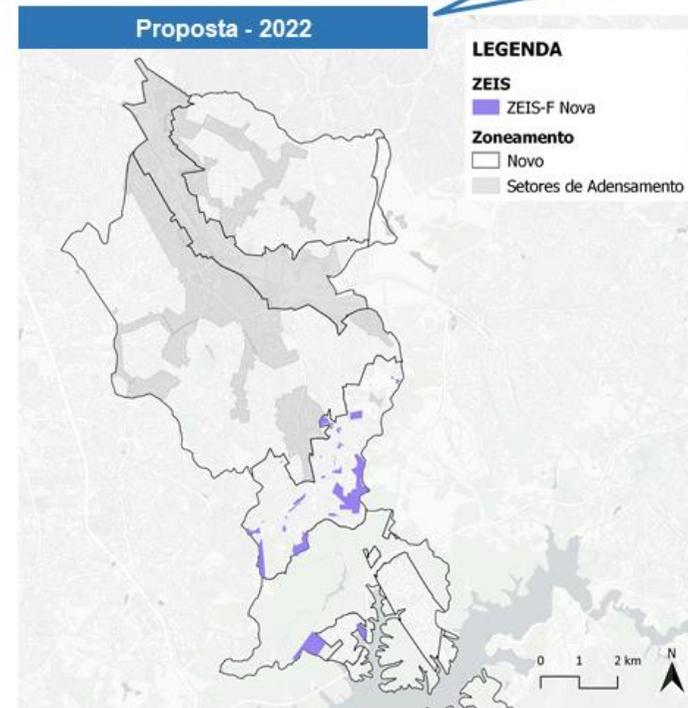
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS E

ZEIS E - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em Setores de Alta e Média-Alta Densidade e concentração de atividades terciárias, caracterizados por dimensões limitadas e demandando abordagem específica para produção habitacional.



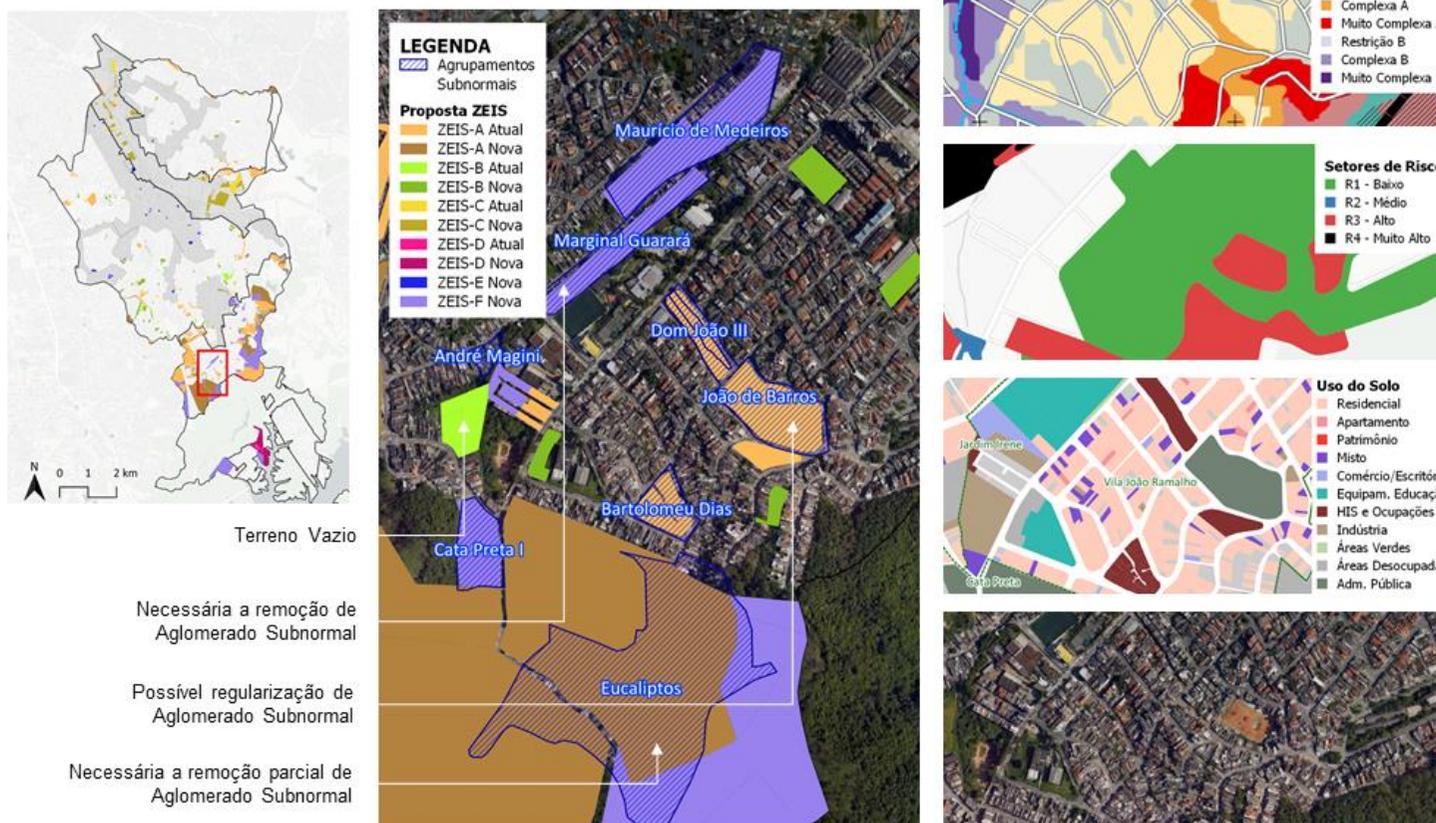
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS F

ZEIS F - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda que, por se tratar de áreas ambientalmente sensíveis, de alto risco de desastres naturais, inaptas ou de alta complexidade à urbanização, necessitam ser desadensadas, sendo demarcadas como ocupação transitória e sua população realocada para outras ZEIS, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento adequado para evitar nova ocupação.



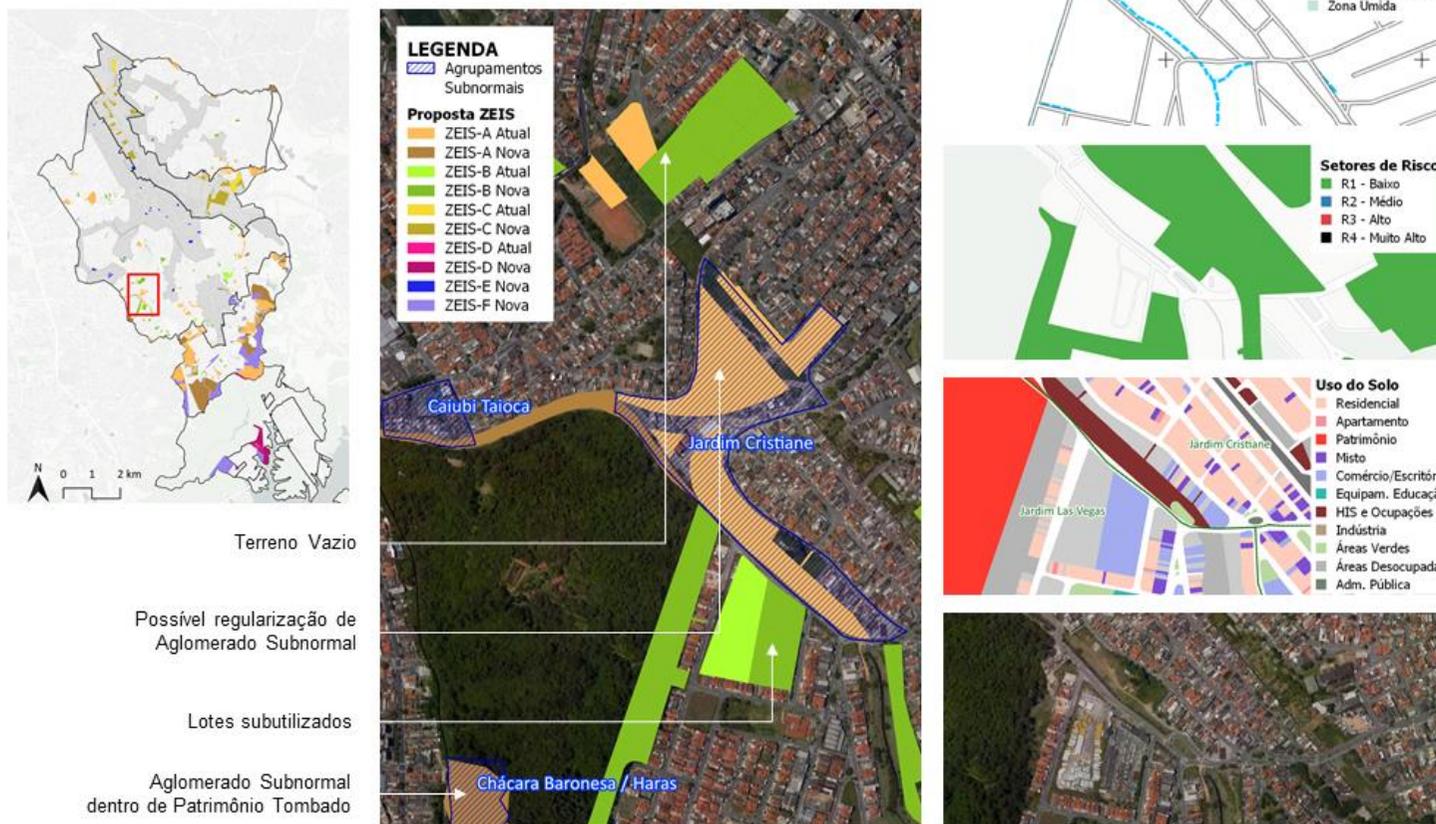
Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 1 – Vila João Ramalho - ZEIS A



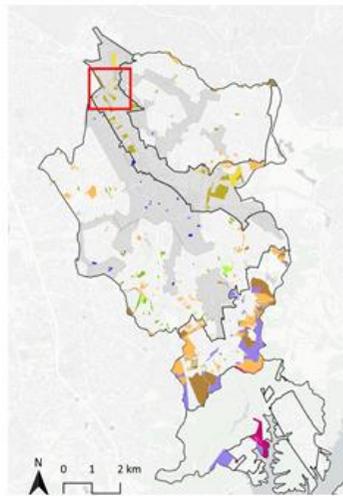
Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 2 – Jardim Las Vegas - ZEIS B



Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 3 – Vila Metalúrgica e Campestre - ZEIS C

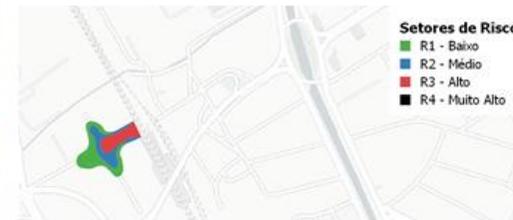


Necessária a remoção parcial ou readequação de Aglomerado Subnormal

Área Industrial desocupada

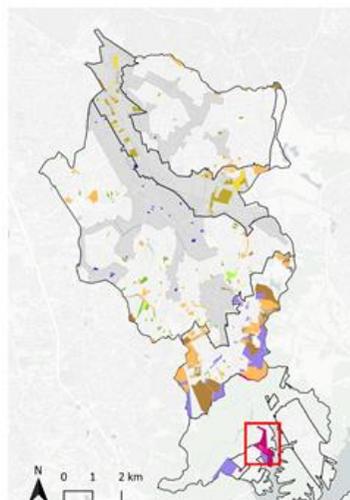
Estacionamento de veículos pesados

Terreno vazio



Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

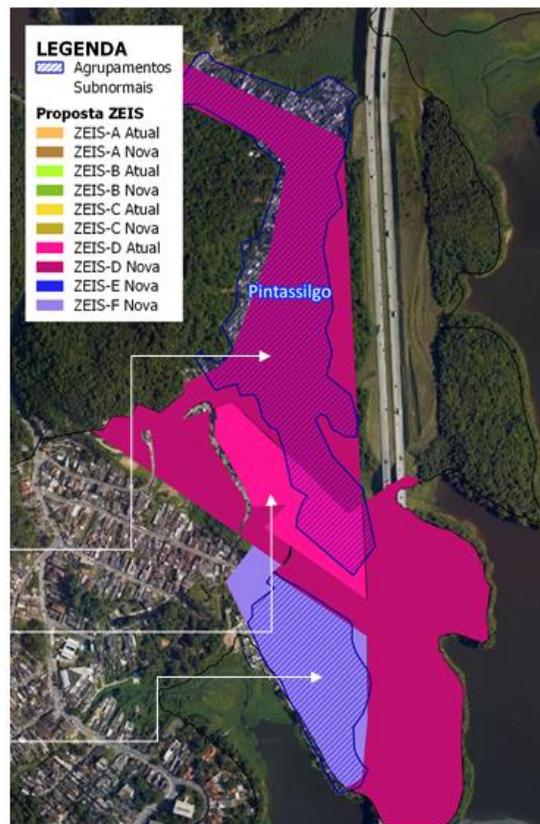
Exemplo 4 – Miami Riviera - ZEIS D



Aglomerado Subnormal
sob área de Ocupação Transitória

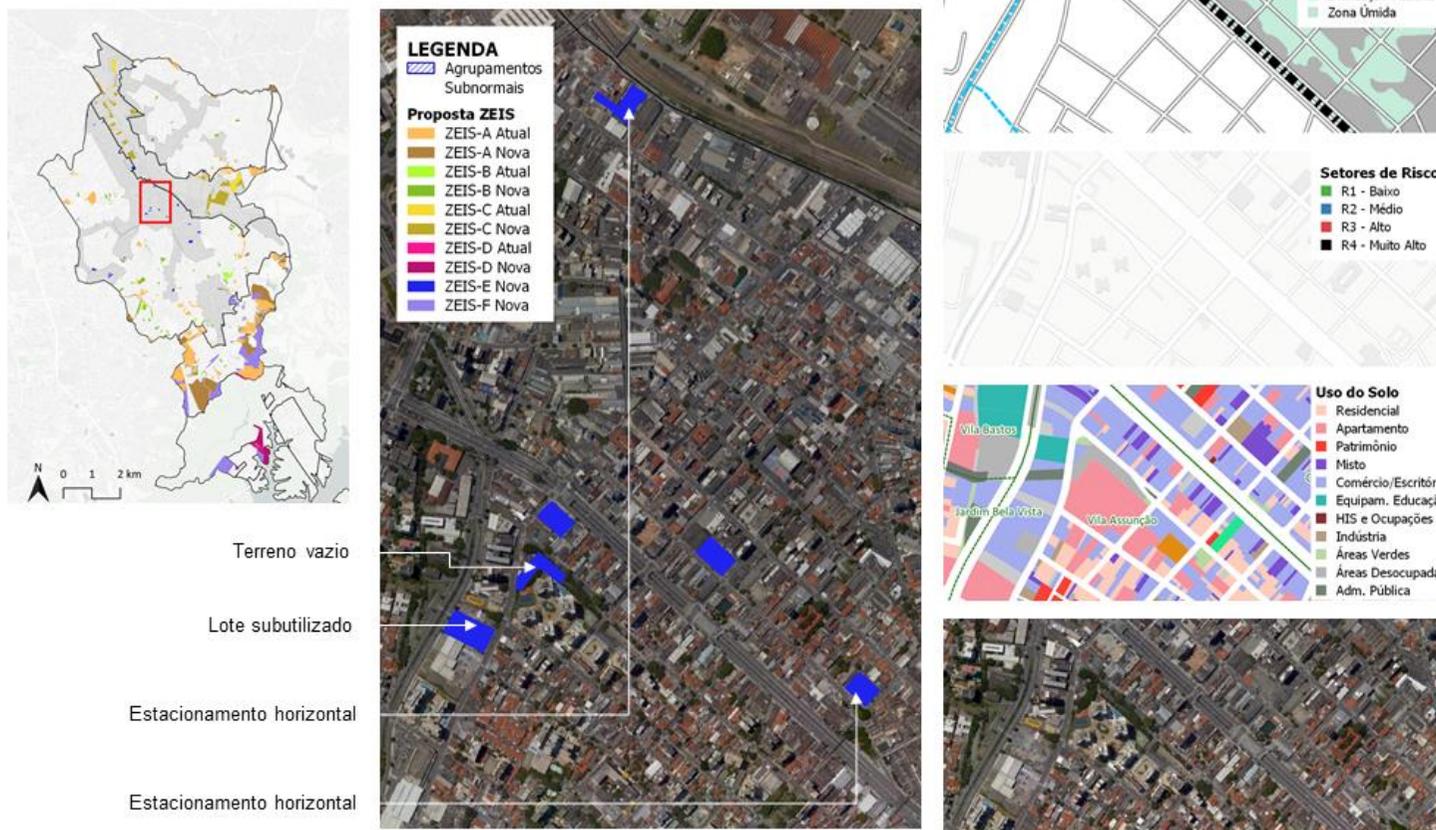
Possível regularização de
Aglomerado Subnormal

Necessária remoção de
Aglomerado Subnormal
sob área de risco



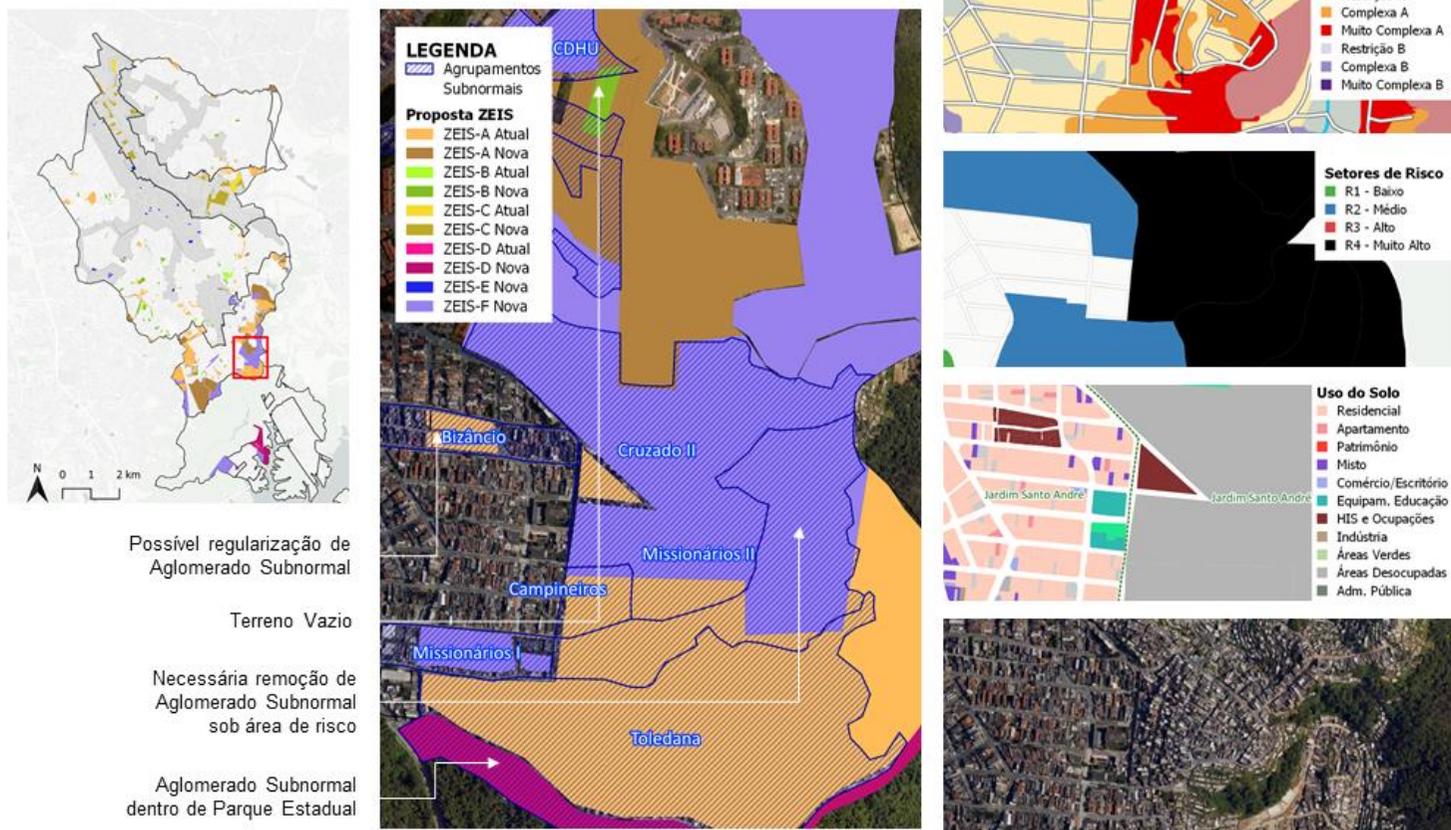
Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 5 – Centro - ZEIS E

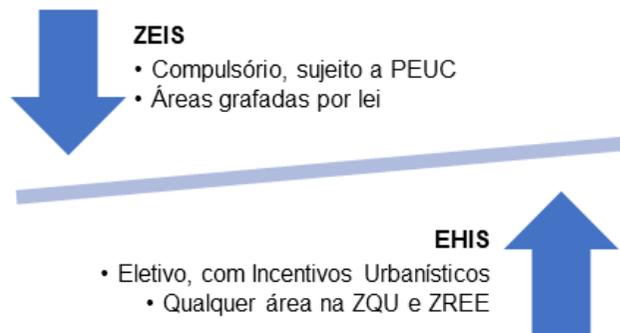


Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 6 – Jardim Santo André CDHU - ZEIS F



2.4.2 Estratégias para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social



Proposição

Além das propostas elencadas para as ZEIS, também são adotadas estratégias para construção de **Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS)** através de:

- Incentivos para Produção Privada
- Focalização da Produção Pública

Incentivos para a Produção Privada



Condições

- Atender percentuais mínimos para faixas de HIS-1 e 2
- Demanda para faixa 1 com controle público



Incentivos

- Coeficientes adicionais em relação ao padrão da Zona/Setor
- Isenção da OODC para conjunto do empreendimento
- Nos Setores de Alta e Média-Alta Densidade:
 - Fachada Ativa **NÃO** consome Índice
 - Uso Misto 50% não computável
 - Área de Fruição: acréscimo equivalente em Área Não Computável

Coeficientes adicionais em relação a Zona ou Setor (requisitos e incentivos)

Proposição

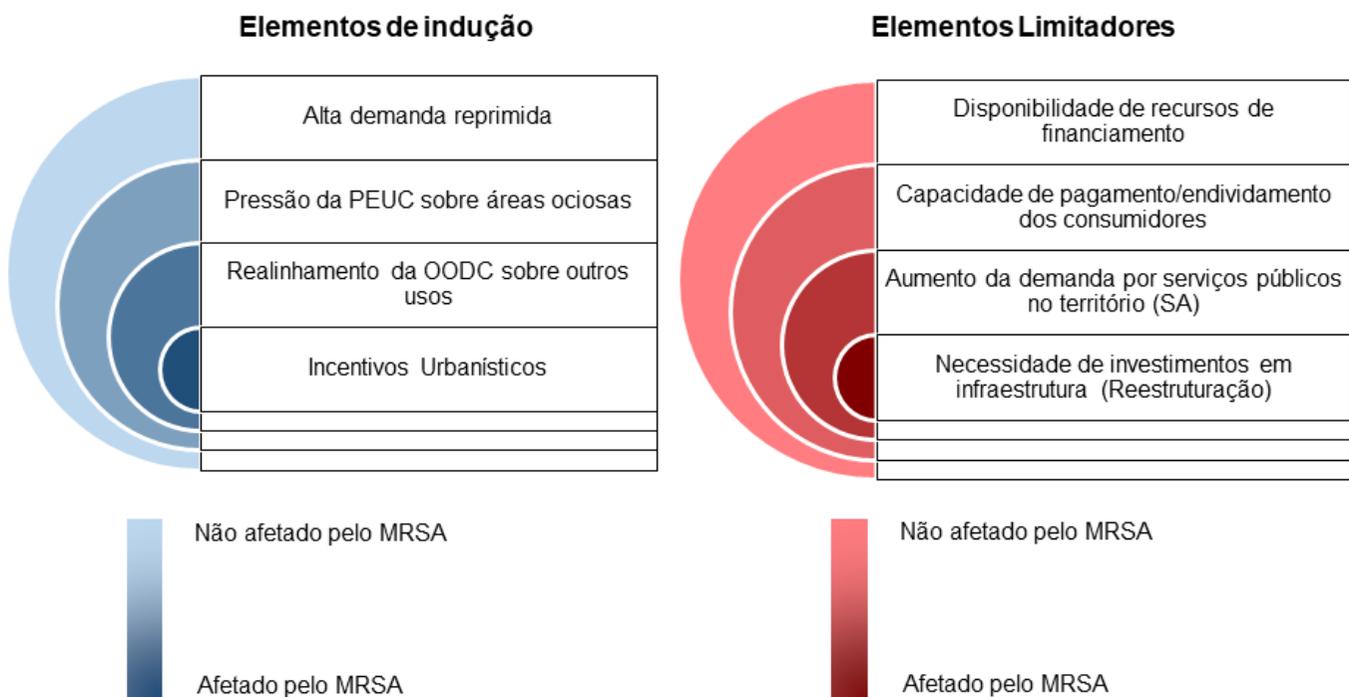
O Quadro abaixo apresenta os percentuais mínimos de HIS requisitados à incorporação para ter acesso aos incentivos (CA Máximo e isenção pagamento da OODC)

Coeficientes de Aproveitamento, Percentuais Mínimos de HIS e incentivos para EHIS

Setor/Zona	CA máx EHIS	% Mínimo para acessar incentivos (CA adicional e isenção da Outorga)	
		HIS-1	HIS-2
Setor de Alta Densidade	8,00	35,00	35,00
Setor de Alta Densidade – Centro	8,00	35,00	35,00
Setor de Alta Densidade – Transformação	8,00	25,00	25,00
Setor de Média-Alta Densidade	6,00	25,00	25,00
Setor de Média Densidade	4,50	35,00	35,00
Setor de Baixa Densidade	4,50(*)	100	

(*) Exclusivo para Demanda fechada resultante de desadensamento de assentamentos precários

Elementos considerados na estratégia de produção privada



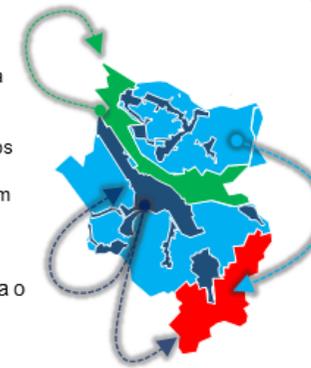
Otimização da produção de EHIS

Estratégias de Otimização

- Destinação de parte dos recursos da OODC nos territórios onde há necessidade de ampliar infraestrutura
- Replanejamento dos equipamentos em função de nova distribuição demográfica
- Priorização gradual mas efetiva da PEUC
- Garantir fluidez e velocidade no licenciamento de EHIS
- Concentrar produção pública para segmentos abaixo do limite de financiamento/pagamento



Os recursos financeiros obtidos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão utilizados a depender da Zona ou Setor em que foram obtidos



Ver: Estratégias para o **Destino da OODC**



Foco da Produção Pública



Produção para segmento da Faixa 1 sem condições de financiamento/pagamento, em escala de prioridade:

- Populações em assentamentos precários em áreas de alto risco (ZEIS-F)
- Realocação de populações em áreas de risco na MPA
- Populações em setores sensíveis da ZQU
- Desadensamento de assentamentos precários em áreas de risco alto e médio na Zona de Recuperação
- Desadensamento para viabilizar reurbanização em demais assentamentos precários
- Outras demandas de hipossuficiência

Territórios prioritários e integração de instrumentos

Prioridades crescentes para implementação Pública

- Áreas públicas sem afetação ou com afetação passível de ser alterada
- Áreas recebidas em função de PEUC ou Dação em pagamento
- Áreas adquiridas com recursos da OODC na Zona de Reestruturação ou Setores de Alta e Média-Alta Densidade
- Áreas doadas para habitação de interesse social via TDC em ZEIS-A ou áreas lindeiras necessárias ao desadensamento de assentamentos precários conforme projeto de reurbanização

Integração de Instrumentos Urbanísticos para beneficiar a produção Pública e Privada

Instrumento	Efeito Primário	Impactos combinados		
		Cumprimento da Função Social da propriedade	Outorga Onerosa	Incentivos Urbanísticos EHS
Cumprimento da Função Social da propriedade	Gera terra para produção pública		Equilibra custo da Terra	
Outorga Onerosa	Gera recursos para produção pública			
Incentivos Urbanísticos EHS (segundo Ordenação Territorial)	Melhora a performance da produção em áreas otimizadas	Contribui para viabilidade do uso otimizado		

2.5. Estratégias para as Zonas Especiais

As Zonas Especiais (ZE) são áreas delimitadas no território urbano que materializam políticas municipais específicas criadas para defender o interesse coletivo em termos: do Interesse Social em relação à Moradia digna (ZEIS), da conservação ambiental (ZEIA), da preservação do patrimônio histórico e cultural (ZEIP), do desenvolvimento comercial (ZEIC) e do incentivo à instalação de empresas de base tecnológica (ZEBT). Esta Seção traz as considerações e propostas relacionadas a cada uma delas, considerando que:



embora as **ZEIS** também sejam classificadas como Zonas Especiais no Plano Diretor, sua função está diretamente relacionada com a estratégia de moradia, por isso suas revisões e propostas foram posicionadas na Seção anterior;



a proposta para as **ZEIA** resume-se apenas na adaptação da ZEIA - F como destino da ZEIS – F, cujo objetivo é reassentar domicílios irregulares em situação de risco e evitar nova ocupação através da implantação de parques ou áreas florestais fechadas, transformando-se em ZE de Interesse Ambiental (F);



as recomendações para as **ZEIP** incluem a readequação de definições e a operacionalização junto aos instrumentos urbanísticos, considerando a Transferência do Direito de Construir (TDC) e destino da arrecadação da OODC;



as **ZEIC** deverão ser redefinidas, tendo em vista que os benefícios atualmente concedidos em seus limites serão suplantados pelos incentivos aos usos não Residenciais e mistos dos Setores de Alta e Média-Alta Densidade na ZQU e por parâmetros urbanísticos menos restritivos, como a Taxa de Ocupação de 80% para toda a MZU;



para as **ZEBT**, avalia-se apenas a necessidade de incluir, adequadamente, no Plano Diretor suas definições e diretrizes, tendo em vista os incentivos concedidos a estas áreas são definidos por leis próprias de cunho tributário.

2.5.1 Estratégias para as Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)

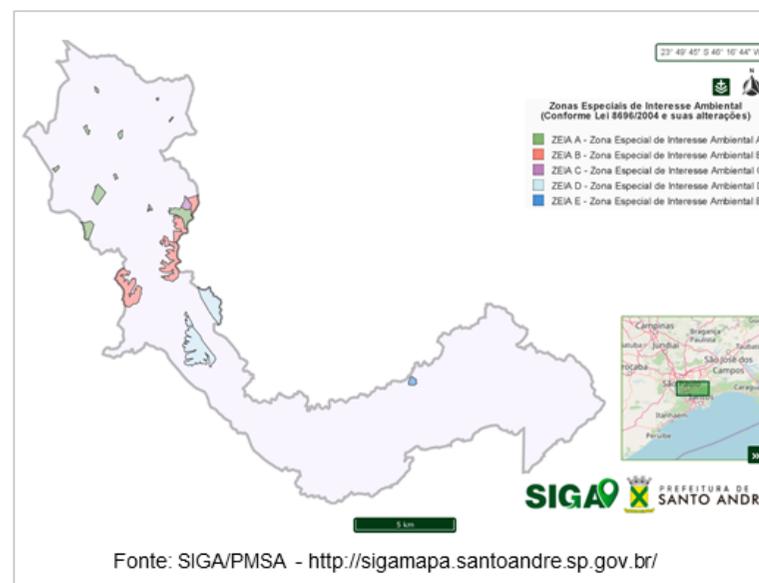
Objetivos:

- Manter as definições dos diferentes tipos de ZEIA, com exceção da ZEIA-F no qual propõe-se agregar mais funções.

Pontos avaliados:

As ZEIA são utilizadas para determinar restrições a territórios com medidas de proteção e recuperação de áreas verdes urbanas, da paisagem e do meio ambiente, considerando:

- ZEIA-A que definem áreas na MZU importantes também para o lazer da população com restrições a terrenos envoltórios, em determinados casos.
- ZEIA-B que definem grandes áreas ambientalmente sensíveis, muitas já ocupadas que estão sobrepostas por ZEIS de regularização e desadensamento, ou que terão restrições ao adensamento construtivo, através do uso de menores índices urbanísticos, previstos especialmente para a ZREC.
- ZEIA-C e ZEIA-E que vinculam-se a áreas com passivos ambientais em processo de recuperação na MZU e MPA;
- ZEIA-D que correspondem a áreas privadas na MPA sobrepostas por Setores de Baixa Ocupação tipo 1;
- ZEIA-F que atualmente exercem a mesma função da ZEIA-D na MZU, no qual propõe-se que passem a agregar a função de receptor as áreas resultantes da transformação das ZEIS-F



Adição de funções às ZEIA-F

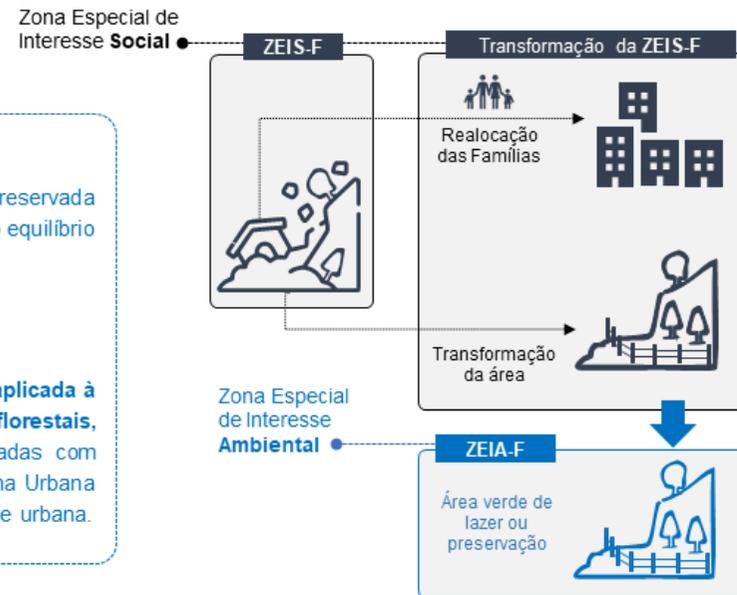
- Adequações:**
- Alterar a definição das ZEIA-F:

Definição Atual no Plano Diretor (2004):

VI - ZEIA F - áreas privadas com vegetação significativa e preservada situada na Macrozona Urbana com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental e qualidade urbana.

Definição Proposta:

VI - ZEIA F - **áreas recuperadas, resultantes da política aplicada à ZEIS F, que foram transformadas em parques e áreas florestais, com intuito de evitar nova ocupação**, ou áreas privadas com vegetação significativa e preservada situada na Macrozona Urbana com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental e qualidade urbana.



- Associar a ZEIA-F à Transferência do Direito de Construir (TDC) de forma a permitir a obtenção de recursos por meio da comercialização de direitos de construção para manter as áreas recuperadas pela ZEIS-F, com considerações similares daquelas propostas para os lotes tombados pelo Patrimônio Histórico Cultural.

2.5.2 Estratégias para as Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP)

Objetivos:

- Revisar definição de ZEIP, incorporando elementos de patrimônio imaterial, também significativos para preservação da memória e construção da identidade andreense;
- Incorporar no Plano Diretor a possibilidade de implementação de instrumentos de natureza urbanística de incentivo à preservação dos bens culturais

Pontos críticos:

- Embora as ZEIPs possam admitir parâmetros urbanísticos específicos e instrumentos de natureza tributária e urbanística de incentivo à preservação dos bens culturais, condicionados à regulamentação por Lei, até o momento, as ZEIPs seguem o mesmo regramento das zonas às quais pertencem na Zona de Qualificação Urbana - ZQU, Zona de Reestruturação Urbana - ZREE e Zona Turística de Paranapiacaba – ZTP.

Adequações

- Inserir regramento que possibilite que imóveis tombados e passíveis de tombamento identificados pela PMSA nas áreas de ZEIP sejam elegíveis a transferência do direito de potencial construtivo (TDC), como forma de compensação pelo tombamento, conforme detalhado nas seções **3.2.1** e **3.2.2**. As estratégias podem estar vinculadas a dois tipos:
 - Transferência do Direito Construir - **TDC**, determinado pelo CA básico, que estabelece a transmissibilidade do **direito privado** de construção e não está condicionado a nenhuma exigência da destinação do recurso
 - Transferência do Direito de Construir Adicional - **TDCA**, determinado pelo CA máximo, que estabelece o direito de transferência do **direito público** de construção (diferença entre CA Máx e CA básico). O uso do TDCA está condicionado a exigência de manutenção de áreas de interesse coletivo, como é o caso da preservação histórica, arquitetônica e cultural.
- Incorporar definição mais abrangente, adicionando elementos relacionados ao patrimônio imaterial como manifestações culturais significativas para preservação da memória e formação de identidade do município: “As Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio – ZEIPs são territórios com concentração de espaços, atividades, manifestações, conjuntos edificados e de paisagem com valor cultural significativo para a preservação da memória e a formação da identidade do município” (Art.17 do PL que estabelece definições, atribuições e possibilidade de aplicação de parâmetros urbanísticos específicos para ZEIPs)



Fonte: SIGA/PMSA -

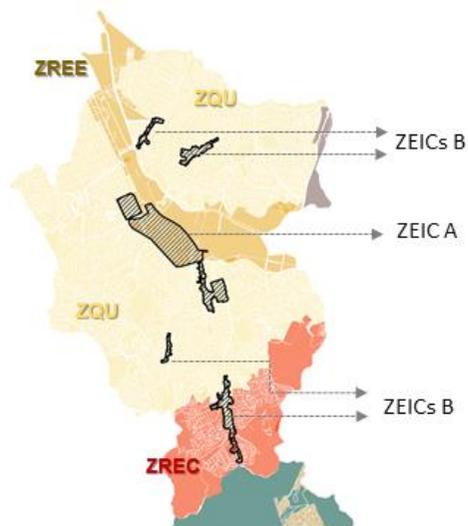
<http://sigamapa.santoandre.sp.gov.br/>

2.5.3 Estratégias para a Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC)

Reorientação de definições e diretrizes para a ZEIC

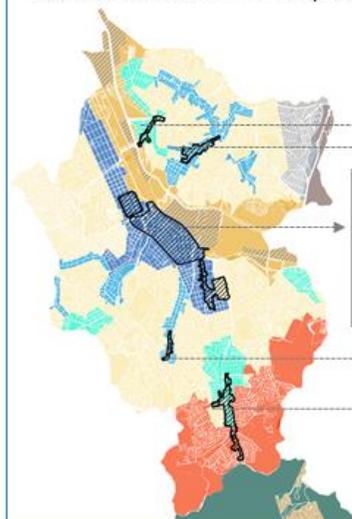
Ordenamento Territorial Atual

Pela legislação atual a ZEIC é munida com flexibilizações de alguns parâmetros urbanísticos que trazem esparsos incentivos à construção de edificações comerciais, como Taxa de Ocupação maior e alterações de recuos frontais.



Ordenamento Territorial Proposto

Pela proposta orientativa para revisão do MRSA, a criação de **Setores de Alta e Média-Alta Densidade na ZQU** está intrinsecamente ligada ao incentivo para usos não Residenciais e Mistos, em especial para as atividades de comércio e serviços que, junto ao adensamento populacional, podem incrementar tanto a oferta de emprego para os cidadãos como a demanda para as atividades.



Sobreposição das ZEICs A e B com Setores de Alta e Média-Alta Densidade

Por isso, não será mantida a ZEIC atual, sendo suas definições e objetivos alterados para fomentar o desenvolvimento de corredores comerciais, sob o conceito do BID.

Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC) e o BID

Proposição

Propõe-se a revisão da **Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC)** de modo a alterar sua forma de atuação para fomentar o desenvolvimento setor terciário em corredores com potencial de transformação, através da implantação melhorias e equipamentos urbanos.

Inspiração no BID – *Business Improvement District*

O BID é um conceito internacional que visa trazer melhorias a um território para impulsionar as relações de negócios (comércio e serviços) através do uso de fundos formados por contribuições de empresas locais, com ou sem apoio público, em projetos designados por lideranças escolhidas de forma democrática e participativa. A melhoria das operações de limpeza, manutenção de ruas, aumento da segurança, implantação de equipamentos públicos, construção de passeios e paisagismo são exemplos da atuação deste tipo de programa que fundamenta a proposta da nova ZEIC.

Exemplos de aplicação do BID



<http://nycbids.org/>



<https://www.downtownalbany.org/>



<https://www.theyorkbid.com>



Chester's Business Improvement District

<https://chesterbid.co.uk/>

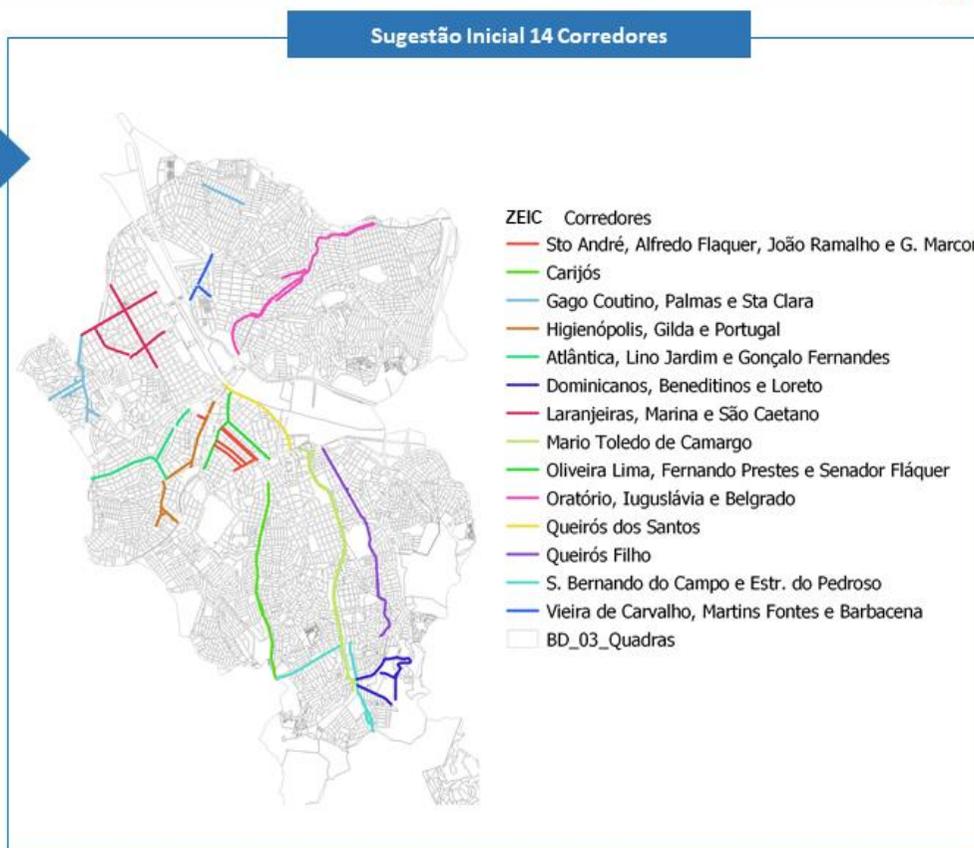
Definições da nova ZEIC:

- Território: Áreas comerciais de varejo e prestação de serviços, em especial corredores, com potencial de expansão ou revitalização através da qualificação.
- Governança: existência de uma sociedade civil mobilizada e engajada na qualificação da área.
- Projetos: ações capazes de impulsionar significativamente os Territórios, através de melhorias na qualidade dos serviços públicos de zeladoria e segurança, mobiliário urbano qualificado e qualificação dos espaços públicos, em especial, passeios.

Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC) – Novos Objetivos

Objetivos:

- Identificar e avaliar áreas de concentração de atividades de comércio e serviços com potencial de expansão.
- Definir projetos específicos para o desenvolvimento e qualificação das áreas identificadas.
- Estabelecer parâmetros qualificados de mobiliário urbano, mobilidade motorizada e ativa e qualificação de espaços públicos.
- Estimular a sinergia entre poder público e iniciativa privada na qualificação das áreas selecionadas.
- Garantir gestão democrática e participativa dos projetos e recursos em cada território.



Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC) – Pontos Críticos

Pontos Críticos:



Definição dos territórios deve ser flexível o bastante para assegurar que além das áreas inicialmente demarcadas possam ser ampliadas ou, cumpridas as finalidades, reduzidas.



Devem ser assegurados recursos necessários à implementação dos projetos, bem como as destinações possíveis para cada tipo de recurso.



Deve ser estabelecida uma autoridade local com papel relevante nas decisões.



Projetos devem ter uma compreensão das diferenças e especificidades locais.



Necessário buscar um padrão de sustentabilidade potencializando a geração de emprego e renda.



Deve substituir o conceito anterior da ZEIC sem envolver parâmetros urbanísticos e assumir funcionalidade proativa na implementação de projetos dependentes de recursos e interesses locais.



Fonte: *FY 21 e FY19 - NYC Business Improvement District Trends Reports – NEW YORK.*

Disponível em:
www.nyc.gov/assets/sbs/downloads/pdf/neighborhoods/fy21-bid-trends-report.pdf

Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC) – Adequações

Adequações legais:

- Separação entre os parâmetros urbanísticos e edifícios, os quais devem estar no Marco Regulatório - contemplando as áreas com vocação terciária (em parte coincidentes com as ZEICs) – da definição estrita das ZEICs reconhecidas e potenciais, com políticas específicas e governança local.
- A separação acima permite que as ZEICs sejam criadas e alteradas por decreto.

- Os recursos provenientes do **Fundo**, associado à OODC, tem aplicação estrita a Investimentos e Projetos relacionados a alguns dos aspectos das ZEICs, somente (qualificação e melhoria de vias e espaços públicos, obras de drenagem, implantação de áreas verdes e equipamentos comunitários, em especial).



Fundo: possibilidade de ser iniciado com uso dos recursos provenientes da OODC, baseados nos incisos do Art. 26, referenciados pelo Art. 31 do Estatuto das Cidades, considerando o investimento em projetos designados para:

- implantar equipamentos urbanos e comunitários ou
- criar espaços públicos de lazer e áreas verdes.

2.5.4. Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica

Objetivos:

- Incluir as definições apresentadas em Leis específicas sobre as ZEBT para o corpo do Plano Diretor, padronizando-as com as demais Zonas Especiais.

Pontos avaliados:

- As Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica - ZEBT são foram incluídas no Plano Diretor através de lei específica em 2010, sendo caracterizadas por lotes capazes de receber: "empresas de base tecnológica, unidades incubadas e pós-incubadas, centro de convenção, centro de exposição, centros universitários, unidades de escritórios virtuais e equipamentos de apoio, tais como comércio, serviços bancários, praça de alimentação, serviços de estacionamento e hotel", segundo o artigo 2 da Lei 9.218 (22/03/2010).
- Embora as ZE possam admitir parâmetros urbanísticos específicos, condicionados à regulamentação por Lei, até o momento, as ZEBT seguem os mesmos das áreas às quais pertencem na ZREEU e ZDEC.

Adequações legais:

- Tendo em vista, que as ZEBT associam-se diretamente com a Política Setorial de Desenvolvimento Econômico, através da concessão de incentivos fiscais para as empresas que seguirem os requisitos previstos em Lei, o Plano Diretor deve apenas incorporar estes avanços em sua nova redação.



ZEBT – Inclusão de definições e áreas

- **Definição:**

As Zonas Especiais de Base Tecnológica, ZEBT são áreas destinadas ao fomento e criação das Empresas de Base Tecnológica, atividades intensivas em conhecimento e inovação, instituições de ciência e tecnologia e atividades de apoio, para promover a prática e a cultura de inovação e o fomento de setores estratégicos, de alta complexidade e densidade tecnológica (SDGE)

Fazem parte da ZEBT, empresas de base tecnológica, unidades incubadas e pós-incubadas, centro de convenção, centro de exposição, centros universitários, unidades de escritórios virtuais e equipamentos de apoio, tais como comércio, serviços bancários, praça de alimentação, serviços de estacionamento e hotel (Art. 2º da Lei 9.218 de 22/03/2023).

- **Delimitação:**

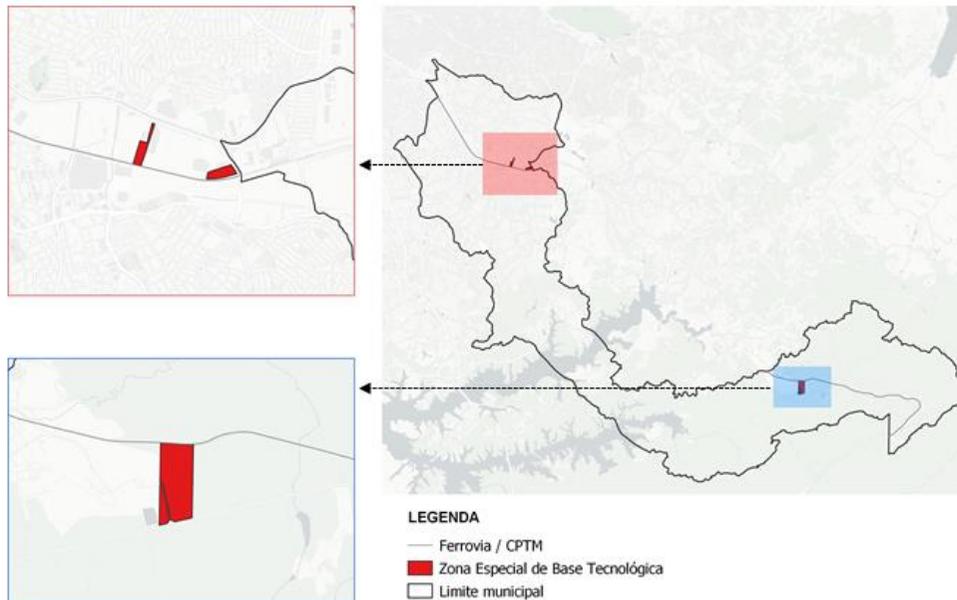
- I – Setor 05, Quadra 111, Lote 082;
- II – Setor 05, Quadra 111, Lote 091;
- III – Setor 05, Quadra 111, Lote 092;
- IV – Setor 05, Quadra 146, Lote 045.

Art. 1º da Lei nº 9.218/2010
Inciso II do Art. 13 da Lei 9.538/2013

- V – Setor 05, Quadra 146, Lote 065;
- VI – Setor 31, Quadra 008, Lote 059;

Art. 3º Lei nº 9.482/2013

- **Alteração de nome:** de Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica para Zonas Especiais de Base Tecnológica (SDGE)



3. Instrumentos Urbanísticos

Definição

O Artigo 115 do Plano Diretor de Santo André define os **Instrumentos da Política Urbana** ao elencar todas as atividades, normas, tributos, direitos, conselhos, fundos, entre outros itens ligados à Política Urbana, subdividindo-os em 5 grupos:

- instrumentos de planejamento: planos plurianuais, leis orçamentárias, sistemas de informação etc.
- instrumentos jurídicos e urbanísticos: OODC, TDC, PEUC, parcelamento, Direitos etc.
- instrumentos de regularização fundiária: concessões de uso, assistência técnica etc.
- instrumentos tributários e financeiros: tributos, taxas, contratos etc.
- instrumentos de democratização da gestão urbana: Conselhos, fundos, audiências, conferências etc.

Sendo que a grande maioria dos elementos de cada subgrupo já admite funções que são necessárias ao desenvolvimento e a gestão urbana. No entanto, para possibilitar que as estratégias traçadas para a revisão do MRSA possam ser implementadas, proposições foram formuladas para os principais Instrumentos Urbanísticos, sendo tratados nas subseções seguintes, a saber:

- 3.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e CA Básico Unitário
- 3.2. Transferência do Direito de Construir - TDC
- 3.3. Cumprimento da Função Social da Propriedade – PEUC e IPTU progressivo
- 3.4. Projetos de Intervenção Urbanística - PIU
- 3.5. Pagamentos por Serviços Ambientais - PSA



3.1 Outorga Onerosa do Direito de Construir



Há duas décadas, o **Estatuto da Cidade** (LF 10.257/01) possibilitou aos municípios cobrarem uma contrapartida monetária daqueles que venham a utilizar, total ou parcialmente, o potencial construtivo máximo definido pelo Poder Público Municipal, através da Outorga Onerosa do Direito de Construir (**OODC**). O Instrumento é regulamentado e utilizado por Santo André desde a publicação do Plano Diretor de 2004, sendo necessária a revisão dos elementos que embasam seu cálculo para possibilitar que as estratégias ligadas à moradia, os Setores de Alta e Média-Alta Densidade e a transformação da ZREE possam ser viabilizadas, além daquelas inerentes ao controle da produção imobiliária e o uso das contrapartidas arrecadadas.

Para facilitar o entendimento das mudanças propostas para a **OODC**, conceitos e justificativas são apresentados nesta seção, iniciando-se com a separação entre:

- o **Direito Privado de construção**
- o **Direito Adicional (ou potencial) de construção**

O proprietário tem o direito de construir em seu terreno até os **limites definidos no Plano Diretor**, que são maiores em zonas qualificadas ou que podem ser transformadas para promover o melhor uso do solo pelas famílias.



REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

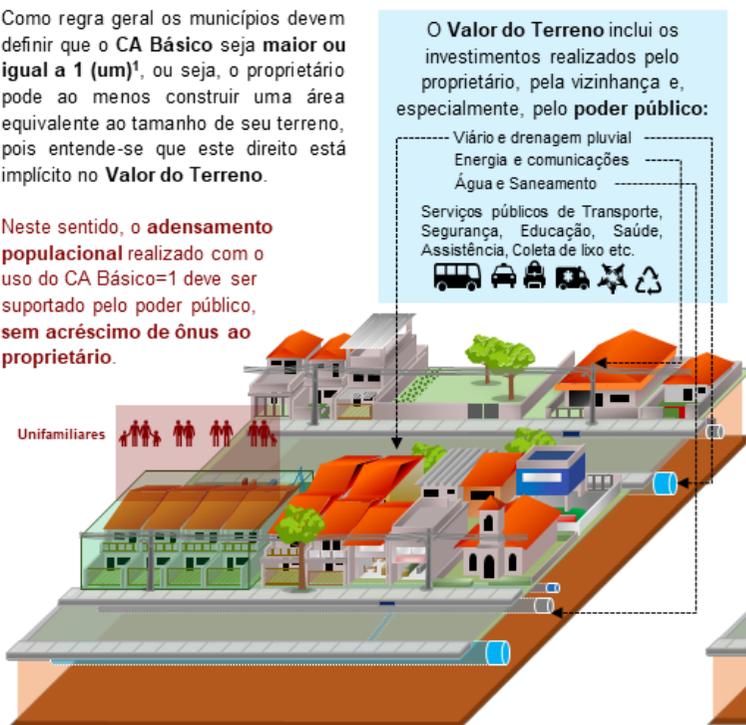
OODC – Direito Privado e Direito Adicional de Construção

• o Direito Privado de construção (Básico)

É definido pelo **Coefficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico)** que determina o tamanho das construções em relação à área do terreno que estão isentas da cobrança de outorga.

Como regra geral os municípios devem definir que o **CA Básico** seja maior ou igual a 1 (um)¹, ou seja, o proprietário pode ao menos construir uma área equivalente ao tamanho de seu terreno, pois entende-se que este direito está implícito no **Valor do Terreno**.

Neste sentido, o **adensamento populacional** realizado com o uso do CA Básico=1 deve ser suportado pelo poder público, sem acréscimo de ônus ao proprietário.

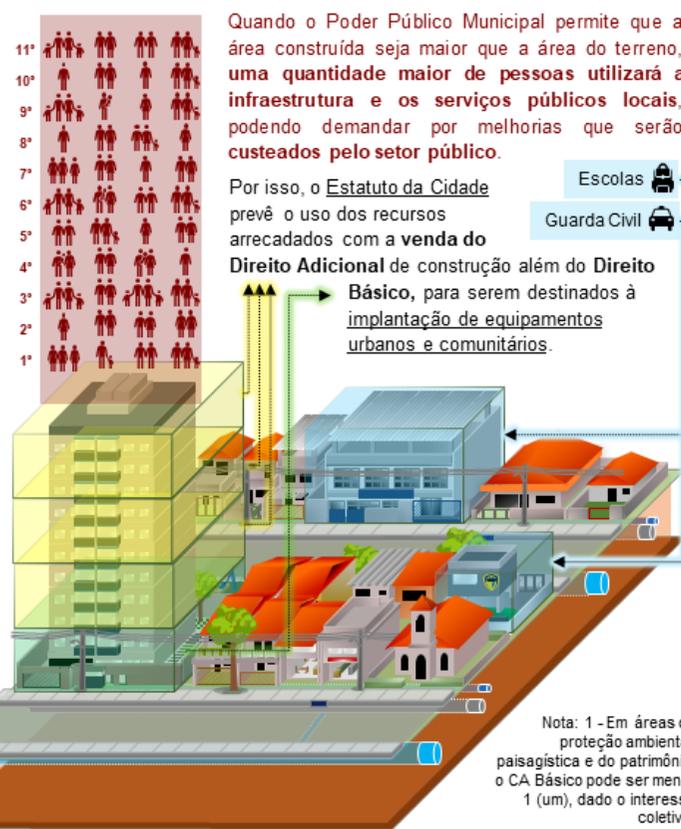


• o Direito Adicional de construção

Quando o Poder Público Municipal permite que a área construída seja maior que a área do terreno, uma quantidade maior de pessoas utilizará a infraestrutura e os serviços públicos locais, podendo demandar por melhorias que serão custeados pelo setor público.

Por isso, o Estatuto da Cidade prevê o uso dos recursos arrecadados com a **venda do**

Direito Adicional de construção além do **Direito Básico**, para serem destinados à **implantação de equipamentos urbanos e comunitários**.



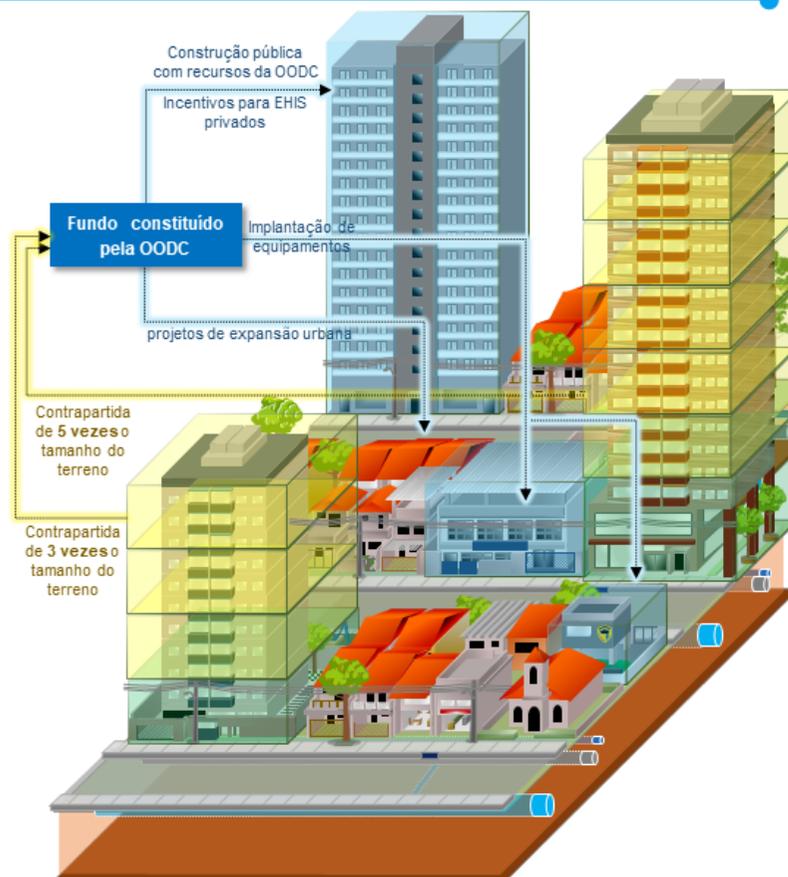
OODC – Utilização dos recursos auferidos

As regiões onde há interesse de verticalização pelo mercado imobiliário são geralmente qualificadas, sendo que as melhorias para atender o crescimento local realizadas pelo poder público as qualificam ainda mais, ampliando a capacidade de suportar mais habitantes, equivalendo-se ao conceito da Cidade Compacta.

Além da **implantação de equipamentos urbanos e comunitários**, os recursos auferidos com a OODC também devem ser aplicados para execução de **programas e projetos habitacionais de interesse social**, que, se posicionados em áreas mais qualificadas, promovem a otimização dos investimentos públicos já realizados, facilitando também a gestão dos serviços destinados à população.

Empreendimentos com Habitações de Interesse Social (EHIS) bem localizados trazem as famílias de baixa renda para os locais onde há melhor oferta de emprego e serviços públicos, garantindo-lhes o Direito à Cidade, além do de Moradia, reduzindo também o uso do transporte coletivo ao facilitar a mobilidade ativa (viagens não motorizadas de curta distância).

Para a administração pública, economias podem ser geradas ao **concentrar suas atividades em regiões centrais e com alta densidade** populacional, evitando um maior espraiamento da cidade.



OODC em Santo André - Regramento atual e dificuldades

Embora o slide anterior traga as possibilidades atribuídas ao instrumento da OODC, o **regramento atual de Santo André considera:**

- CA Básico = 2,50 na Zona de Qualificação Urbana e
- CA Básico = 3,00 na Zona de Reestruturação Urbana

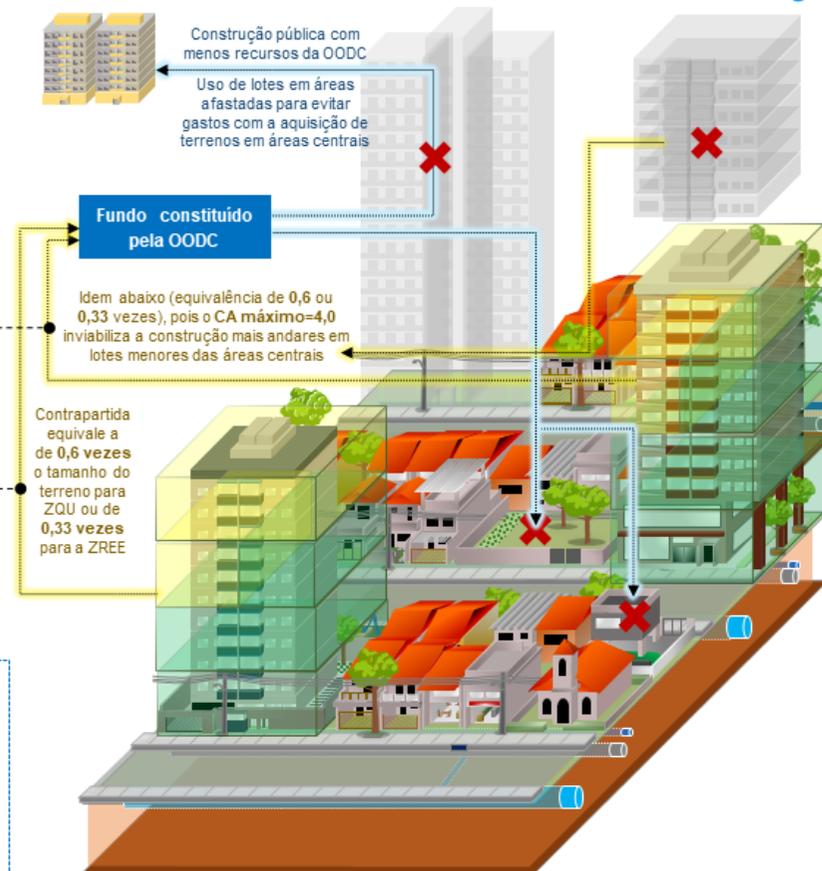
Sendo o CA Máximo igual a 4,0 para as duas zonas

Estes valores reduzem substancialmente a arrecadação atual da OODC, pois eleva demasiadamente o direito privado de construção (CA Básico), diminuindo a capacidade de investimentos da Prefeitura em relação a:

- a construção de HIS para realocação de famílias;
- a regularização fundiária;
- a instalação de equipamentos urbanos e de uso coletivo;
- a criação de áreas verdes e de lazer, inclusive para mitigar os efeitos de inundações;
- entre outros fins destinados à transformação de áreas ociosas.

Proposição

De posse destes entendimentos, denota-se a necessidade de revisão da OODC para melhorar o processo destinado a "prover a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização" (conforme § 2º do Art. 147 da Política Urbana da Lei Orgânica do Município de Santo André - Nº 1 de 08/04/1990).



3.1.1. Objetivos e Pontos Críticos inerentes à revisão da OODC

Objetivos:

- Revisar os elementos que compõem o cálculo da OODC, considerando:
 - a adoção do **CA Básico unitário** para prover a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
 - o uso de **fatores que abrandem o impacto do CA Básico unitário**, a fim de evitar o desinteresse do mercado imobiliário;
 - a combinação de estratégias com índices e parâmetros urbanísticos para possibilitar o **melhor aproveitamento do solo**;
 - o **controle do crescimento urbano** em áreas pouco qualificadas ou com problemas ambientais;
 - o uso de **fatores de incentivo ao uso misto e não residencial** para promoção de atividades comerciais, emprego e renda;
 - os outros instrumentos urbanísticos, como a Transferência do Direito de Construir, que dependem da cobrança da OODC.

Pontos críticos

- Problemas apontados nas audiências públicas, indicam à insuficiência da prestação de serviços públicos em áreas periféricas, que são cada vez mais adensadas inclusive pelos empreendimentos públicos de HIS.
- Para prover mais recursos à Política de Habitação do Município e favorecer à produção de HIS em áreas centrais qualificadas, a redução do CA básico é necessária para retirar a valorização dos terrenos ocasionada pela regulamentação atual.
- No entanto, a alteração para o CA básico unitário sem alteração dos outros elementos da fórmula de cálculo da OODC eleva demasiadamente o valor da contrapartida, desincentivando o desenvolvimento do mercado imobiliário na cidade.
- O uso de fatores redutores da OODC, de incentivos para a construção de EHIS e para favorecer a geração de empregos, junto com a definição de limites para os valores de referência dos terrenos, são estratégias que podem diminuir a arrecadação da OODC, mas irão induzir o desenvolvimento em prol dos objetivos do Plano Diretor.

3.1.2. CA Básico unitário: justificativas e estratégias associadas

Esta seção é composta por um conjunto de slides titulados como:

- A identificação dos **territórios com maior concentração de problemas**,
- **Densidade populacional** estimada (2021) e distribuição das HIS,
- Adensamento construtivo e **valorização do preço dos terrenos**,
- **Produção pública de HIS, nas últimas décadas**, em terras de menor custo,

A ordenação acima associa as contribuições apontadas nas audiências públicas territoriais com o adensamento populacional e a precificação dos terrenos, indicando que as necessidades são maiores em áreas periféricas, que se tornam cada vez mais adensadas, inclusive, por receber investimentos em HIS, tendo em vista a escassez de recursos que conduz a produção pública para áreas com terrenos de menor valor.

Para reverter este processo, a estratégia principal baseia-se na obtenção de recursos por meio OODC, retirando o excesso do direito privado de construção fornecido atualmente pelo Plano Diretor, fundamentando-se nas estratégias e nas justificativas legais apresentadas na seguintes slides:

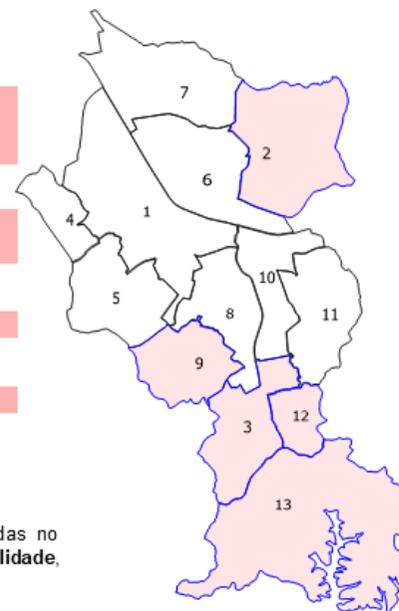
- CA Básico = 1.0 e as estratégias para **construir HIS em áreas melhor qualificadas**
- CA Básico = 1.0 e sua previsão em **justificativas legais**
- CA Básico = 1.0 e as **recomendações ministeriais** do Governo Federal
- CA Básico = 1.0 e a **Justa distribuição dos benefícios e ônus**

A identificação dos territórios com maior concentração de problemas

O Quadro abaixo foi extraído do Relatório P5 e destaca (linhas em tons vermelhos) os Territórios de Planejamento com maior concentração de problemas, segundo as Audiências Públicas.

P5 - Quadro 4.2.1: Quantidade de contribuições associadas a cada setor e território

Setores (Título II - Plano Diretor)	Territórios															Total	%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
i. Des. econômico e Social	3	4	1	0	2	2	0	2	4	1	1	1	7	3	0	31	4%
ii. Habitação	8	10	19	2	2	1	2	0	6	2	0	22	13	5	2	94	11%
iii. Saneamento	6	11	7	6	8	6	5	0	7	7	0	6	22	5	0	96	11%
iv. Mobilidade	15	22	21	3	8	5	9	4	19	8	6	12	38	18	4	192	23%
v. Patrimônio Cultural	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	0	4	7	1%
vi. Imóveis Públicos	4	0	0	0	0	1	2	0	2	0	0	0	0	0	0	9	1%
vii. Educação	2	0	9	4	5	0	2	0	7	0	4	8	13	2	2	58	7%
viii. Saúde	3	13	18	4	7	5	2	0	8	3	3	10	50	2	2	130	16%
ix. Assistência Social	3	2	1	1	0	0	0	0	2	2	0	2	3	0	0	16	2%
x. Fundo Social de Solidariedade	0	0	2	0	0	0	0	1	2	1	0	2	0	1	0	9	1%
xi. Segurança	8	9	4	5	7	2	11	2	10	1	4	1	10	1	0	75	9%
xii. Defesa Civil	0	0	1	1	4	3	1	1	1	2	0	0	4	0	0	18	2%
xiii. Segurança Alimentar e Nutricional	1	0	6	1	0	0	0	0	0	1	0	1	8	0	0	18	2%
xiv. Cultura, Esporte, Lazer e Turismo	3	12	11	6	5	2	4	4	8	3	5	2	13	3	3	84	10%
Total	56	83	100	33	48	27	38	14	77	31	23	67	183	40	17	837	100%
%	7%	10%	12%	4%	6%	3%	5%	2%	9%	4%	3%	8%	22%	5%	2%	100%	



Total: 837 contribuições

729 contribuições (87%)

451 contribuições (54%)

87% das contribuições coletadas nas 15 audiências territoriais, realizadas no início de 2022, referem-se a problemas de **Habitação, Saneamento, Mobilidade, Educação, Saúde** e equipamentos de cultura, esporte e lazer.

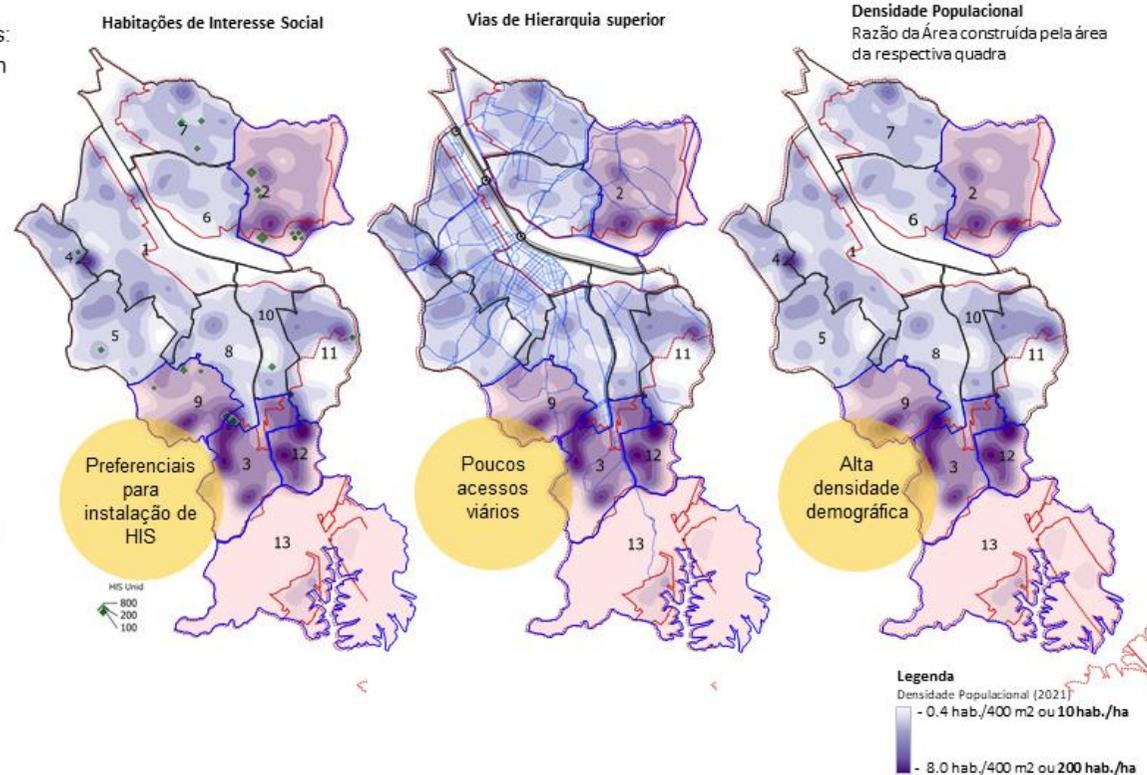
54% das contribuições, ou mais da metade, refere-se aos problemas deste setores em apenas 5 territórios (2, 3, 9, 12, e 13)

Denota-se que os problemas deste 7 setores correspondem a questões de moradia (regularização fundiária, oferta de HIS), infraestrutura (Saneamento e oferta de transporte coletivo) e implantação e gestão de equipamentos de saúde, educação, lazer e segurança.

Densidade populacional estimada (2021) e distribuição das HIS

Nos mapas ao lado, os territórios: **2, 3, 9, 12, e 13**, que concentram a maior parte das demandas (slide anterior), são mantidos destacados para demonstrar a sobreposição das demandas solicitadas nas audiências em relação à localização:

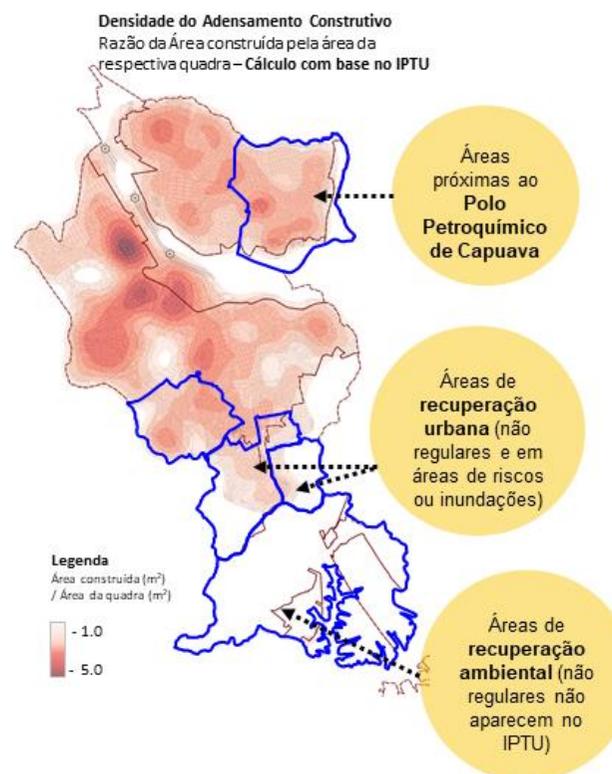
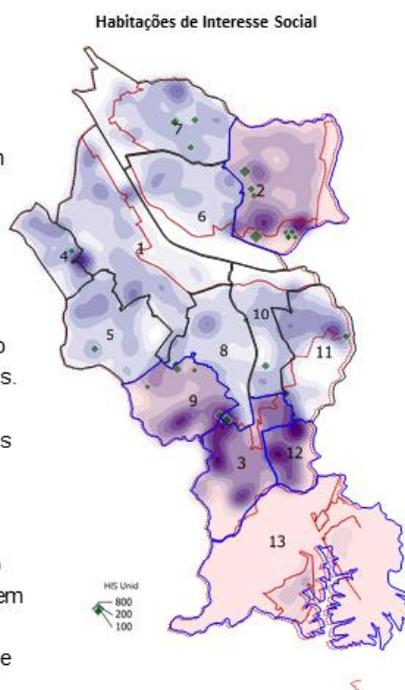
- das Habitações de Interesse Social (HIS)
- das Vias metropolitanas e arteriais
- da densidade populacional expressa por meio de mapa de calor (habitantes por área)



Adensamento construtivo e valorização do preço dos terrenos

Os mapas ao lado mantêm destacados os territórios com a maior parte das demandas setoriais (habitação, mobilidade, saúde, educação, saneamento, segurança, esporte e lazer), com intuito de demonstrar a sobreposição destas áreas com aquelas com baixos índices de adensamento construtivo, destacando alguns dos motivos pelos quais o mercado imobiliário evitou realizar seus investimentos.

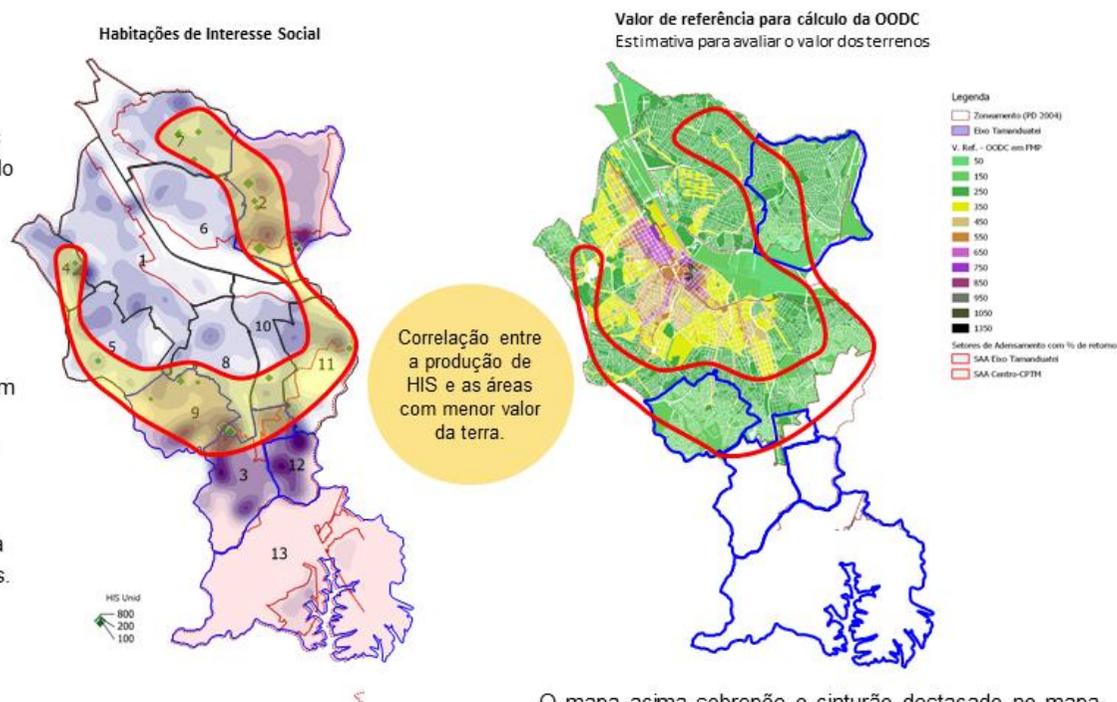
Ainda, é possível correlacionar as áreas com maior adensamento construtivo com aquelas que possuem os maiores valores de referência do terreno (observado no slide a seguir), indicando serem áreas melhor qualificadas em termos de infraestrutura, oferta de serviços públicos e do setor terciário de uma forma geral.



Produção pública de HIS, nas últimas décadas, em terras de menor custo

O mapa ao lado aponta a localização das HIS construídas nas últimas décadas, destacando seu posicionamento em áreas marginais da Zona de Qualificação Urbana ou na própria Zona de Recuperação Urbana.

O cinturão destacado situa-se em áreas de alta densidade populacional e com as maiores quantidades de demandas apontadas nas audiências territoriais por melhoria na oferta e qualidade de serviços públicos.



O mapa acima sobrepõe o cinturão destacado no mapa ao lado, demonstrando a correlação espacial da produção pública de HIS em áreas com terrenos de menor valor.

CA Básico = 1.0 e as estratégias para construir HIS em áreas melhor qualificadas

Na relação das Estratégias para a OODC com as Estratégias para a Moradia (apresentadas na subseção 2.3), considera-se:

Como estratégia principal no MRSA:

Aumento da arrecadação atribuída à Rubrica 39, a fim de possibilitar à Sec. da Habitação adquirir terrenos em áreas qualificadas



Aumento da OODC com através da redução do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico Unitário (CA_b=1.0)

Como estratégias secundárias:

Incentivos às incorporadoras que produzirem HIS tipo 2 e HIS tipo 1



Aumento dos limites do **CA máximo** para construções de HIS
Isenção da OODC para àqueles que produzirem determinado % de HIS tipo 1 (ver quadro da Subseção 2.3.2)

Desincentivo à especulação através da valorização de terrenos com uso de Instrumentos voltados ao Cumprimento da função social



Reativação da PEUC e regulamentação do IPTU progressivo (ver Subseção 3.3).

CA Básico = 1.0 e sua previsão em justificativas legais

“Prover a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização”

Considerando:

1) que este objetivo definido na Lei Orgânica do Município de Santo André - Nº 1 de 08/04/1990

Título V - Do Desenvolvimento Municipal, Capítulo III - Do Planejamento Urbano:

Art. 147: “o Poder Público exigirá do proprietário a adoção de medidas que visem a direcionar a propriedade para o uso produtivo de forma a assegurar: (II) justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

Destaca-se que a mesma orientação também está expressa no item IX do Art. 2º do Estatuto da Cidade.

2) as citações do Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade - Volume 1 - Outorga Onerosa do Direito de Construir – Ministério das Cidades, 2011, Pág. 29:

“CA básico não tem caráter urbanístico, nem conteúdo fiscal. Ele está na verdade vinculado à ideia da equalização de direitos, neutralizando os efeitos da legislação urbanística, como expresso na Carta de Embu (1976), ao considerar que “um dos efeitos colaterais dessa legislação é o de valorizar diferentemente os imóveis, em consequência de sua capacidade legal de comportar área edificada, gerando situações de injustiça”.

3) O avanço da legislação dos municípios brasileiros que implantaram a OODC nas últimas duas décadas aponta a tendência de reduzir até a equalizar do coeficiente básico para o valor unitário, não importando a zona, tipologia do uso do solo e de construção, a fim de equilibrar o direito dado pelos potenciais construtivos.

CA Básico = 1.0 e as recomendações ministeriais do Governo Federal

Diário Oficial da União - Seção 1

Nº 202, segunda-feira, 20 de outubro de 2014

RESOLUÇÃO RECOMENDADA Nº 148, DE 7 DE JUNHO DE 2013

Recomenda a adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico como princípio balizador da política fundiária urbana municipal, a ser utilizado por todos os municípios.

O Conselho das Cidades, no uso das suas atribuições estabelecidas pelo Decreto nº 5.790, de 25 de maio de 2006, e considerando que o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, ao regulamentar o artigo 182 da Constituição Federal, determinou que toda propriedade deve cumprir uma função social, segundo critérios definidos nos planos diretores; considerando que um dos efeitos colaterais da legislação de uso do solo é valorizar diferentemente os imóveis, como resultado de sua capacidade legal de comportar área edificada, gerando situações de injustiça;

considerando que o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, define em seu Artigo 28, § 1º que "coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno";

considerando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico é aquele que define a utilização autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida;

considerando que o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, define em seu artigo 28, § 2º que os planos diretores podem fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana, cabendo ao Conselho das Cidades emitir orientações e recomendações sobre sua aplicação segundo o artigo 3º do Decreto 5.790, de 25 de maio de 2006;

considerando que segundo o § 1º, do artigo 1.228 da Lei 10.406/2002 - Código Civil, o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais;

considerando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico não possui caráter urbanístico ou fiscal, consistindo em um patamar de edificação que confere utilidade social e valor econômico aos terrenos urbanos de forma equânime;

considerando que na definição de um patamar básico de utilização das edificações, quanto mais uniforme for o Coeficiente de Aproveitamento Básico, maior será a igualdade proporcionada às propriedades urbanas;

Considera a relação do CA básico com o preço dos terrenos

considerando que a utilização generalizada do Coeficiente de Aproveitamento Básico possibilita, entre outras coisas:

- controlar e regular o preço da terra urbana;
- corrigir a injustiça da valorização diferenciada decorrente de decisões da normativa urbanística, e
- definir uma base para a geração de contrapartidas, contribuindo para o financiamento do desenvolvimento urbano de modo a atender, especialmente, a finalidades sociais.

considerando que além de diretamente relacionado aos instrumentos do Estatuto das Cidades, o Coeficiente de Aproveitamento Básico também incide sobre a definição de áreas ambientais ou a demarcação de ambientes de preservação;

considerando que de acordo com o Estatuto da Cidade a adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico é obrigatória no caso da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a qual se traduz na cobrança de contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado; e

considerando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico é essencial para a estruturação de uma política fundiária urbana municipal e é capaz de funcionar como princípio balizador desta política, sua adoção deve ser assegurada por todos os municípios que pretendam avançar na justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, diretriz consagrada no Estatuto da Cidade, adota, mediante votação, e seu presidente torna pública, a seguinte resolução de Plenário:

Art. 1º. Recomendar a adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico como princípio balizador da política fundiária urbana municipal, a ser utilizado por todos os municípios até 2015.

Art. 2º Definir que o Coeficiente de Aproveitamento Básico deverá ser unitário (um) e único para toda a zona urbana.

Parágrafo único - Poderão ser adotados, em função do interesse público local, coeficientes de aproveitamento menores do que 1 (um) para áreas de proteção ambiental ou patrimônio cultural

Art. 3º A possibilidade do exercício de direitos de construir adicionais aos definidos pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico deve estar subordinada ao interesse público.

§ 1º. Somente as áreas adequadamente servidas de infraestrutura, e por isso capazes de receber maior adensamento, poderão ser passíveis da atribuição de direitos construtivos adicionais àquele definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 2º. Os limites máximos de aproveitamento dos terrenos urbanos devem levar em consideração, além da capacidade de infraestrutura, o impacto de vizinhança, o impacto ambiental e o modelo de desenvolvimento urbano local.

§ 3º. A outorga do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico deverá estar sujeita ao pagamento de contrapartidas que resultam à coletividade a valorização diferenciada recebida pelos beneficiários.

§ 4º. Na produção de habitação de interesse social, a autorização para construir acima do coeficiente único de aproveitamento básico não deve resultar em cobranças financeiras adicionais.

§ 5º. O exercício dos direitos de construir adicionais, definidos além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, ainda que previsto em lei, devem ser expressamente autorizados pela autoridade municipal responsável pelo licenciamento de empreendimentos, ouvido o respectivo Conselho Municipal, tendo em vista o impacto local causado pelo aumento da densidade construtiva.

Art. 4º. Os recursos provenientes da cobrança do direito de construir acima do coeficiente único de aproveitamento básico devem ser destinados à promoção de habitação de interesse social, envolvendo, entre outros aspectos, a regularização fundiária plena e a provisão de moradia digna.

Art. 5º. O Ministério das Cidades deve constituir um banco de dados sobre os municípios que adotam e aplicam o Coeficiente de Aproveitamento Básico e promover atividades de formação visando à difusão desse instrumento.

Art. 6º Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

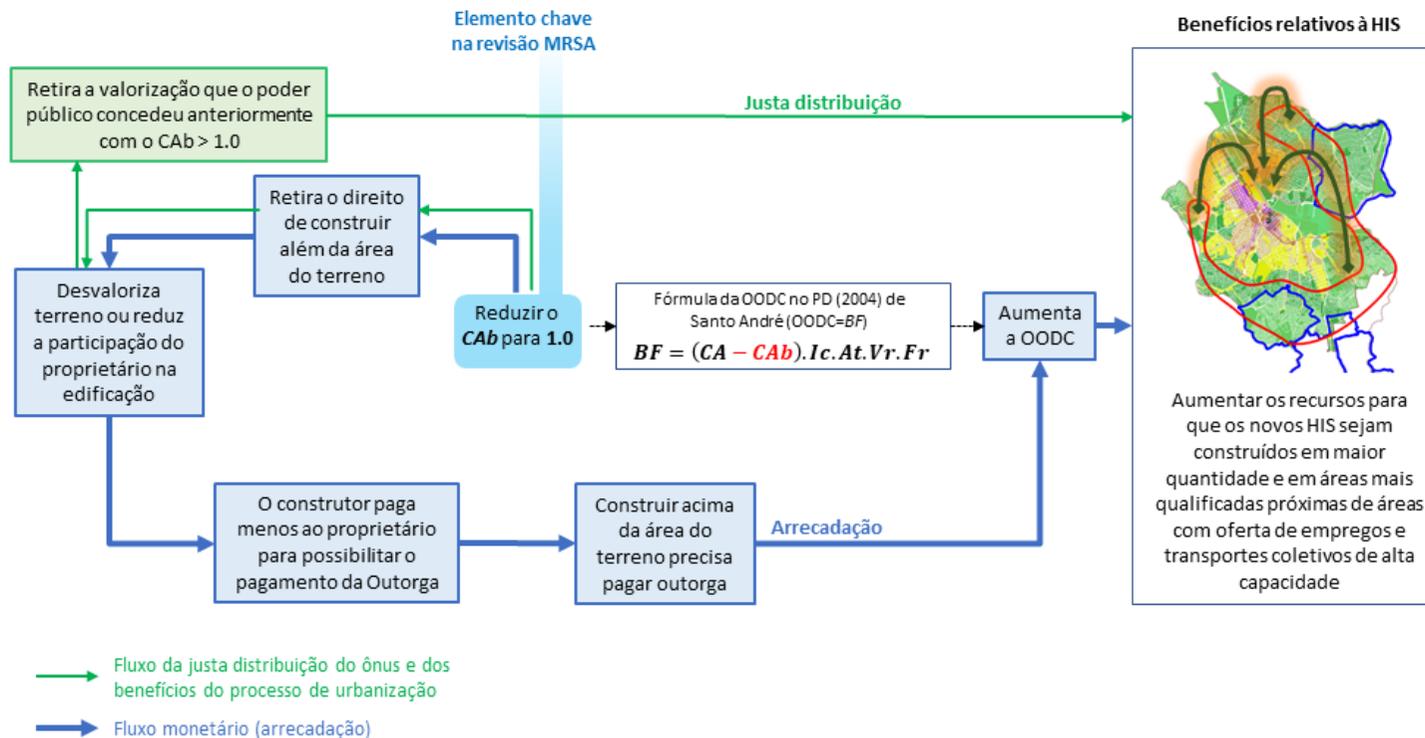
GILBERTO OCCHI
Presidente do Conselho

Reforça o uso da OODC para construção de HIS e Regularização fundiária

Recomenda o uso do CA básico = 1

CA Básico = 1.0 e a Justa Distribuição dos benefícios e ônus

O esquema abaixo apresenta a estratégia que envolve a redução do CA básico para o patamar unitário, determinando que o direito de construção deve ser equivalente à área do terreno, dessa forma, os valores arrecadados tendem a aumentar, ampliando a possibilidade de construção de EHIS pelo poder público em áreas qualificadas com maior valor do terreno.



3.1.3. CA básico e a regulação do preço da terra urbana

O objetivo desta seção é demonstrar como a regulamentação urbana afeta o valor dos terrenos, em especial, como o **CA Básico acima do valor unitário incorpora ganhos ao proprietário que seriam da coletividade**, tendo em vista que os principais investimentos que valorizam a terra são realizados pelo poder público.

Nas recomendações Ministeriais do Governo Federal apontadas anteriormente, a redução do CA básico para o patamar unitário considera exatamente: i) a **regulação do preço da terra** e ii) a **correção de injustiças** atribuídas à concessão de benefícios dados pelo direito de construção sem pagamento de contrapartidas ao poder público, que, anteriormente, possibilitou a valorização da terra através de investimentos públicos e, posteriormente, deverá arcar com o aumento da qualificação urbana diante do adensamento construtivo e populacional de edificações maiores.

Para entender esta questão os slides a seguir:

- Composição do Valor de terreno (Vt): parte 1 a 3,
- Valorização associada ao potencial construtivo sobre o Valor de terreno: parte 1 e 2,
- CA Mínimo, Máximo e Básico e sua relação com o Valor do terreno

explicam como se dá a formação do valor do terreno, através do desenvolvimento de uma quadra urbana, incluindo posteriormente a regulamentação urbanística na composição do preço.

O último slide desta subseção:

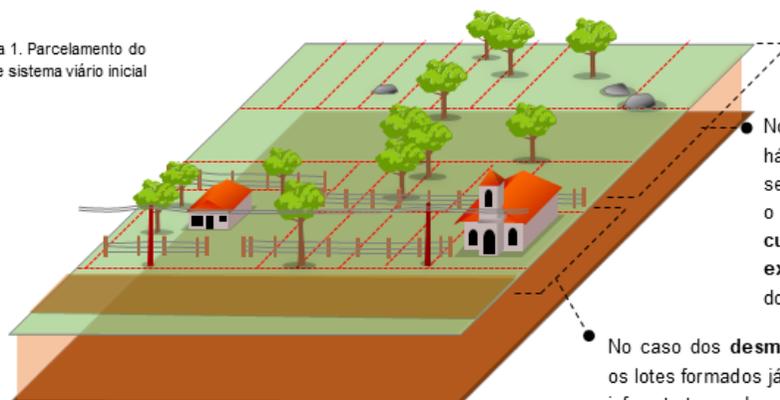
- Relação entre o potencial construtivo, a forma de negociação e o valor dos terrenos

descreve as principais formas de negociação utilizadas entre as incorporadoras e os proprietários dos imóveis, demonstrando como alterações no potencial de construção (CA máximo) podem mudar o valor de um terreno indiretamente, considerando as condições negociadas para a permuta da área.

Composição do Valor de terreno (Vt): parte 1

A sequência apresentada a seguir, nas Figuras de 1 a 6 dos seis slides subsequentes, esquematiza o desenvolvimento de quadras urbanas, de forma a ilustrar como os elementos que formam o valor do terreno são acrescidos ao longo do processo de qualificação urbana, sendo que ao final é possível entender como o Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo também podem alterar o Valor dos Terrenos.

Figura 1. Parcelamento do solo e sistema viário inicial



Glebas em áreas urbanas podem ser loteadas ou desmembradas para formação de lotes.

No caso dos **loteamentos**, quando não há vias públicas, o loteador necessita seguir o regramento urbano para efetuar o parcelamento, de forma a incluir os **custos de infraestrutura urbana exigidos pela municipalidade** no valor do terreno.

No caso dos **desmembramentos**, em **vias públicas**, os lotes formados já agregam o valor dos benefícios da infraestrutura urbana pública existente.

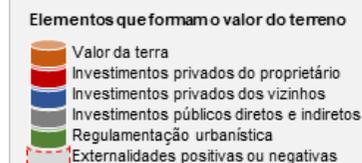
Obs. Em condomínios fechados a infraestrutura e os serviços internos não são públicos sendo geridos por taxas condominiais.

Considerando o esquema hipotético ao lado, é possível inferir sobre a

Composição média do valor dos terrenos



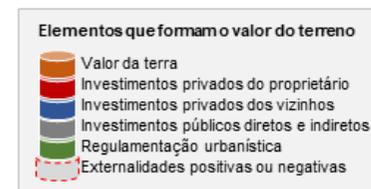
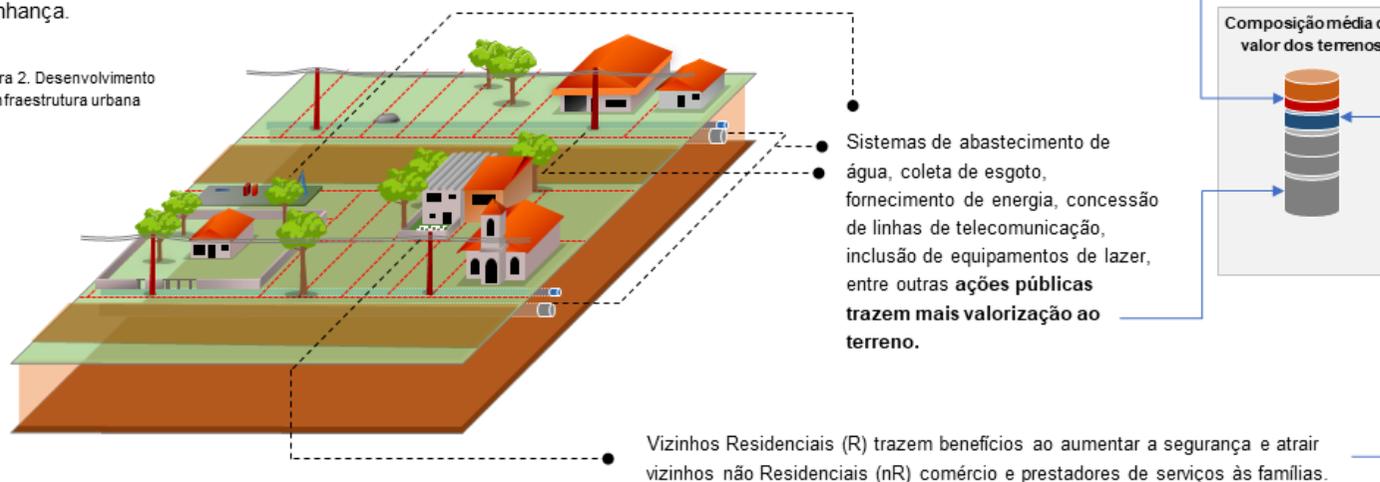
Para fins desta análise, os elementos que compõem o valor do terreno de um lote urbano são classificados em:



Composição do Valor de terreno (Vt): parte 2

Esta análise não considera o valor de edificações, sendo assim, os **investimentos privados do proprietário** referem-se a limpeza do terreno, cercamento com muros, construção de calçadas etc. Estes tipos de gastos exercem pouca influência sobre o valor terreno, sendo necessários para proteção da área ou solicitados pela prefeitura a fim de evitar transtornos à vizinhança.

Figura 2. Desenvolvimento de infraestrutura urbana



Composição do Valor de terreno (Vt): parte 3

Em geral, áreas com boa infraestrutura também dispõem de melhores serviços públicos, incluindo o transporte coletivo, policiamento, coleta de resíduos, presença de unidades educacionais, de saúde e de assistência social, elementos que ampliam o valor dos terrenos.



Figura 3. Processo de Qualificação Urbana



O desenvolvimento urbano determina a ampliação do sistema viário, de drenagem pluvial, da iluminação pública, das capacidades da rede elétrica, de abastecimento e saneamento.

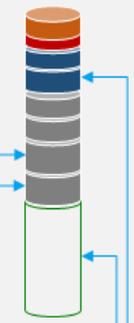
As ampliações supracitadas são onerosas para o poder público, mas permitem que as áreas qualificadas suportem maiores densidades populacionais.

O regramento urbanístico municipal pode incentivar ao uso não Residencial para fortalecer a economia local.

O regramento também pode permitir a construção de edificações maiores para possibilitar o adensamento populacional.

A maior circulação de pessoas viabiliza a implantação de áreas não Residenciais que aumentam o valor dos aluguéis, com consequente valorização dos terrenos

Composição média do valor dos terrenos



Elementos que formam o valor do terreno

- Valor da terra
- Investimentos privados do proprietário
- Investimentos privados dos vizinhos
- Investimentos públicos diretos e indiretos
- Regulamentação urbanística
- Externalidades positivas ou negativas

Valorização associada ao potencial construtivo sobre o Valor de terreno: parte 1

Em áreas urbanas qualificadas, o município pode permitir o uso de “terrenos virtuais” que multiplicam a área permitida de construção. Isto possibilita que mais famílias possam ser acomodadas em uma mesma área, otimizando o uso dos benefícios urbanos já instalados.



Figura 4. Representação do “Terreno virtual” (CA=4) em um lote

A Figura acima considera um regulamento municipal que permite ao proprietário ampliar **em até 3 vezes o potencial construtivo** de seu terreno. No caso, se a área do terreno do lote destacado ser equivalente a **800 m²** o proprietário terá a permissão de construir **3.200m²**. Pois agrega ao seu **direito privado de construção (800m²)** ao **direito público concedido de mais 3 áreas (2400m²)**.

A razão entre a Área Construída Computável pela Área do Terreno determina o Coeficiente de Aproveitamento (CA)



Um prédio com 3.120m² de Área Construída Computável admite o CA=3.9, por isso sua construção é possibilitada no terreno representado. No entanto, ...

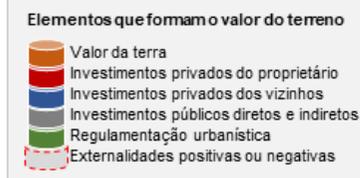
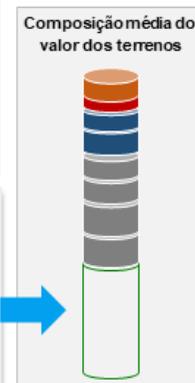
A inclusão deste direito, especialmente em lotes maiores, promove a valorização do terreno por permitir a construção de edifícios.

Isso não significa que o valor do terreno será multiplicado de forma equivalente à quantidade de terrenos virtuais permitidos, pois:

- o uso deste direito depende da edificação de lajes que, inclusive, são depreciáveis, diferentemente do terreno físico que não é;
- dependem do valor de referência que o município adota para sua valoração.

A **valorização dos terrenos** não é certa e nem uniforme, mas é **bastante plausível**, podendo ou não ser materializada, em maior ou menor intensidade, a depender de três fatores:

- o **potencial construtivo** permitido pelos índices urbanísticos do município (CAs),
- a **d demanda imobiliária** local e
- a **limitação do recurso** (terrenos disponíveis).



Valorização associada ao potencial construtivo sobre o Valor de terreno: parte 2

A depender das condições da Oferta de terrenos e Demanda imobiliária imobiliária, o valor do terreno pode ser influenciado pela **Regulamentação Urbanística**

Para entender como se dá esta dinâmica é preciso considerar:

- Fórmula da Outorga Onerosa do Direito de Construir (no próximo subitem)
- O Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Máximo e Básico
- As formas de negociação do terreno com incorporadoras

2 slides a seguir



Figura 5.
Edificação com uso do Potencial construtivo

Destacando que estes elementos se relacionam com o potencial construtivo ou cobrança de outorga, ambos determinados pela regulação urbanística de forma a afetar o valor do terreno

Composição média do valor dos terrenos



A **valorização dos terrenos** não é certa e nem uniforme, mas é **bastante plausível**, podendo ou não ser materializada, em maior ou menor intensidade, a depender de três fatores:

- o **potencial construtivo** permitido pelos índices urbanísticos do município (CAs),
- a **limitação do recurso** (terrenos disponíveis) e
- a **demanda imobiliária local**.

CAb = 1.0

1

Se o município não permitir que a área edificável seja maior que a área do terreno, nenhum ganho poderá ser atribuído à regulamentação relativa ao **potencial construtivo**.



CAb = 2.5
CAm = 4.0

2

Por outro lado, se o potencial for concedido, a valorização ainda dependerá da cobrança de **outorga** para uso do potencial.

Por exemplo, se o município optar por cobrar apenas a metade da outorga do potencial construtivo, neste exemplo (CA=4), parte da valorização seria mantida no valor do terreno e parte seria recolhida pelo município.



CAb = 2.5
CAm = 4.0

3

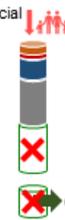
Ainda, se a **oferta de terrenos for elevada** o incorporador terá diversas opções e poderá evitar ou pagar de forma diminuta o acréscimo relativo ao potencial construtivo.



CAb = 2.5
CAm = 4.0

4

No entanto, tanto a valorização criada pelo direito potencial como a outorga dependem da **demanda por imóveis**, caso contrário, não haverá interesse na edificação **sem uso do potencial construtivo**.



Elementos que formam o valor do terreno

- Valor da terra
- Investimentos privados do proprietário
- Investimentos privados dos vizinhos
- Investimentos públicos diretos e indiretos
- Regulamentação urbanística
- Externalidades positivas ou negativas

CA Mínimo, Máximo e Básico e sua relação com o Valor do terreno

O Estatuto da Cidade determina que os municípios tenham autonomia para legislar sobre os valores dos Coeficientes de Aproveitamento (CA mínimo, básico e máximo).

Por exemplo, se:

- o **CA mínimo for > 0.0** (e se associado à medidas punitivas, como o IPTU progressivo) evitará a manutenção de terrenos vazios para fins de especulação imobiliária;
- o **CA Básico for > 1.0** pode incentivar a produção de construções verticais, mas impacta na arrecadação de OODC, pois há redução de sua base de cálculo (diferença entre CA e o CA básico). Conceitualmente, há fornecimento gratuito de potencial construtivo que pode ser monetizado através do aumento do valor do terreno.

Figura 6.
Regulamentação urbanística e o valor do terreno

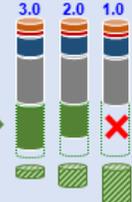


- o **CA Máximo for elevado**, permitirá a construção de edifícios mais altos (a depender do interesse da cidade);
- o **CA Máximo for baixo**, poderá inibir a verticalização, quando não houver oferta de grandes terrenos.

Caso o **CA básico > 1.0**, a parcela não recolhida representa um potencial construtivo gratuito que pode elevar o valor do terreno, se:

- houver **demanda imobiliária** e
- houver **oferta restrita de lotes** sem outras oportunidades para o incorporador.

CA máximo=4.0 e CA básico:



Se o potencial (ex. CA máx = 4.0) for concedido, a valorização do terreno ainda dependerá da cobrança da OODC.

Ao considerar o **CA básico=1.0** toda a outorga será recolhida.

Recurso apropriado pela Prefeitura

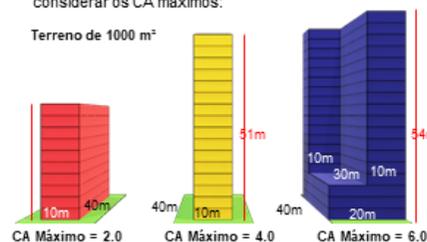
Valor do terreno com CA máximo de



Quanto maior for CA Máximo, maior será a capacidade de uso do terreno, o proprietário poderá obter vantagens dependendo do CA básico

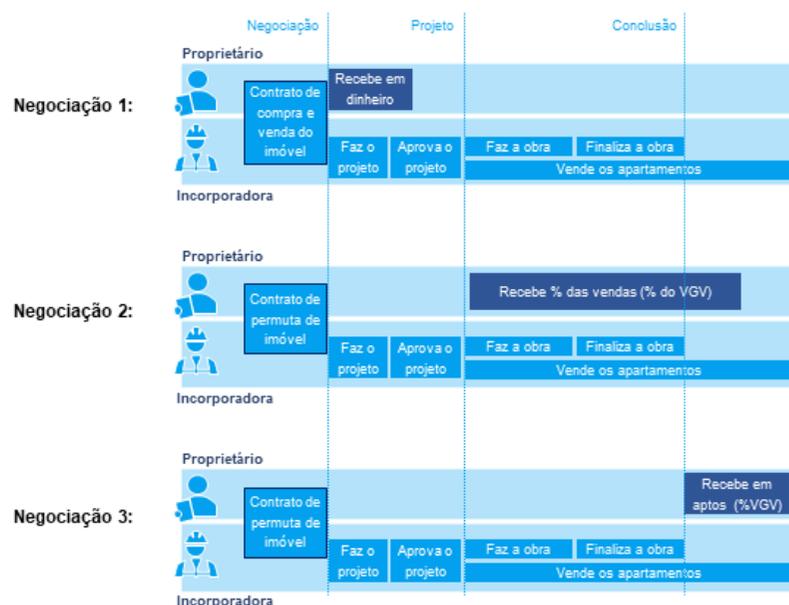
Exemplos de Edificações ao considerar os CA máximos:

Terreno de 1000 m²



Relação entre o potencial construtivo, a forma de negociação e o valor dos terrenos

Diversas formas de negociação dos terrenos para utilização em obras de incorporadoras são possíveis, mas três são mais comuns:



No Tipo de Negociação 1 o **proprietário recebe o pagamento** pelo terreno através da negociação usual de **compra e venda**. Nesse caso, a Incorporadora necessita dispor de grande capital de giro para comprar e depois empreender, assumindo os riscos do negócio e de todo o recurso investido. Esta operação geralmente depende da grande certeza de lucratividade, falta de terrenos e proprietários que não aceitam as Negociações 2 ou 3.

Em geral, as formas 2 e 3 são mais comuns porque a incorporadora não necessita adquirir o terreno, estabelecendo um **contrato de permuta** que lhe permite avaliar e estudar a viabilidade técnica e financeira do empreendimento, bem como realizar avaliações de "*due diligence*", ainda na fase do projeto, **sem ter que aportar vultosos recursos para comprar da área**. Seu risco fica vinculado à perda dos recursos gastos com o projeto de engenharia em si e do insucesso das vendas.

No caso do proprietário, o risco também está associado ao sucesso do empreendimento, pois o terreno é transmitido para a incorporadora sem pagamento imediato, tendo em vista que a obrigação será substituída posteriormente por um percentual dos imóveis vendidos (Negociação 2) ou transferidos (Negociação 3) na forma de **dação em pagamento**.

Nos três casos, mas principalmente nas negociações 2 e 3, o valor em espécie ou seu equivalente em apartamentos depende da produção de unidades gerada pelo projeto. Como as incorporadoras buscam usar os ganhos de escala para maximizar o lucro, **geralmente, os potenciais construtivos máximos são utilizados** gerando maiores quantidades de apartamentos. Como os **proprietários recebem participações do volume Geral de Vendas (VGV)**, é possível inferir que os índices municipais que afetam o potencial construtivo, também afetam o recebimento dos proprietários e, por consequência, o valor dos terrenos por m².

Exemplo de valor do terreno baseado em ganho com contrato de permuta

Lote/Terreno à Venda, 2371 m² por R\$ 8.298.500

Centro, Santo André - SP **VER NO MAPA**

2371m² Não informado Não informado Não informado

SANTO ANDRÉ - Terreno Padrão - Centro

Terreno com 2.371m² no centro de Santo André, com ótimo fluxo de veículos e pedestres, local comercial e residencial, perfeito para construção de prédio comercial ou residencial, construção residencial vertical, projeto aprovado. Sobre possibilidade de utilizar em outro projeto a MAP... a outorga para o atual projeto é vendida a partir de 6 meses do início de obra e o valor é de 359.373,80 FMPs. Pode-se também dar qualquer outra destinação ao terreno que não seja o projeto existente, para isso basta solicitar o arquivamento do projeto. - 1 Torre contendo: - 155 + T + Pilotis - todos garagem = total 225 vagas (pela nível de projeto praticamente não há escavação e nem contenção (sobresolos), o que significa economia brutal de dinheiro e de tempo). - 1º andar - 4 aptos + andar de área comum (salão festas com copa, 2 terraços e sala estar + academia + sala de games + brinquedoteca + wcs). - 2º ao 19º andar - 8 aptos por andar = 144 aptos - Total 148 aptos., sendo: 74 aptos com 2 dormitórios (suíte) = 56,50 m² área útil - 37 aptos com 2 dormitórios (suíte) = +55,95 m² área útil - 37 aptos com 1 dormitório = +45,20 m² área útil - Sendo que serão 77 unidades com possibilidade de 2 vagas de garagem (ou podendo pensar em utilizar parte das vagas para estacionamento rotativo com retorno financeiro, ou determinar na incorporação algumas vagas de uso comum, podendo ser usadas para outros fins de uso ou lazer determinados pelo Condomínio). - Terreno: 2.371 m², Projeto aprovado área total PMSA = 13.662 m², sendo 8.809 m² de área computável. Segue em anexo as plantas de aprovação, que ocorreu em dez/20.Obvs.: não há interesse em permuta no local. Permuta fora do local pode ser avaliada em pequena proporção. Valor de venda R\$7.850.000,00

Fonte: www.vivareal.com.br (Acesso em dezembro de 2022)

Dados mencionados sobre o Projeto aprovado para o terreno

Área do terreno	2.371
Valor de venda (mercado)	8.238.000
Valor R\$/m²	3.474
Área computável	8.809
Área total	13.662

Dados mencionados sobre o Projeto

Tipos aptos	Aptos	m²	m² total privativo
tipo 1	74	55,6	4.114,4
tipo 2	37	56,0	2.070,2
tipo 3	37	45,2	1.672,4
Total	148		7.857,0

Valor do m2 de apto novo na região
8.101,27 R\$/m²
Média de 2 aptos na região

Comparação do Valor real com o de Referência

400	FMP http://e-geo.santoandre.sp.gov.br/
731	FMP Calculado

	OODC	FMP	R\$ de 2022
Outorga Mencionada		359.373,80	R\$ 1.707.205,24
Outorga Mencionada		368.832,00	R\$ 1.751.952,24

VGv	R\$ 63.651.240,51
% Terreno/VGv	12,94%
% OODC/VGv	2,68%

3.1.4 Impacto na arrecadação da OODC com CA Básico unitário

A partir da necessidade e justificativas da aplicação do **CA Básico unitário**, esta seção avalia seu efeito na Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerando uma estimativa inicial de arrecadação sem considerar o impacto negativo na produção imobiliária, no slide:



- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e o VGV

Posteriormente, avalia-se o impacto da OODC em função do Valor Geral de Vendas, associando e comparando esta análise com o percentual do valor do terreno, também em função do VGV.



- Diferença no cálculo da Outorga com CA básico = 1.0 e 2.5
- Exemplificação do cálculo da OODC (CA básico de 2,5 e 1,0)

As análises do percentual da OODC pelo VGV são expandidas, utilizando-se um base de dados amostral de lançamentos imobiliários para avaliação do impacto em diversas regiões do município e para diferentes tipologias



- Análise com dados de lançamentos imobiliários (parte 1)
- Análise com dados de lançamentos imobiliários (parte 2)

Desta forma, é possível avaliar a necessidade do uso de estratégias sob os parâmetros da fórmula da OODC utilizada por Santo André, a fim de evitar o desincentivo ou até mesmo a inibição da produção imobiliária.



- CA Básico = 1.0 e o desestímulo à edificação

Simulação para CA = 1 (estimativa de arrecadação da OODC)

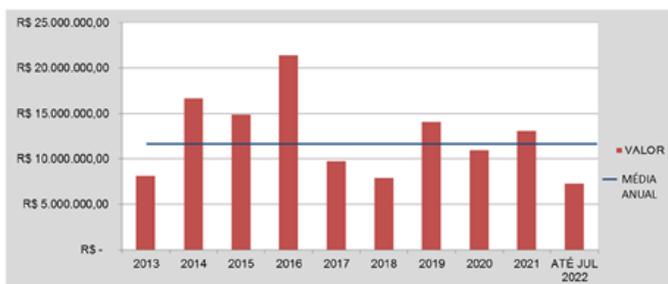
A média da arrecadação da OODC no município de Santo André de 2013 a 2020 (considerando o deflator implícito da FMP) é de cerca de 13 milhões em valores de R\$ de 2022, como apresentado abaixo.

Média da arrecadação do OODC 12.998.489 (em R\$ 2022)

ARRECAÇÃO DE OODC DE 2013 À 2022 (RUBRICA 39 DO FMDU)

ANO	VALOR	ARRECAÇÃO TOTAL	R\$ 124.294.697,54
2013	R\$ 8.124.563,41	MÉDIA ANUAL	R\$ 12.998.489,80
2014	R\$ 16.689.393,94		
2015	R\$ 14.913.995,90		
2016	R\$ 21.394.702,20		
2017	R\$ 9.778.723,03	PRODUÇÃO HABITACIONAL ANUAL ESTIMADA (UNID)*	87
2018	R\$ 7.915.731,03		
2019	R\$ 14.068.655,46	PRODUÇÃO HABITACIONAL NO PERÍODO ESTIMADA (UNID)*	829
2020	R\$ 10.994.005,07		
2021	R\$ 13.106.638,20		
ATÉ JUL 2022	R\$ 7.308.289,30		

* CONSIDERANDO VALOR DE PRODUÇÃO DE U.H. DE R\$ 150.000,00



Fonte: Dados da Rubrica 39 do FMDU - DDP/PMMSA

Considerando, o arquivo: **Analise_com_dados_DCurb.xlsx** que contém as análises realizadas com a base de dados dos alvarás concedidos pelo Departamento de Controle Urbano para os anos de 2010 a 2019, é possível fazer inferências sobre como a redução do CA básico para o patamar unitário é capaz de influenciar no aumento da arrecadação da OODC, avaliando-se inclusive as tipologias que passariam a arrecadar a contrapartida.

Tipologia	Atual	Fator de redução atual (0.80)
Unifamiliar	-%	1.1%
MFPP	-%	5.7%
Vila	-%	1.2%
MFV	61.7%	74.6%
HIS	0.2%	3.3%
nR	38.0%	14.0%
Fator multiplicador	1	7.2
Estimativa em R\$ de 2022	12,998,490 (A)	93,117,603 (B)

Fonte: Elaborado pela Fipe com dados do DCUrb/PMMSA.

Entretanto, a avaliação acima não considera o impacto da elevação da OODC sobre o mercado imobiliário.

Variações marginais poderiam ser absorvidas, mas **aumentos significativos desta contrapartida** em determinados projetos, que inclusive estavam isentos da cobrança, **poderiam ter desestimulado ou inibido a construção de muitas edificações neste período.**

A razão do valor da OODC pelo Valor Geral de Vendas (VGV) de cada projeto é um índice que permite avaliar e comparar o impacto deste tipo de alteração no cálculo da OODC.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e o VGV

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (**OODC**) é a contrapartida exigida em troca da autorização de construção acima do direito privado (CA Básico), respeitando o limite estabelecido pelo CA máximo. Cada Prefeitura pode definir a fórmula de cálculo da OODC. No exemplo abaixo, utiliza-se a fórmula do Plano Diretor de Santo André, em parâmetros hipotéticos para construção de edifício



Figura. Cálculo da OODC com base na fórmula e índices de Santo André

Para aplicar a OODC a prefeitura deve definir:

- a área permitida para construção, que corresponde ao direito que cada proprietário possui proporcional ao tamanho de seu terreno (**CA Básico**), e
- a área potencial de construção, que corresponde à área adicional que poderá ser utilizada mediante ao pagamento de Outorga, também proporcional ao tamanho do terreno, até o limite do **CA Máximo**.

CA Básico (fórmula):

$$CAb = \frac{Ape}{At}$$

CA Máximo (fórmula):

$$CAm = \frac{Apo}{At}$$

Sendo:

At - Área do terreno
Vt - Valor do terreno por m²
Ape - Área permitida para construção
Apo - Área potencial para construção
Acc - Área construída computável

CAb - Coef. de Aproveitamento Básico
CAm - Coef. de Aproveitamento Máximo
CA - Coeficiente de Aproveitamento

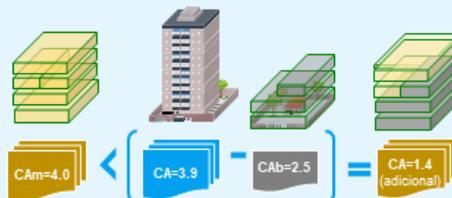
Exemplificação:

Na Figura acima, o terreno possui área de 800 m² (At=800), com projeto que prevê a construção de um prédio de 10 andares com 40 apartamentos de 70m², com 4800 m² de Área Total Construída e 3.120m² de Área Construída Computável (Acc), determinando o Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 3.9 (CA = 3120 / 800 = 3.9)

Para fins deste exemplo, considera que o município definiu:

CA básico = 2.5

CA Máximo = 4.0.



Ao considerar R\$ 7.000 por m² de cada apto vendido, o Valor Geral de Vendas (VGV) será de **19.6 Milhões**

A construção é permitida, pois está abaixo do potencial designado para a região (CAm=4.0), mas consumirá 1.4 acima do seu direito básico. Por isso o empreendedor deverá pagar a OODC.

Utilizando a fórmula de Santo André, com índices da ZQU: (No ABC, a fórmula é semelhante à usada por SCS e Mauá)

e que: **$OODC = (CA - CAb) \cdot (1/CAb) \cdot Vr \cdot At \cdot Fr$**

- Vr (Valor do Terreno) na região é 3000 R\$/m², mas o Vr=2000 (referência)
- Fr (Fator Redutor) adotado é 0.80 (necessário para desestimular a compra de áreas vizinhas que possam doar CA Básico), tem se:

$OODC = (3.9 - 2.5) \cdot (1/2.5) \cdot (2000) \cdot (800) \cdot (0.8) = R\$ 716.8 \text{ mil}$

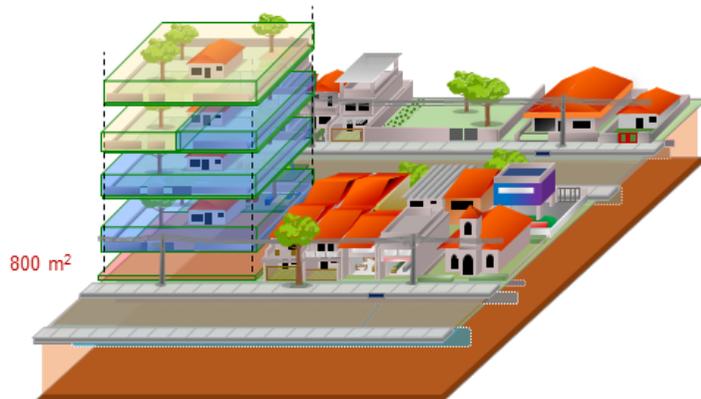
Portanto, a OODC obtida representa **3.67% do VGV**, podendo ser entendida como o pagamento pelos "terrenos virtuais", cujo recurso será usado pela coletividade (Prefeitura) para financiar ações urbanísticas, visando equilibrar os benefícios e os ônus do processo de urbanização.

Destaca-se que neste exemplo o Valor do terreno (2.4 Mi R\$) equivale a **12.2% do VGV**.

Diferença no cálculo da OODC com CA básico de 2,5 e 1,0

Considerando os mesmos valores do exemplo anterior para calcular a nova OODC com o CA básico unitário (CA básico = 1.0).

CA básico = 2.5 (Atual)



$$OODC = (CA - CAb) \cdot Ic \cdot At \cdot Vr \cdot Fr$$

$$OODC = (3.9 - 2.5) \left[\frac{1}{2.5} \right] \cdot (800) \cdot (2000) \cdot (0.80) \\ = R\$ 716.8 \text{ mil}$$

Representa 3,67% do VGV

CA básico = 1.0 (proposta)



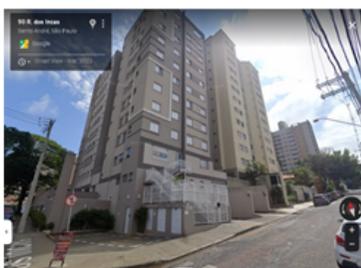
$$OODC = (CA - CAb) \cdot Ic \cdot At \cdot Vr \cdot Fr$$

$$OODC = (3.9 - 1.0) \left[\frac{1}{1.0} \right] \cdot (800) \cdot (2000) \cdot (0.80) \\ = R\$ 3.712 \text{ mil}$$

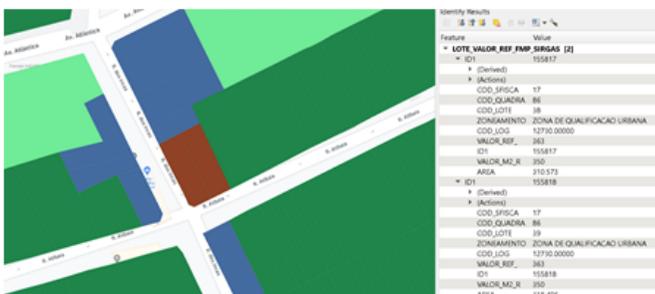
Representa 18,94% do VGV

Exemplificação do cálculo da OODC (CA básico de 2,5 e 1,0)

Análise com dados reais para fins de comparação da razão da OODC pelo VGV, considerando a variação apenas do CA Básico.



EIV Tipo I em relação ao VGV será de **1.38%**, considerando CUB SP (out/22) = 1907.71 R\$/m²



Fontes: Google Street View, Google Maps, Valor de referência/PMSA, DataZap e CUB/Sinduscon.

	Simulacao (CA 2.5)	Simulacao (CA 1.0)
Vr (FMP)	350.0	350.0
Vr (R\$ 2022)	R\$ 1,662.68	R\$ 1,662.68
At	800.0	800.0
Ac	4,060.9	4,060.9
Acc (57%)	2,314.7	2,314.7
CA	2.89	2.89
CAb	2.50	1.00
BF (OODC)	167,451.0	2,014,795.5
Aumento em vezes		12.0
VGV	11,960,000.00	11,960,000.00
Valor por Unid (CUB)	269,340.82	269,340.82
Unidades	52	52.00
Area Privativa	41.08	41.08
RS/M2 (CUB)	6,560.08	6,560.08
VGV (CUB)	14,005,722.64	14,005,722.64
OODC (% do VGV)	1.20%	14.39%
Acréscimo na Unidade		13.19%
Novo valor do M2		7,425.3

14.4% do VGV – indicador bastante elevado comparado a outros estudos

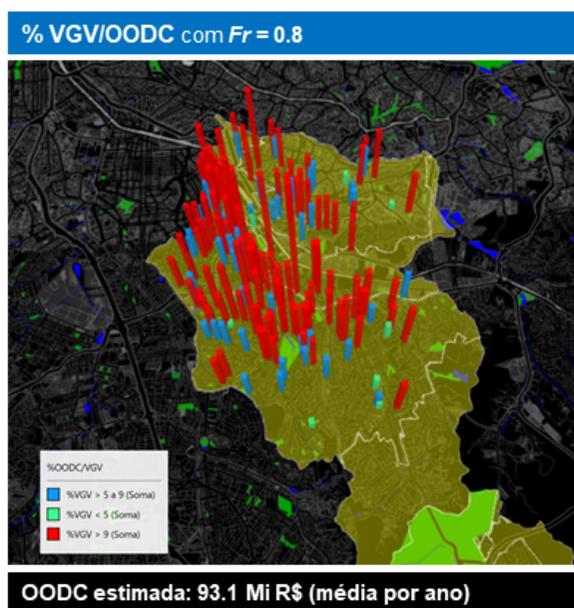
O acréscimo de custo ao incorporador associado à OODC pode:

- reduzir a permuta ou o valor pago ao proprietário do terreno,
- ser repassado ao consumidor final, se não afetar substancialmente a demanda.

Caso as vias acima não sejam possíveis o empreendimento provavelmente não ocorrerá, em razão de melhores oportunidades ao incorporador em outras cidades.

Análise com dados de lançamentos imobiliários (parte 1)

O Exemplo anterior corresponde à avaliação de um único empreendimento, no qual o pagamento da outorga representaria 14.4% do Valor Geral de Vendas, considerando a redução do CA básico para o valor unitário. Para expandir esta análise e melhorar o entendimento sobre a avaliação do impacto do CA básico =1,0 na razão VGV/OODC, utilizou-se a base de dados do DataZap (fornecida pela PMSA) sobre os lançamentos imobiliários no período de 2006 a 2026 para o Município de Santo André.



A estimativa da OODC com CA Básico unitário é calculado com a base de dados dos Alvarás/DCUrb com mais de 10 mil observações, mas ela não possibilita o cálculo do VGV.

A base possui 436 observações, mas foram consideradas 215, referentes aos empreendimentos com CA>1 e lançados a partir de 2013 (mesmo ano de início do período da análise apresentada anteriormente sobre a arrecadação da OODC - rubrica 39 do FMDU).

A planilha anexa denominada: **Analise_com_dados_DataZap.xlsx** possui a memória de cálculo desta avaliação, sendo que a tabela abaixo resume os resultados encontrados, no qual é possível observar que a maioria dos empreendimentos admitiria pagamentos maiores que 9% para a razão da OODC/VGV, com média de 13,28% e máximo de 35,7%.

Impacto do CA básico unitário sobre a razão OODC/VGV

Razão OODC por VGV	Frequência	%	Média
Menor que 5.0%	53	25%	3,11%
De 5.0% a menor que 9.0%	49	23%	7,29%
Maior que 9.0%	113	53%	13,28%
Totais	215	100%	10,51%

Fonte: Elaborado pela Fipe.

Este grupo (OODC/VGV>9.0%) também é representado na figura ao lado através das barras vermelhas, observando-se que o problema (alto valor da OODC) será distribuído por toda a cidade. As barras azuis (entre 5 a 9%) e verdes (abaixo de 5%) representam projetos que em geral estão situados em terrenos com baixo Valor de Referência do terreno (abaixo de 250 FMP).

Análise com dados de lançamentos imobiliários (parte 2)

Cálculo da razão OODC/VGV, considerando o CA básico atual (2,5 para ZQU e 3,0 para ZREE)

Razão OODC por VGV	Frequência	%	Média
Menor que 5.0%	213	99%	1,76%
De 5.0% a menor que 9.0%	2	1%	6,17%
Maior que 9.0%	0	0%	0%
Totais	215	100%	1,84%

Ao comparar a razão da OODC/VGV com e sem a adoção do CA básico unitário, observa-se que os valores são substancialmente diferentes.

Nas condições atuais em que o CA básico é maior ou igual a 2,5 (multifamiliar vertical) a média da OODC pelo VGV é de **1,84%** e se torna **10,51%** com a adoção do CA básico unitário, fato que poderia ter comprometido a implantação destes projetos.

Sinteticamente, o aumento médio de **8,67%** do VGV para pagamento da OODC, provavelmente, ocasionaria a redução da quantidade de empreendimentos lançados no período. Também modificaria os projetos para fazerem menor uso do solo, demandando por terrenos maiores com quantidades menores de unidades habitacionais.

Impacto do CA básico unitário sobre a razão OODC/VGV

Razão OODC por VGV	Frequência	%	Média
Menor que 5.0%	53	25%	3,11%
De 5.0% a menor que 9.0%	49	23%	7,29%
Maior que 9.0%	113	53%	13,28%
Totais	215	100%	10,51%

Fonte: Elaborado pela Fipe.

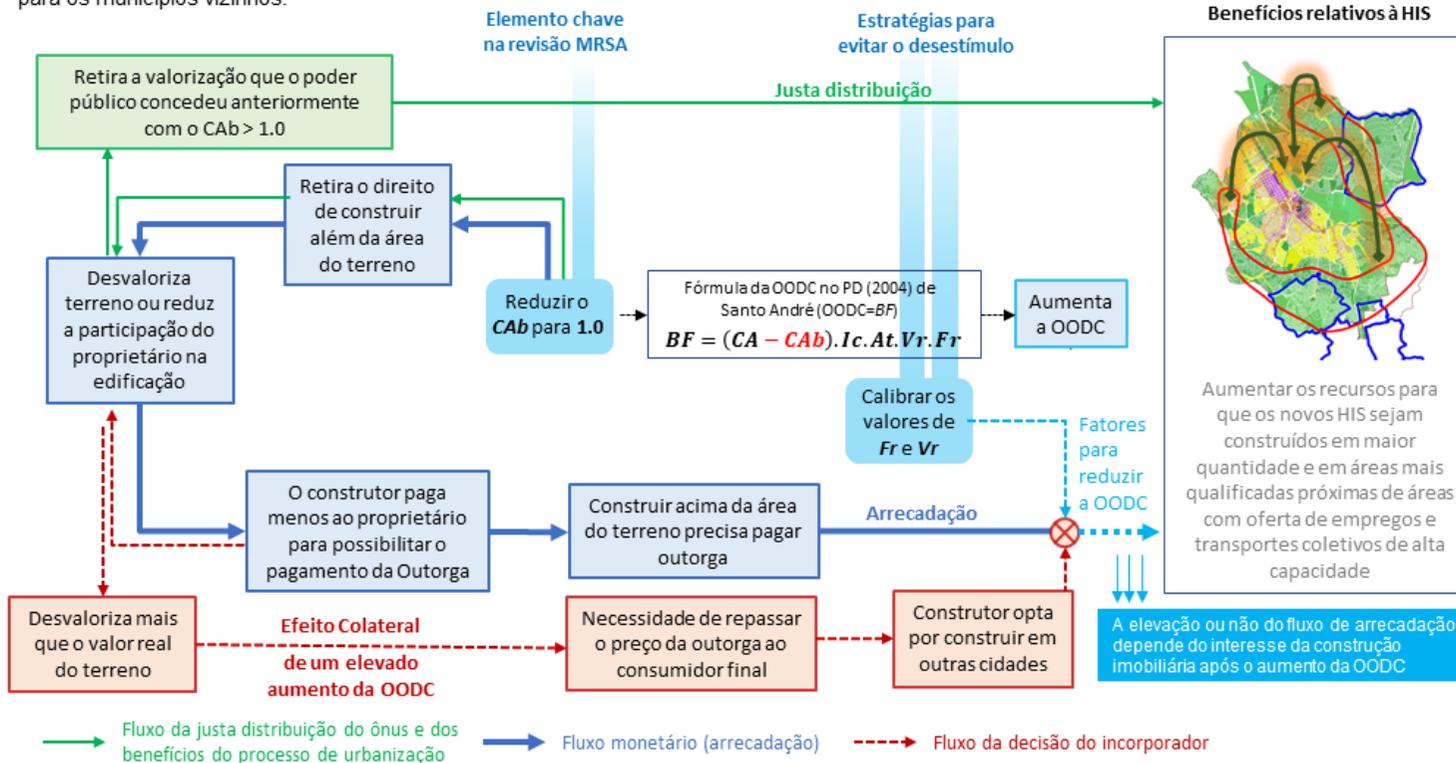
Como será visto adiante, a mesma planilha citada (Análise_com_dados_DataZap.xlsx) é utilizada para recalculer o percentual da OODC sobre VGV, ao adicionar estratégias que envolvem o Fator Redutor (*Fr*) e o Valor de Referência (*Vr*) dos terrenos. Itens da fórmula de cálculo da OODC descrita no Art. 122 do Plano Diretor de Santo André.

Estas estratégias visam reduzir o percentual do OODC/VGV e especialmente da frequência dos projetos amostrados no grupo: maior ou igual a 9,0%.

CA Básico = 1.0 e o desestímulo à edificação

O esquema abaixo demonstra como o fluxo de arrecadação da OODC pode ser interrompido se o valor da contrapartida for muito elevada, desincentivando o setor de construção civil que migrará para os municípios vizinhos.

Por isso, o desenvolvimento a seguir analisa os componentes da fórmula de OODC utilizada por Santo André com intuito de desonerar os casos em que a cobrança possa interferir na produção de novos imóveis.



REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

3.1.5 Análise dos componentes da fórmula de OODC e estratégias associadas

A estrutura da fórmula de cálculo da OODC (Art. 122 do Plano Diretor (2004), não será modificada, podendo ser apenas acrescida do Fator de Planejamento ($0,5 < Fp < 1,5$), por isso, estratégias foram elaboradas e justificadas nos slides a seguir, considerando:

- a impossibilidade de alterar o Índice de Conversão (Ic), por ser dependente do CA básico, nos slides:

- Entendimento do Fator de redução (Fr) e Índice de Conversão (Ic)
- **Índice de Conversão (Ic)** - substituição dos valores 0,40 e 0,34 por $1/Cab$
- Índice de Conversão (Ic) - $CA=2,5$ v.s. $CA=1,0$

- o estabelecimento de uma função para determinar o Fator de Redução, sendo decrescente em relação ao CA do projeto, a fim de incentivar o maior uso do solo;

- Redefinição do **Fator Redutor (Fr)**
- Redefinição do **Fator Redutor (Fr) – formulações testadas e estratégia**

- a identificação de problemas soluções para os Valores de Referência dos terrenos e a necessidade de se estabelecer limites mínimos e máximos para a ZREE e nos Setores de Alta e Média-Alta Densidade.

- **Valor de Referência (Vr)** – base adaptada de **outra finalidade**
- Valor de Referência (Vr) – **desatualização e imprecisão** na ZREE
- Redefinição do Fator Redutor (Fr) – uso de $Fr 2$ e comparação com São Paulo
- Valor de Referência (Vr) – **Estratégias para contornar os problemas** (partes 1 e 2)
- Valor de Referência (Vr) – Estratégias com limites máximo e mínimo

- **Fatores de Planejamento (Fp)**

Área construída computável e Área do terreno (At) dependem do projeto

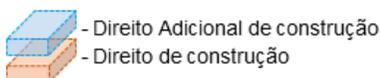
$$OODC: BF = (CA - CAB) \cdot Ic \cdot At \cdot Vr \cdot Fr \cdot Fp$$

1.0

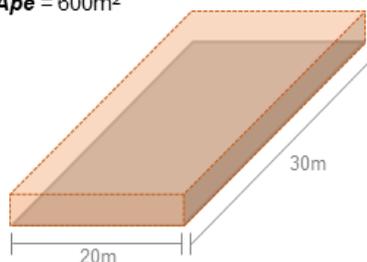
Entendimento do Fator de redução (Fr)

O Direito Privado de Construir de um terreno de área (At), parte do pressuposto que:

- a área computável construída (Acc) deve ser igual a área permitida (Ape) de acordo com o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), sendo: $Ape = CAB * At$
- as construções adicionais, quando $Acc > Ape$, até o limite do CA máximo (CAm), devem recolher a OODC em valor equivalente à porção de terreno necessária para fornecer o direito adicional.



Considerando o $CAB = 1.0$ em terreno de $At = 600m^2$ pode-se construir $Ape = 600m^2$



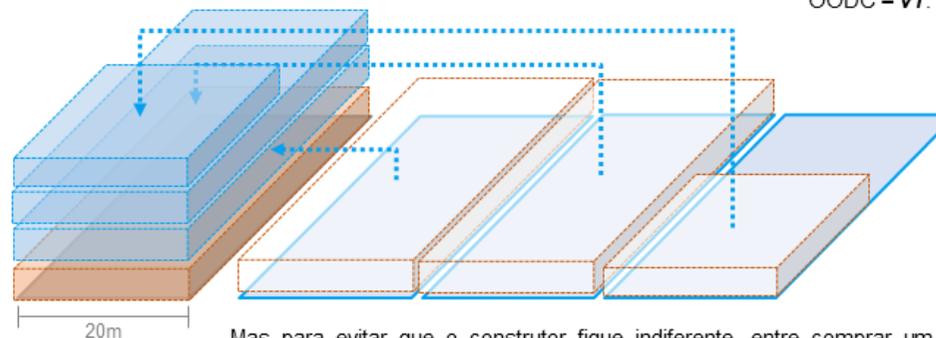
$$At = 600$$

$$Acc = 600$$

$$CA = \frac{Acc}{At} = \frac{600}{600} = 1.0$$

Valor da OODC = 0

No entanto, o proprietário deseja construir $2100m^2$ (duas vezes e meia além da área permitida). Nesse caso é necessário o recolhimento da OODC ou a aquisição de 2,5 terrenos de igual tamanho que possam fornecer o direito de construir necessário.



$$At = 600$$

$$Acc = 2.100$$

$$CA = \frac{Acc}{At} = \frac{2100}{600} = 3.5$$

Valor da OODC = $VT.Fr$

Considerando, o Valor do Terreno = VT , em teoria, a OODC poderia atingir o mesmo valor $OODC = VT$.

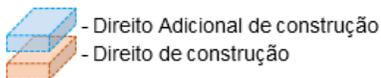
Mas para evitar que o construtor fique indiferente, entre comprar um terreno vizinho ou adquirir o direito de construção através do da OODC, o VT pode ser multiplicado por um Fator de Redução (Fr).

O Fator de Redução (Fr) torna vantajoso o pagamento da OODC ao invés a obtenção do direito de construir pela compra de terrenos vizinhos, desde que: $0 < Fr < 1$.

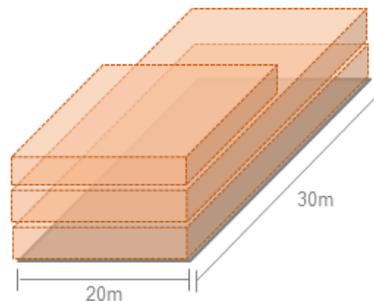
Entendimento do Índice de Conversão (I_c)

Continuando com o exemplo do slide anterior, mas alterando do **CA básico** de 1,0 para **2,5** (semelhante à Santo André na ZQU), destaca-se que:

- i) nesse caso, o município permite que a área construída seja **2,5** vezes o tamanho do terreno, sem pagamento de OODC;
- ii) em uma área de $A_t = 600m^2$, a área permitida de construção será de $A_{pe} = 2,5 * 600m^2 = 1500m^2$



Abaixo a representação do direito de construir privado com o $CA_b = 2.5$ em terreno de $A_t = 600m^2$
 $A_{pe} = 600+600+300 = 1500m^2$



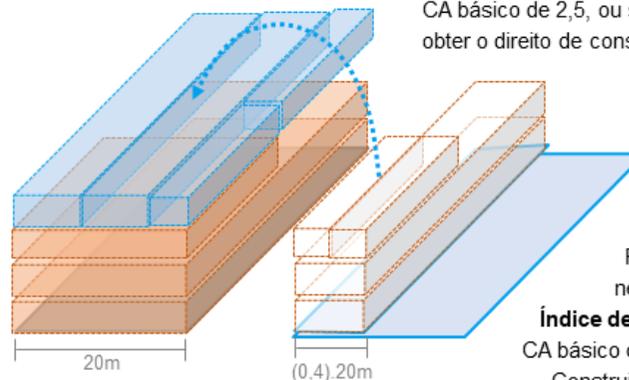
$$A_t = 600$$

$$A_{cc} = 1500$$

$$CA = \frac{A_{cc}}{A_t} = \frac{1500}{600} = 2.5$$

Valor da OODC = 0

Considerando que o proprietário deseja construir $2100m^2$, será necessário adquirir o Direito Adicional de apenas $600m^2$, visto que o CA básico de 2,5 já possibilita a construção de $1500m^2$.



$$A_t = 600$$

$$A_{cc} = 2100$$

$$CA = \frac{A_{cc}}{A_t} = \frac{2100}{600} = 3.5$$

Valor da OODC = $I_c \cdot VT \cdot Fr$

Ressalta-se que o proprietário não necessita adquirir um lote vizinho de $600m^2$, pois ele também carrega o CA básico de 2,5, ou seja, basta adquirir $240m^2$ para obter o direito de construção de $600m^2$ ($2,5 * 240m^2$).

Ou seja, é necessário **0,4.VT** ou **(1/CA_b).VT** para permitir a construção adicional de $600m^2$.

Ou seja, além do Fator de Redução (Fr), a OODC necessita ser multiplicada por um **Índice de conversão (I_c)** que carrega o CA básico do terreno que cede o Direito de Construir Adicional (se CA básico > 1,0).

$$I_c = \frac{1}{CA_b}$$

Na fórmula da OODC de Santo André o Índice de Conversão (I_c) corresponde ao inverso do CA básico, conforme a fatoração apresenta no slide a seguir.

Índice de Conversão (*Ic*) - substituição dos valores 0,40 e 0,34 por 1/*CAb*

Derivação da fórmula do OODC utilizada pela PMSA (Plano Diretor 2004 – Art. 122)

Partindo-se pela expressão ao lado, a OODC corresponde à área adicional (além da permitida) multiplicada pelo valor de referência por m² e o fator de redução

Sendo:

BF - Valorda OODC

Vr - Valor de Referência por m² do terreno

At - Área do terreno

Acc - Área construída computável

Ape - Área permitida para construção

CA - Coeficiente de Aproveitamento do projeto

CAb - Coeficiente de Aproveitamento Básico

Cp - Diferença entre os CA: (CA-CAb)

Ic - Índice de conversão: (1/*CAb*)

OBS. No slide anterior **VT** corresponde ao Valor do Terreno, considerando esta terminologia

$$VT = At \cdot Vr$$

$$BF = \left(\frac{Acc}{Ape} - 1 \right) \cdot At \cdot Vr \cdot Fr$$

$$BF = \left(\frac{Acc}{Ape} - \frac{Ape}{Ape} \right) \cdot At \cdot Vr \cdot Fr$$

$$BF = At \cdot \left(\frac{Acc}{At} - \frac{Ape}{At} \right) \cdot \frac{1}{Ape} \cdot At \cdot Vr \cdot Fr$$

$$BF = At \cdot (CA - CAb) \cdot \frac{At}{Ape} \cdot Vr \cdot Fr$$

$$BF = At \cdot (CA - CAb) \cdot \frac{1}{CAb} \cdot Vr \cdot Fr$$

$$BF = At \cdot Cp \cdot Ic \cdot Vr \cdot Fr$$

$$\frac{1}{CAb}$$

Destaca-se que quanto maior for o Coeficiente de Aproveitamento Básico **CAb**, menor será o índice de Conversão **Ic** e se **CAb=1,0** então **Ic=1,0**.

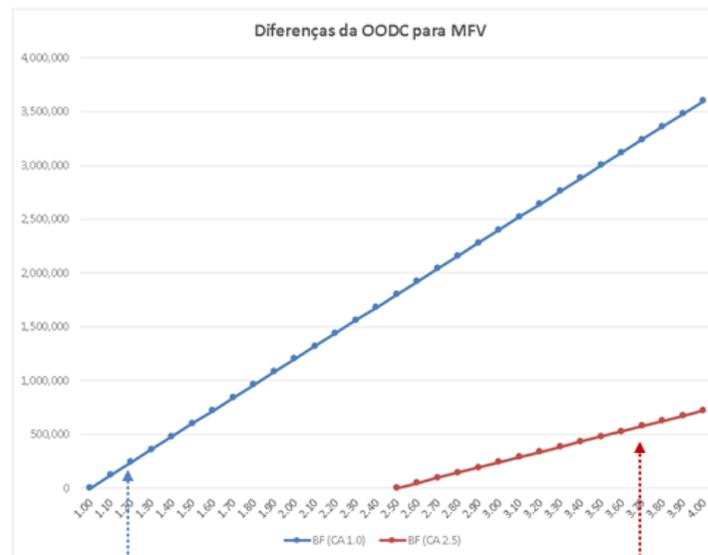
Índice de Conversão (Ic) - CA=2.5 v.s. CA=1.0

Na formulação atual OODC do município de Santo André, o **Índice de conversão** atua como um segundo Fator de Redução que exerce papel significativo para o empreendedor ao reduzir substancialmente a OODC: na ZQU o **Ic** reduz em 60% o valor da OODC e na ZREE em 66%.

Como a estratégia a ser adotada baseia-se na redução do CA básico para o patamar unitário, o **Índice de conversão (Ic)** não terá nenhuma funcionalidade na fórmula por se tornar um multiplicador igual 1,0. Abaixo, é possível observar o efeito do **Ic** na inclinação da reta (em vermelho) que exemplifica a cobrança de OODC com CA básico de 2,5 (coluna: **BF(CA 2,5)**) até o CA máximo de 4,0, considerando um terreno de 1000m² com valor de referência (**Vr**) de 1500R\$/m² e Fator de redução (**Fr**) constante de 0,8.

At(m ²)	Vr(m ²)	CA Bas	Cp	Ic	Fr	Ac(m ²)	CA	BF (CA 1.0)	BF (CA 2.5)	BF x maior
1000	1500	1,00	0,00	1,00	0,80	1000	1,00	0		
1000	1500	1,00	0,10	1,00	0,80	1100	1,10	120,000		
1000	1500	1,00	0,20	1,00	0,80	1200	1,20	240,000		
1000	1500	1,00	0,30	1,00	0,80	1300	1,30	360,000		
1000	1500	1,00	0,40	1,00	0,80	1400	1,40	480,000		
1000	1500	1,00	0,50	1,00	0,80	1500	1,50	600,000		
1000	1500	1,00	0,60	1,00	0,80	1600	1,60	720,000		
1000	1500	1,00	0,70	1,00	0,80	1700	1,70	840,000		
1000	1500	1,00	0,80	1,00	0,80	1800	1,80	960,000		
1000	1500	1,00	0,90	1,00	0,80	1900	1,90	1,080,000		
1000	1500	1,00	1,00	1,00	0,80	2000	2,00	1,200,000		
1000	1500	1,00	1,10	1,00	0,80	2100	2,10	1,320,000		
1000	1500	1,00	1,20	1,00	0,80	2200	2,20	1,440,000		
1000	1500	1,00	1,30	1,00	0,80	2300	2,30	1,560,000		
1000	1500	1,00	1,40	1,00	0,80	2400	2,40	1,680,000		
1000	1500	1,00	1,50	1,00	0,80	2500	2,50	1,800,000		
1000	1500	1,00	1,60	1,00	0,80	2600	2,60	1,920,000	48,000	40,0
1000	1500	1,00	1,70	1,00	0,80	2700	2,70	2,040,000	96,000	21,3
1000	1500	1,00	1,80	1,00	0,80	2800	2,80	2,160,000	144,000	15,0
1000	1500	1,00	1,90	1,00	0,80	2900	2,90	2,280,000	192,000	11,9
1000	1500	1,00	2,00	1,00	0,80	3000	3,00	2,400,000	240,000	10,0
1000	1500	1,00	2,10	1,00	0,80	3100	3,10	2,520,000	288,000	8,8
1000	1500	1,00	2,20	1,00	0,80	3200	3,20	2,640,000	336,000	7,9
1000	1500	1,00	2,30	1,00	0,80	3300	3,30	2,760,000	384,000	7,2
1000	1500	1,00	2,40	1,00	0,80	3400	3,40	2,880,000	432,000	6,7
1000	1500	1,00	2,50	1,00	0,80	3500	3,50	3,000,000	480,000	6,3
1000	1500	1,00	2,60	1,00	0,80	3600	3,60	3,120,000	528,000	5,9
1000	1500	1,00	2,70	1,00	0,80	3700	3,70	3,240,000	576,000	5,6
1000	1500	1,00	2,80	1,00	0,80	3800	3,80	3,360,000	624,000	5,4
1000	1500	1,00	2,90	1,00	0,80	3900	3,90	3,480,000	672,000	5,2
1000	1500	1,00	3,00	1,00	0,80	4000	4,00	3,600,000	720,000	5,0

Como o **Ic** será igual a 1,0 com a CA básico unitário, é necessário redefinir o Fator de Redutor para evitar a cobrança muito elevada da OODC.



$$BF = At \cdot Cp \cdot Ic \cdot Vr \cdot Fr$$

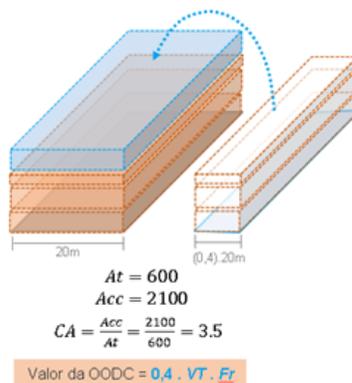
$$1.0 = \frac{1}{1.0} = \frac{1}{CAb}$$

$$\frac{1}{CAb} = \frac{1}{2.5} = 0.4$$

Redefinição do Fator Redutor (Fr)

Pelo Plano Diretor de Santo André, o Fator Redutor da fórmula da OODC atual é igual a **0.8**, sem qualquer tipo de variação em função da quantidade de área a ser construída e da tipologia do imóvel.

Sendo elevado quando for considerado o CA básico igual a 1.0, tendo em vista a anulação do efeito do Índice de Conversão ($1/CA$ básico).



Exemplo:

Pela legislação atual, quando o CA básico=2.5, o Ic se torna 0.4, reduzindo a OODC em 60% de seu valor, além da redução de 20% dada pelo Fator de Redução de 0.8.

Deste modo os efeitos combinados reduzem a OODC em 68%.

Proposição

Por isso, um novo fator com maior potencial redutor da OODC deve ser aplicado, sendo calibrado para manter empreendimentos abaixo do percentual de 9% da OODC em função do Valor Geral de Vendas (VGV), sendo ainda recomendável que na maior parte dos empreendimentos esta razão situe-se abaixo de 5%.

Neste contexto, foram testadas fórmulas com fatores de redução menores, visando diminuir as outorgas estimadas considerando:

- reduções em função da quantidade de área construída, admitindo relação inversa, na qual, quanto maior a área construída menor será o fator de redução, a fim de incentivar o melhor uso do terreno;
- limites a estes fatores de redução, para evitar o excessivo decréscimo da arrecadação.

Redefinição do Fator Redutor (*Fr*) – formulações testadas e estratégia

Seguem abaixo as formulações testadas e os melhores parâmetros encontrados para cada fórmula e que foram usados para compor o gráfico abaixo.

$$Fr 1 = cte \text{ (} 0.2 < cte < 0.8 \text{)}$$

$$Fr 1 = cte \text{ (} 0.4 \text{)}$$

$$Fr 2 = \max\left(\frac{1}{CA}, Fr \text{ min}\right)$$

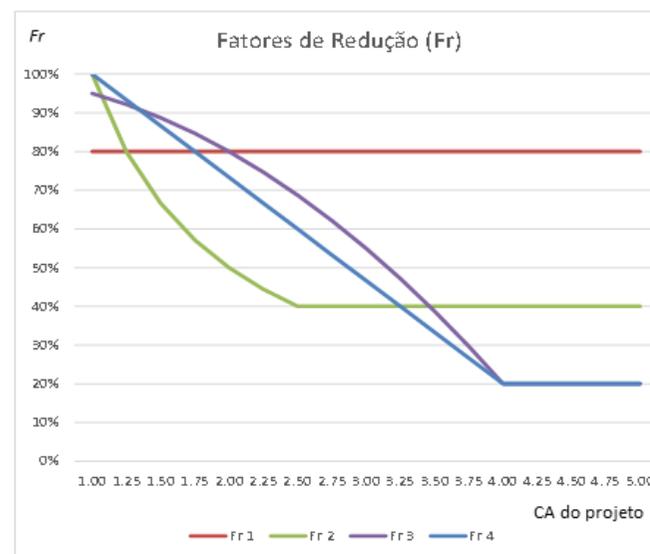
$$Fr 2 = Fr \text{ min} \text{ (} 0.4 \text{)}$$

$$Fr 3 = \max\left[1 - \left(\frac{CA^p}{m}\right), Fr \text{ min}\right]$$

$$Fr 3 = (p, m, Fr \text{ min}) \text{ (} 2, 20, 0.2 \text{)}$$

$$Fr 4 = \max\left[1 - \left(\frac{CA - CA_b}{CA_m - CA_b}\right) \cdot (1 - Fr \text{ min}), Fr \text{ min}\right]$$

$$Fr 4 = (CA_b, CA_m, Fr \text{ min}) \text{ (} 1.0, 4.0, 0.2 \text{)}$$

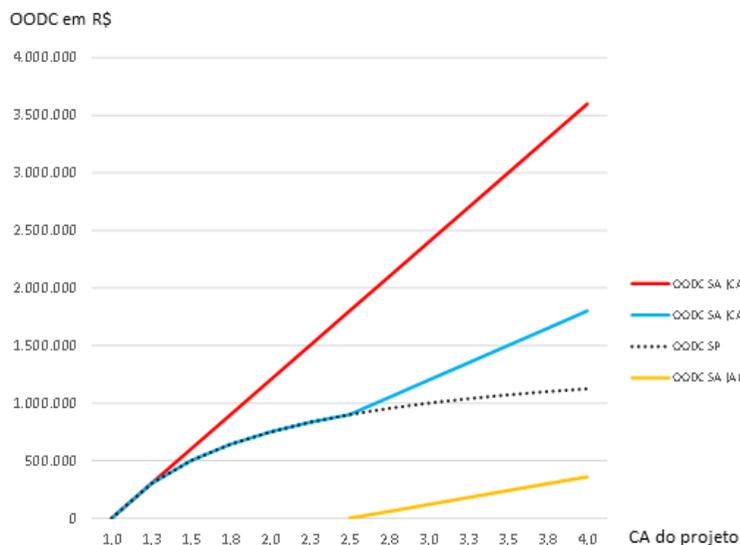


Proposição

Todas as formulações acima foram testadas com os dados do DataZap (para tecer análises em relação ao VGV) e com os dados dos alvarás cedidos pelo DCUrb (para estimar o valor potencial de arrecadação), sendo que fórmula expressa como **Fr 2**, foi escolhida, ao manter grande parte das observações analisadas abaixo de 9%, considerando a razão da OODC pelo VGV. Além disso a fórmula **Fr 2** possui uma estrutura simples e é capaz de gerar equivalência direta com a fórmula utilizada pelo município de São Paulo para fins de comparação.

Redefinição do Fator Redutor (*Fr*) – uso de *Fr 2* e comparação com São Paulo

O Gráfico abaixo traz as estimativas do aumento da OODC, conforme aumenta-se a Área Construtiva em relação a um terreno com área (*At*) de 1000m² e Valor de Referência de 1500 R\$/m², utilizando-se as formulações do Plano Diretor de Santo André:



Art. 122. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga seguinte equação: (NR)

$BF = At \times Vr \times Cp \times Ic \times Fr$, onde: (NR)

e do Plano Diretor de São Paulo:

$C = (At / Ae) \times Vm^2 \times Fs \times Fp$ - art. 117 da Lei 16.050/14
Valor da Outorga Onerosa = $C \times \text{Área Objeto da Outorga}$

Considerando:

- a OODC em Santo André, alterando apenas o CA básico = 1,0
- a OODC em Santo André, alterando o CA básico = 1,0 e o Fator Redutor com a fórmula: *Fr2*
- a OODC em São Paulo, com os Fatores de Planejamento e Social iguais a 1,0, para possibilitar a comparação.
- a OODC em Santo André, mantendo-se a legislação vigente com CA básico de 2,5

Observa-se que, embora a formulação utilizada por Santo André seja bastante diferente daquela usada por São Paulo, o uso de um Fator redutor com uma função inversamente proporcional ao CA do projeto gera a equivalência direta com a fórmula de São Paulo, até atingir a redução máxima de 60% (correspondente ao fator de redução mínimo de 0,4), conforme a expressão:

$$Fr\ 2 = \max\left(\frac{1}{CA}, 0,4\right)$$

Proposição

Valor de Referência (Vr) – base adaptada de outra finalidade

Valores destinados à atualização do IPTU

A base do Valor de Referência para OODC (correspondente ao Valor do Terreno – VT) utiliza os resultados da pesquisa realizada em 2013 para atualização do Valor Venal para cálculo do IPTU. Por isso os dados consideram diversas características inerentes ao valor dos imóveis e não apenas de seus terrenos. Denota-se que **os lotes com frentes em ruas movimentadas têm precificação maior, provavelmente, por não separar o valor do imóvel do valor de do ponto comercial durante a pesquisa.**

Para finalidade de cálculo da OODC, esta variação de preços na mesma quadra dificulta o estabelecimento de uma fórmula uniforme que, inclusive, justifique a adoção de medidas de incentivo, como àquelas vinculadas aos Fatores de Planejamento.



Frente para a Rua Marechal Hermes

Aumento de 72% em poucos metros de distância

Frente para a Rua Figueiras

Fonte: <http://e-geo.santoandre.sp.gov.br/index.asp> (em modo de compatibilidade do Microsoft Edge com o Microsoft IE)

No exemplo acima, o Valor de Referência, que deveria representar apenas o Valor do terreno, varia de 72%, dificultando a aplicação de regras únicas para incentivar o uso não residencial, por exemplo. Um Fator de Planejamento de 0.7, que reduz a OODC em 30%, seria ofuscado por estas diferenças.

Valor de Referência (Vr) – desatualização e imprecisão na ZREE

Valores desatualizados

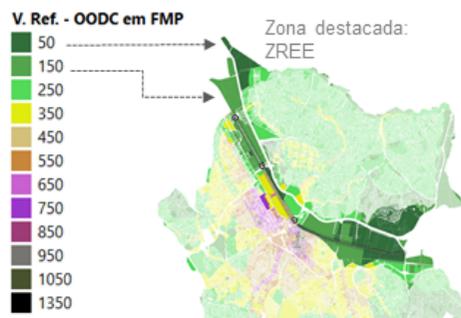
O Art. 122 do Plano Diretor, em seu inciso § 3º, determina que a Secretaria Municipal de Finanças deve atualizar por decreto os valores de referência, definidos por pesquisas imobiliárias, em período não superior a 2 (dois) anos.

Com a defasagem de uma década (ou seja, ao não realizar 5 pesquisas subsequentes), diversos problemas poderão ser exaltados com a adoção do CA básico unitário. **O aumento da OODC poderá ampliar erros de cobranças injustas** (subestimadas ou superestimadas) **ao utilizar valores desatualizados e pesquisados com metodologia destinada a outra finalidade.**

Imprecisão de pesquisas em áreas sem amostras suficientes

A atualização dos Valores de Referência, através de pesquisa com metodologia específica para estimar o valor dos terrenos (separando-os das edificações e dos pontos comerciais) é extremamente importante, mas ainda é preciso antecipar a existência de problemas onde haverá dificuldade de estimar o valor da terra pela falta de amostras.

Na Zona de Reestruturação Urbana (ZREE), os lotes são geralmente grandes, fato que dificulta a definição do valor por m², considerando que:



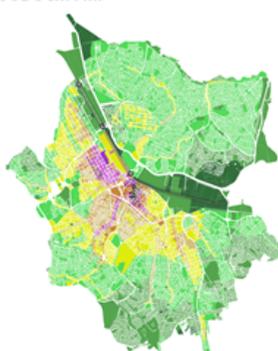
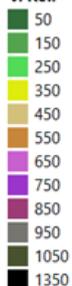
Na ZREE, os terrenos possuem Valores de Referência predominantemente baixos (50 e 150 FMP), determinando baixa geração de OODC, que será insuficiente para prover o investimento público necessário para a Zona.

- quando anunciados, seus valores não podem ser divididos diretamente pela área para compor o valor por m², tendo em vista que a área pode não representar a área líquida edificável. Grandes terrenos, sendo desdobrados ou não, precisam prover áreas para implantação de sistemas viários, regularização ambiental e doação para uso da administração pública, além de demandarem de investimentos sobre o terreno para suportarem as incorporações imobiliárias;
- em muitos casos não é possível obter as informações sobre o preço do terreno nas transações imobiliárias feitas através de contratos privados de promessa de permuta de imóvel, no qual a dação em pagamento é utilizada pela incorporadora, que cederá um percentual dos imóveis produzidos para abater a dívida com o proprietário do terreno (ver slide final da subseção 3.1.3).

Diante destas situações, o valor do m² não é obtido corretamente, sendo geralmente subestimado nas áreas em transformação, como a ZREE.

Valor de Referência (Vr) – Estratégias para contornar os problemas (parte 1)

V. Ref. - OODC em FMP

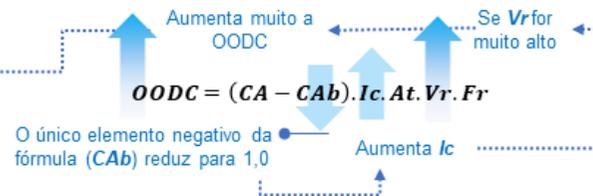


Até a contratação de pesquisa destinada a atualizar os valores de referência e dissociar o valor do terreno da edificação e da valorização em função do comércio, algumas medidas são propostas para:

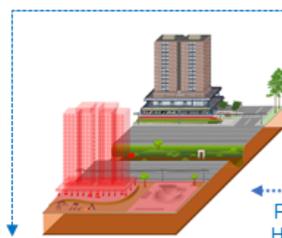
- **reduzir os altos Valores de Referência (Vr)** ligados a terrenos comerciais que elevarão, em muito, os valores de OODC, diante da redução CA básico para o patamar unitário, especialmente em zonas centrais onde o CA dos projetos deve ser elevado para otimizar o uso de terrenos com menores dimensões.



Inviabiliza novos projetos



- **aumentar os baixos Valores de Referência (Vr)** de terrenos em áreas centrais, com grandes lotes, galpões degradados e sem infraestrutura residencial, nas quais há dificuldade em se estimar o valor correto por m², tornando-o insuficiente para prover recursos por meio da OODC, que possam qualificar áreas próximas ao transporte coletivo sobre trilhos e das vias metropolitanas, na Zona de Reestruturação Urbana.



Pouco recurso para HIS e transformação

OODC é relativamente muito baixa

$$OODC = (CA - CA_b) \cdot Ic \cdot At \cdot Vr \cdot Fr$$

Se Vr for muito baixo

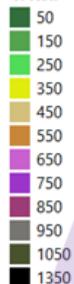


Ou, ao invés de aumentar os baixos Valores de Referência na ZREE, a PMSA pode desenvolver Projetos de Intervenção Urbanística em áreas com alto potencial e interesse do mercado que justifiquem a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) para viabilizar as Operações Urbana Consorciadas (Ver subseção 3.4.1.a.).

Nesse caso, o projeto precifica a terra com o mínimo necessário para prover a transformação local, não fazendo uso da OODC e dos Valores de Referência. No entanto, a PMSA deve fortalecer os setores de planejamento urbanístico para elaborar os projetos de forma a atender os requisitos da Comissão de Valores Mobiliários para emissão dos CEPAC.

Valor de Referência (Vr) – Estratégias para contornar os problemas (parte 2)

V. Ref. - OODC em FMP



Terreno A:
1050 FMP (4.988 R\$/m²)

Terrenos vizinhos com
130% de diferença

Terreno B
450 FMP (2.137 R\$/m²)

Neste caso,

- uma fórmula OODC calibrada para não desincentivar a edificação do Terreno A passaria a cobrar pouco do Terreno B.
- por outro lado, se calibrada para cobrar adequadamente do Terreno B, o valor da OODC para o Terreno A elevaria a ponto de impossibilitar a viabilidade do empreendimento.

Recomenda-se que:

- uma nova pesquisa para fins de atualização do Valor de Referência com foco na OODC seja realizada, determinado valores por quadra e não por lote;
- até que a pesquisa não se concretize, determinar limite máximo (**800 FMP**) para diminuir o efeito no cálculo da OODC, derivado do alto valor dos terrenos em ruas comerciais de áreas centrais.

Neste caso,

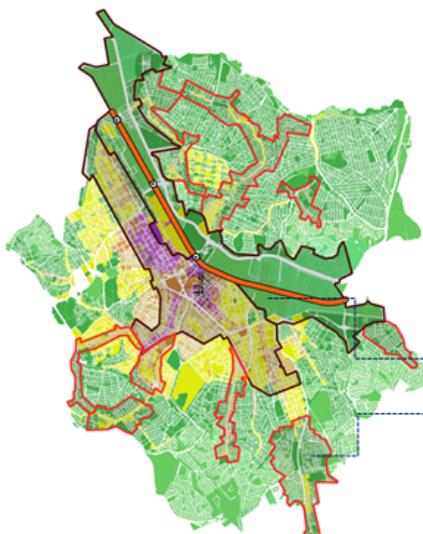
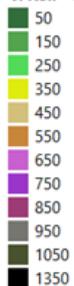
- as áreas possuem baixo Valor de Referência (ex: **50 FMP = 237 R\$/m²**) geram baixos valores de OODC.
- o uso de Fatores de Planejamento (**Fp**), como um multiplicador para a OODC não é conceitualmente aceitável, pois normalmente seria utilizado o **Fp < 1** em regiões onde se deseja incentivar as construções. No Setor de Alta Densidade-Transformação, inversamente, o multiplicador precisaria ser **>1** para elevar recursos destinados à infraestrutura.

Recomenda-se que:

- estabelecer um valor mínimo (**400 FMP**) para possibilitar o aumento da OODC, cuja destinação está atrelada ao uso em investimentos públicos para qualificar o Setor de Alta Densidade, de Transformação e Centro (Ver subseção 3.1.9)
- ou, emitir CEPAC para financiar os investimentos com uso de projetos de Operações Urbanas Consorciadas, conforme previstos no EC.

Valor de Referência (Vr) – Estratégias com limites máximos e mínimos

V. Ref. - OODC em FMP



Proposição

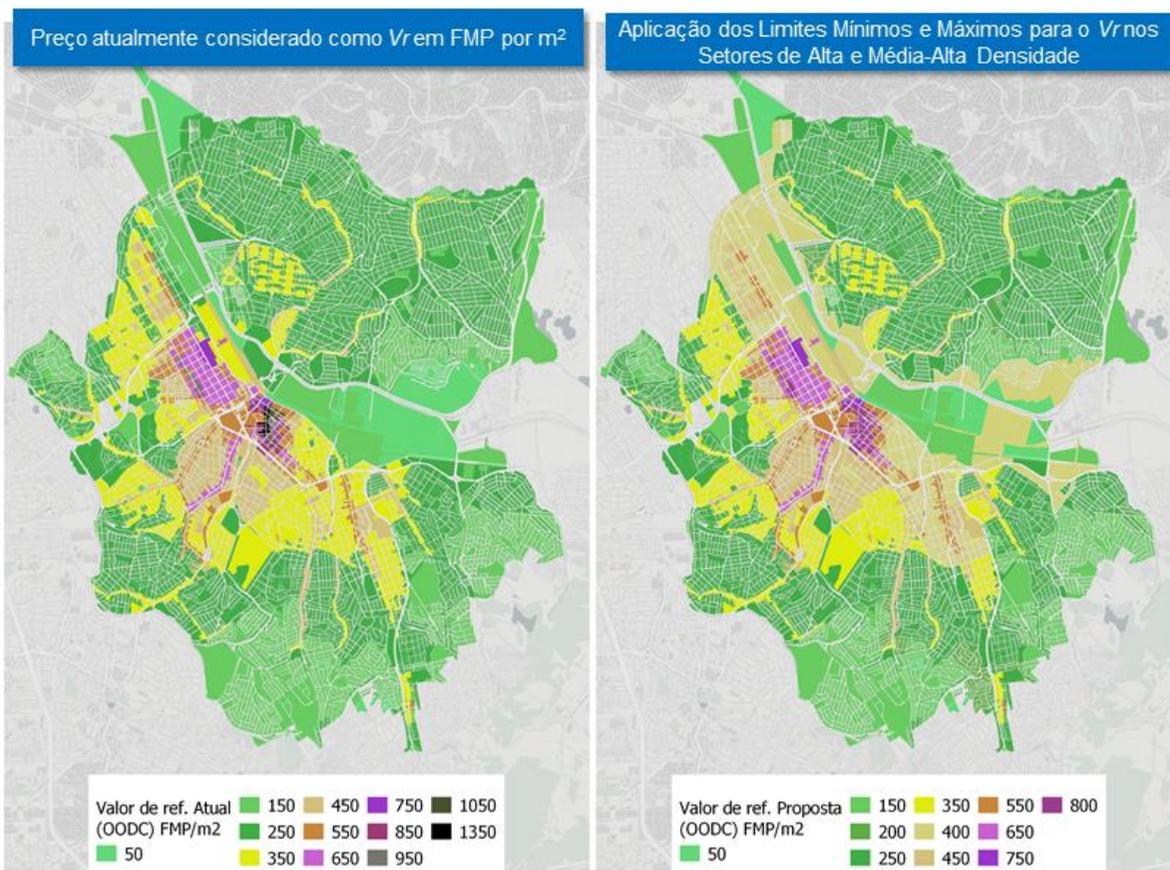
Utilizar valores mínimos e máximos para os Valores de Referência nos terrenos localizados na Zona de Recuperação Urbana (ZREEU) modificada e nos Setores de Alta e Média-Alta Densidade propostos para a Zona de Qualificação Urbana (ZQU)

Limites propostos para os valores de referência

Descrição	FMP		R\$/m ² (FMP 2022=4,75)	
	Limite Mínimo	Limite Máximo	Limite Mínimo	Limite Máximo
Setores de Alta Densidade	400	800	1900	3800
Setor de Média-Alta Densidade	200	800	950	3800

Fonte: Elaborado pela Fipe.

Valor de Referência (Vr): Preços FMP/m² - comparação sem e com os limites



3.1.6. Fórmula para cálculo da OODC (Benefício Financeiro *BF*): Proposta

A estrutura da fórmula de cálculo da OODC (Art. 122 do Plano Diretor (2004), não será modificada, podendo ser apenas acrescida do Fator de Planejamento ($0,5 < Fp < 1,5$). No entanto, os parâmetros inerentes ao Índice de Conversão (*Ic*), Valor de referência (*Vr*) e Fator redutor devem ser alterados, considerando as estratégias apresentadas no Produto P10.

○ **Índice de Conversão (*Ic*) = 1,0 ou pode ser extraído da fórmula**

Este índice admite valores de 0,40 (na ZQU) e 0,34 (na ZREE), ou seja, corresponde ao inverso do CA básico das respectivas zonas ($1/CAb$). Na nova estratégia adotada na revisão do MRSA o CA básico será unitário, independente da Zona ou Setor, por isso o Índice de Conversão será sempre igual a 1.

○ **Valor de Referência (*Vr*) - Atualização**

(vincular o custeio de pesquisas que atualizem o *Vr* aos recursos da OODC, mantendo a necessidade de execução de pesquisas em determinado período)

○ **Valor de Referência (*Vr*) - Limites**

Associar valores máximos e mínimos aos Valores de referência

- limite máximo de 800 FMP, para evitar que o alto valor dos terrenos, associados a pontos comerciais em áreas centrais, comprometa a produção imobiliária multifamiliar vertical.
- limites mínimos de 200 a 400 FMP para propiciar uma arrecadação adequada, necessária ao processo de reestruturação da infraestrutura para fins residenciais, em áreas com grandes vazios urbanos que precisam ser transformadas.

○ **Fator Redutor (*Fr*) equivalente ao inverso do Coeficiente de Aproveitamento do Projeto, ou seja: $1/CA$**

Este Fator beneficia àqueles que fizerem melhor uso do solo, pois quanto maior a área construída em função da área do terreno, maior será o CA e, conseqüentemente, menor será o fator que multiplica a OODC.

Área construída computável e Área do terreno (*At*) dependem do projeto

$$OODC: BF = (CA - CAb) \cdot Ic \cdot At \cdot Vr \cdot Fr$$

1.0

3.1.7 Incentivos ligados à OODC

Além das estratégias apresentadas e justificadas na subseção anterior, que visam ajustar o cálculo do valor da OODC para corrigir a injustiça em relação ao valor da terra e evitar a sobrevalorização da contrapartida, os incentivos ao uso não residencial (Fachada Ativa, Uso Misto e Fator de Planejamento) e a produção de Áreas de Fruição (espaços de convívio público) têm o objetivo de estimular construções que façam melhor uso em áreas propícias ao desenvolvimento do setor terciário e a geração de empregos.

Os incentivos para a construção de:

- Fachada Ativa (uso da fachada por uso não residencial no alinhamento de passeios públicos com acesso direto ao logradouro e da população);
- Uso Misto (edificação onde há, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial) e
- Áreas de Fruição (espaço qualificado destinado ao uso público que não pode ser fechado)

baseiam-se em regramentos diferentes que reduzem o cálculo da Área construída computável (**Acc**), elemento denominador do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento do projeto (**CA**)

Área construída computável e Área do terreno (**At**) dependem do projeto

$$OODC: BF = (CA - CAB) \cdot Ic \cdot At \cdot Vr \cdot Fr \cdot Fp$$

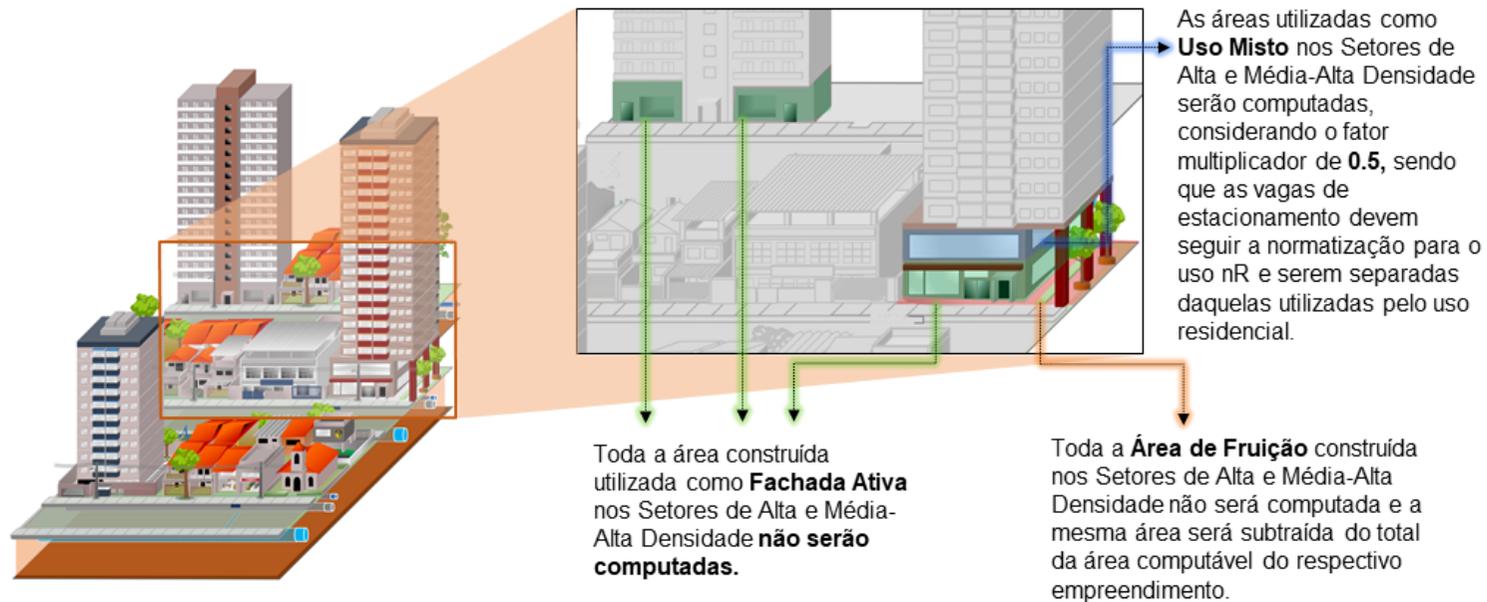
1.0

$$CA = \frac{Acc}{At}$$

Redução da OODC por incentivos: Fachada Ativa, Uso Misto e Área de Fruição

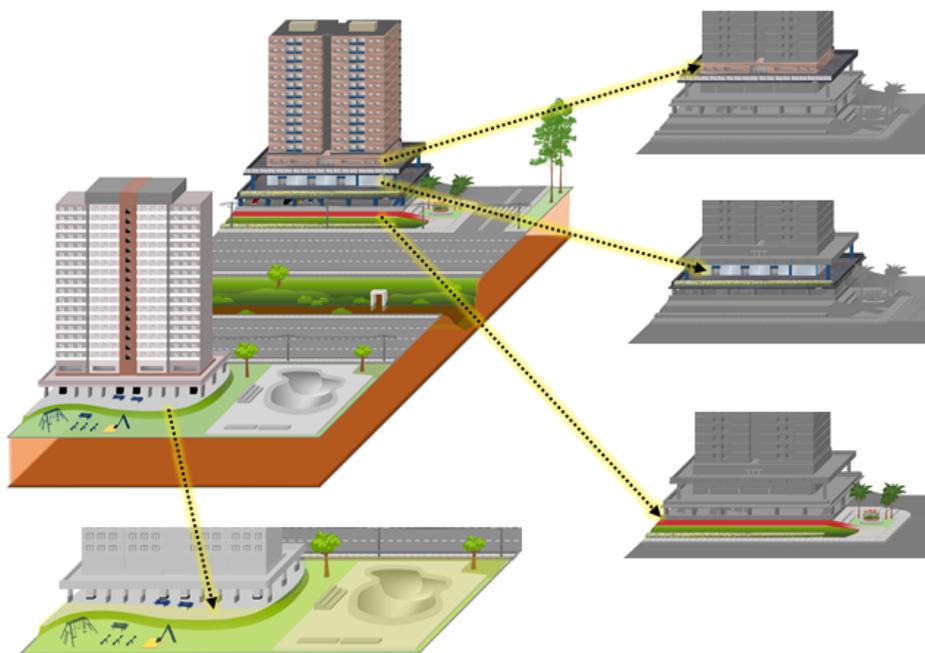
Exemplos nos Setores de Alta e Média-Alta Densidade

Abaixo, são ilustradas as três possibilidades previstas para serem incorporadas no MRSA, a fim de estimular a construção de espaços de uso não residencial, dinamizar a oferta de fachadas comerciais e prover áreas de convívio social, através da redução da Área construída computável, consequentemente, do CA e do pagamento de OODC.



Redução da OODC por incentivos: Fachada Ativa, Uso Misto e Área de Fruição

Exemplos da ZREE



As áreas utilizadas como **Uso Misto** na ZREE serão computadas com o fator multiplicador de **0.5**. As vagas de estacionamento devem seguir a normatização para o uso nR e serem separadas daquelas utilizadas pelo uso residencial,

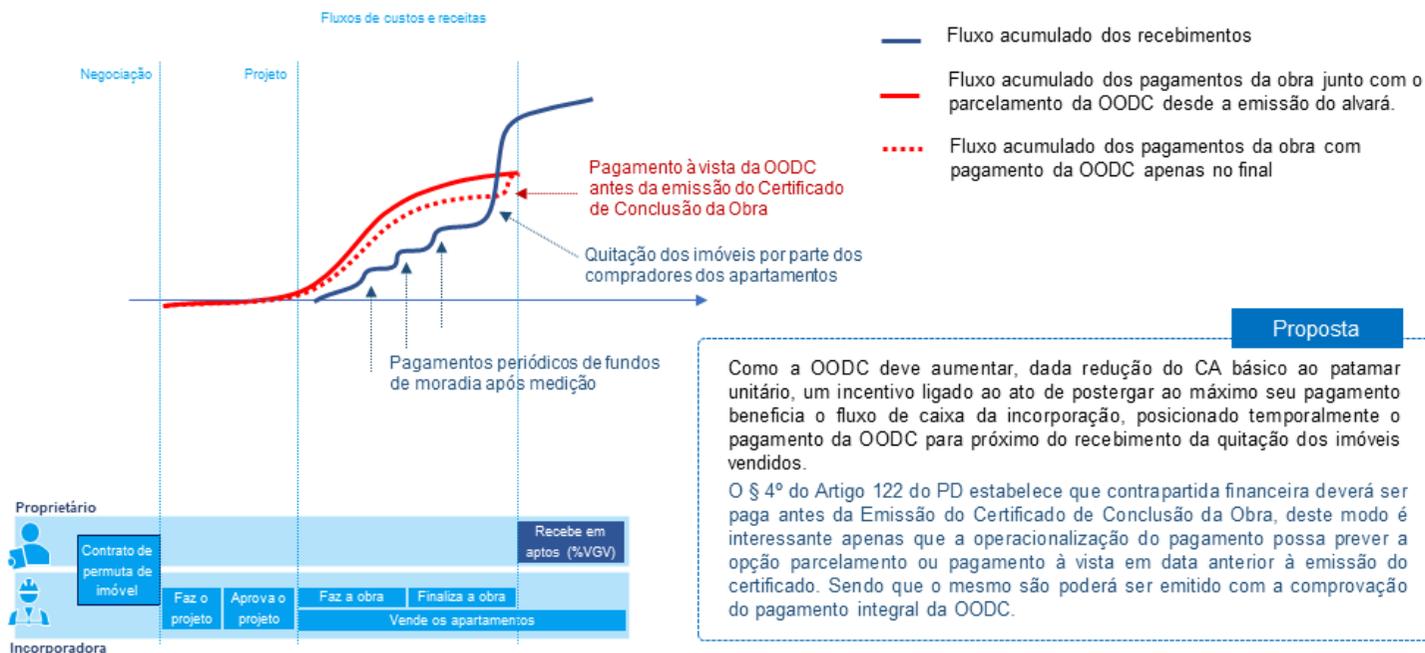
Toda a área construída utilizada como **Fachada Ativa** na ZREE **não será computada** e poderá estar fora do alinhamento da via (para evitar o risco de alagamento), desde que o acesso da população seja direto e facilitado.

Toda a **Área de Fruição** construída na ZREE pode também incorporar a função de prover áreas alagáveis, em caso de inundações, não sendo computada e provendo desconto de igual tamanho da área computável do respectivo empreendimento.

Em EHIS construídos pelo poder público ou pela iniciativa privada, utilizando os benefícios ligados ao HIS tipo 1 e 2 (subseção 2.3.2), haverá isenção da OODC. Mesmo assim, espera-se que áreas de fruição sejam criadas em projetos públicos e daqueles cuja redução da Área computável possa ser interessante para expandir indiretamente o CA máximo=8,0.

Posteriormente, recomenda-se que as áreas de fruição (ZREE e Setores de Alta e Média-Alta Densidade) privadas não devam ser doadas à prefeitura, sendo averbadas em Cartório de Registro de Imóveis e mantidas e cuidadas pelos respectivos Condomínios.

Incentivo de Pagamento da OODC próximo à Conclusão da Obra



Como observado na Subseção 3.1.3 o as formas contratuais usuais entre incorporadores e proprietários de terrenos pode se dar por meio dos contratos de permuta, em que o valor da terra não é pago antes da obra sendo convertido em um percentual dos imóveis produzidos e entregues no fim da obra. Isto retira a necessidade de aporte de capital na fase inicial da obra que seria dispendido para a compra do terreno, assim é necessário menos recursos para iniciar o projeto, direcionando-os para o custeio da obra.

Dada a valorização dos apartamentos que geralmente ocorre até as fases finais da obra, o empreendedor de certo modo opta em reduzir seus ganhos no contrato de permuta, a fim de evitar grandes pagamentos durante o período de execução que possa comprometer seu capital de giro.

3.1.8. Estratégias e Estimativas de arrecadação da OODC

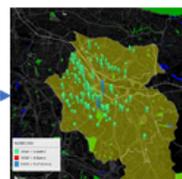
Para incluir as estratégias que visam reduzir o impacto da do CA básico unitário, avaliando-as sobre a estimativa da OODC e de sua relação com o VGV, foram utilizadas planilhas de cálculo presentes nos arquivos:

- **Analise_com_dados_DataZap.xlsx** (para avaliar a relação OODC/VGV, com dados amostrais de lançamentos)
- **Analise_com_dados_DC Urb.xlsx** (para estimar a estimativa de arrecadação com base nos alvarás emitidos pelo DCUrb)

Inicialmente, diversas combinações de fórmulas e respectivos parâmetros foram testados para estabelecer os fatores redutores (**Fr**) mais apropriados, junto com as considerações realizadas anteriormente sobre a necessidade de inclusão dos limites mínimos e máximos para os valores de referência (**Vr**) na Zona de Reestruturação Urbana e nos Setores de Alta e Média-Alta Densidade.

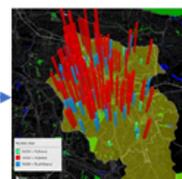
A seguir, são apresentados os resultados das simulações em diferentes cenários:

- situação atual (legislação vigente),
- CA básico unitário, e
- CA básico unitário com fatores de redução considerados mais adequados.



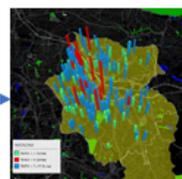
Cenário 0:

Análise base, considerando a legislação vigente (CA básico=2,5 ou 3,0)



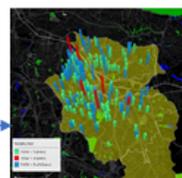
Cenário 1:

Análise apenas com o **CA básico=1,0**
- Provável redução da produção imobiliária



Cenário 2:

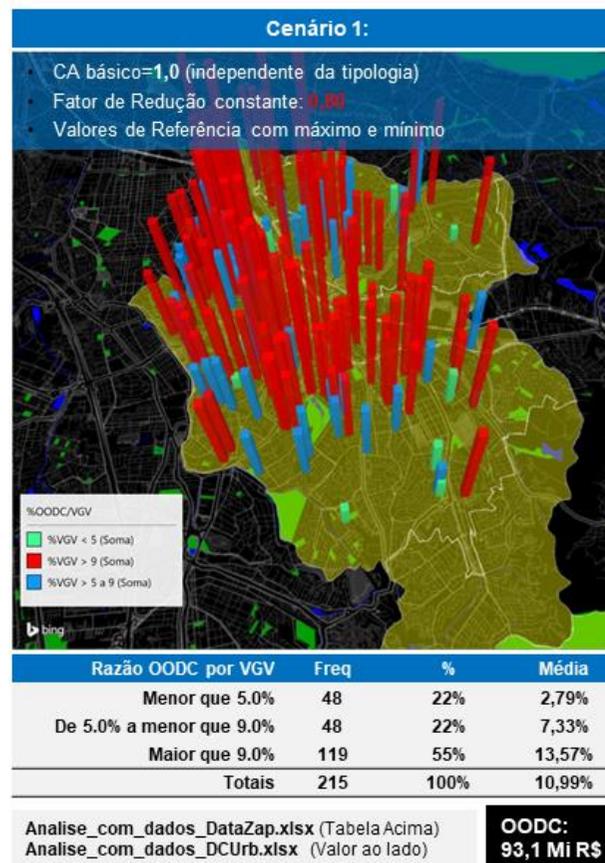
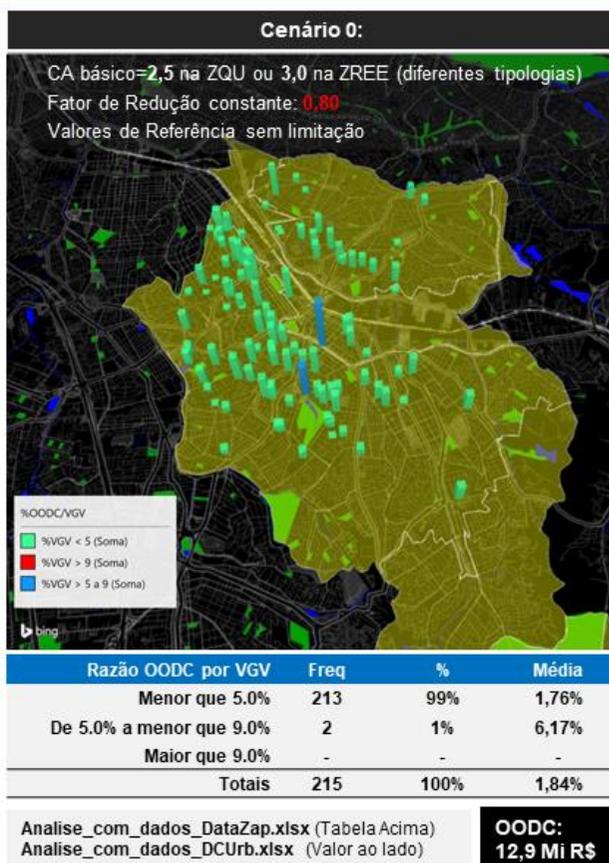
Análise com **CA básico=1,0** e alterações no Fator redutor (**Fr**) e limite no Valor de referência (**Vr**)
- Mantém a produção imobiliária com provável redução do ganho especulativo com o valor da terra



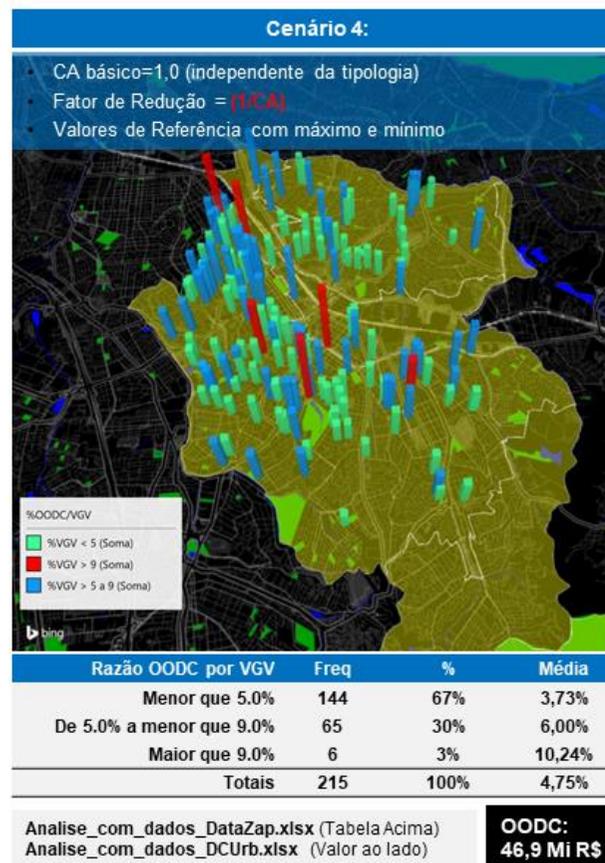
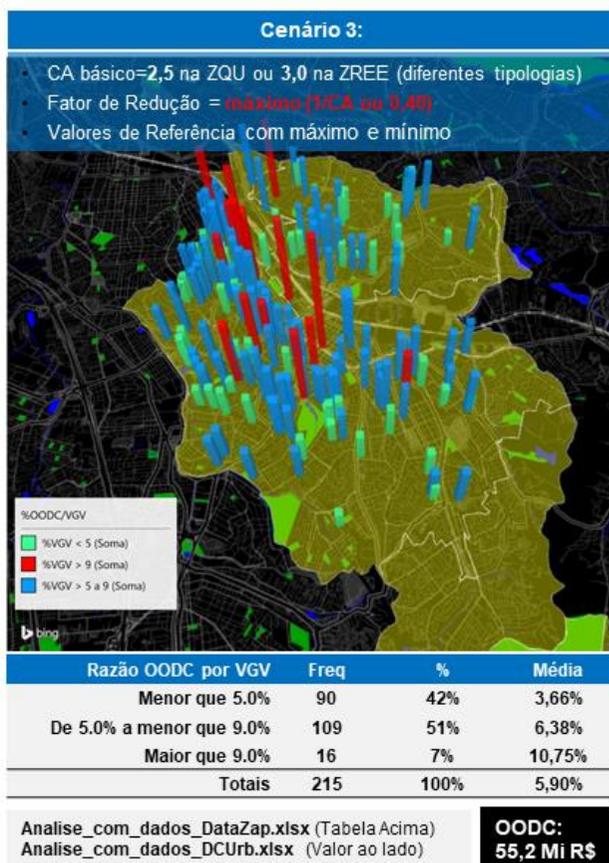
Cenário 3:

Idem ao anterior, mas sem limitação do Fator de redução (**Fr**)
- Além de manter a produção imobiliária e reduzir o ganho especulativo com a terra, incentiva o maior adensamento com uso do CA máximo=6,0

Resultados: Cenário atual e Cenário com CA básico=1,0



Resultados: Cenários com adoção de estratégias inerentes ao *Fr*



Síntese dos cenários considerados

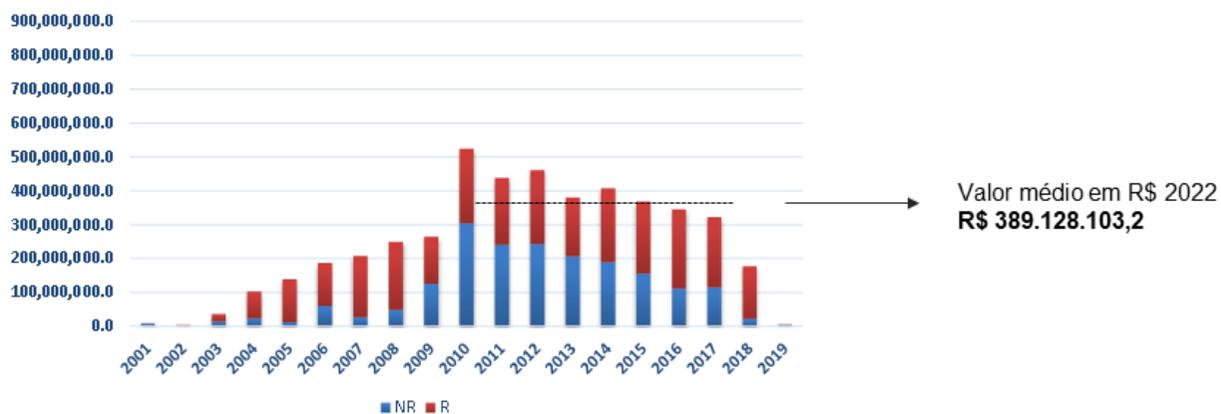
Embora diversas simulações tenham sido realizadas, segue abaixo a síntese dos principais resultados encontrados, considerando o uso do banco de dados de Alvarás para os anos de 2010 a 2019 (10017 observações - DCUrb)

Tipologia	Cenário 0 Atual	Cenário 1 Vr (limites) Fr = 0,80	Cenário 2 Vr (limites) Fr = máx (1/CA; 0,40)	Cenário 3 Vr (limites) Fr = (1/CA)
Unifamiliar	-	1,1%	1,9%	2,2%
MFPP	-	5,7%	9,3%	10,9%
Vila	-	1,2%	2,0%	2,3%
MFV	61,7%	74,6%	66,3%	61,3%
HIS	0,2%	3,3%	4,7%	5,3%
nR	38,0%	14,0%	15,9%	18,0%
Estimativa em R\$ de 2022	12.998.490 (A)	93.117.603 (B)	55.202.244 (C)	46.975.159,71 (D)
Fator multiplicador	A/A = 1,0	B/A = 7,2	C/A = 4,2	D/A = 3,6

- A arrecadação do Cenário 1 (**93,21MI R\$**) provavelmente seria hipotética por desincentivar fortemente o empreendedor com custos para pagamento da outorga com média de 11% do VGV, alcançando até 35%.
- Indicam-se os índices e parâmetros do Cenário 2 (**55,2 MI R\$**), se houver preferência na maximização da OODC, por considerar um Fator de Redução que reduz o impacto negativo sobre os custos do empreendedor (com média da OODC/SGV=5,9%).
- Indicam-se os índices e parâmetros do Cenário 3 (**46,9 MI R\$**), se houver interesse de incentivo à otimização do uso dos terrenos de áreas centrais (com lotes menores) que poderão alcançar o CA máximo = 6,0, ao considerar também as estratégias descritas a seguir, ligadas aos parâmetros urbanísticos como aumento da Taxa de Ocupação, alteração dos recuos laterais e permissão do uso de fachadas cegas (com média da OODC/SGV=4,75%).

Comparação com a arrecadação de São Paulo - SP

O Gráfico abaixo considera a Média da Arrecadação de OODC do Município de São Paulo para os anos de 2011 a 2017 em R\$ de 2022 (deflacionados pelo IPCA): **R\$ 389.128.103,2**



Fonte: GEOINFO_OUTORGA_ONEROSA (SMDU/GEOINFO)
 Processo de Outorga Onerosa do Direito de Construir Por Quadra de 2002 a 02/fevereiro/2019

Considerando a simples razão do valor calculado acima anteriormente com a arrecadação de estimada para Santo André:

- **46,9 MI R\$**, a OODC de SA atingiria em média **12,1%** da arrecadação de São Paulo; ou
- **55,2 MI R\$**, a OODC de SA atingiria em média **14,2%** da arrecadação de São Paulo.

Atualmente este percentual gira em torno de **3,3%**.



3.1.9. Destino da OODC

Regionalização da Aplicação da OODC

Alteração do Artigo 122 do PD

Atual

Plano Diretor
Art. 122.

...

§ 5º. Os recursos financeiros obtidos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão utilizados na construção de HIS preferencialmente na Macrozona Urbana e ou em infraestrutura na Zona de Recuperação Urbana, ZEIS A ou ZEIS D. (NR)

§ 6º. Os recursos financeiros obtidos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC na área do projeto do Eixo Tamanduateí, acima do Coeficiente de Aproveitamento 3 (três), serão investidos somente nesta área e destinados a infraestrutura urbana e equipamentos públicos. (NR)

...

Proposição

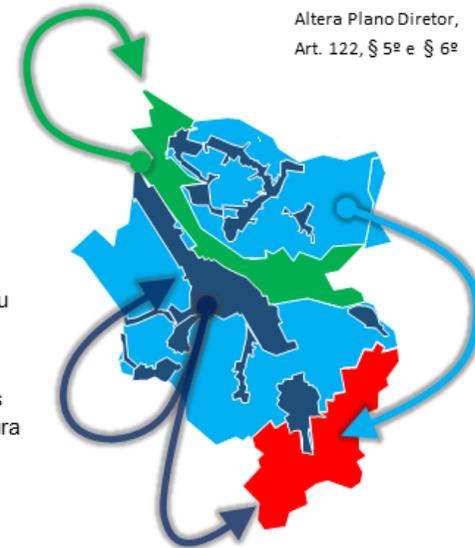
...

§ Os recursos financeiros obtidos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão utilizados a depender do **Setor** em que foram obtidos:

- I - quando originados nos **Setores de Média e Baixa Densidade**, serão utilizados na construção de HIS em quaisquer Setores da Macrozona Urbana, ou em infraestrutura no **Setor de Baixa Densidade, ZEIS A, ZEIS D** ou para projetos de desapropriação em **ZEIS F**;
- II - quando originados no **Setor de Alta Densidade - Transformação**, serão investidos somente nesta área e destinados a infraestrutura urbana e equipamentos públicos;
- III - quando originados nos **Setores de Alta e Média-Alta Densidade** serão investidos na própria área em infraestrutura urbana e equipamentos públicos ou podem assumir a mesma destinação determinada em I.

...

Altera Plano Diretor,
Art. 122, § 5º e § 6º



Destino da OODC – Setorialização (em que será aplicado)

Segundo o Estatuto das Cidades os recursos da OODC podem ser aplicados para

“Art. 31. **Os recursos** auferidos com a adoção da **outorga onerosa do direito de construir** e de alteração de uso **serão aplicados** com as finalidades previstas nos **incisos I a IX do art. 26** desta Lei.”

“Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização **fundiária**;
- II – execução de **programas e projetos habitacionais** de interesse social;
- III – constituição de **reserva fundiária**;
- IV – ordenamento e direcionamento da **expansão urbana**;
- V – implantação de **equipamentos urbanos e comunitários**;
- VI – criação de **espaços públicos de lazer e áreas verdes**;
- VII – criação de **unidades de conservação** ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – **proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico**;
- IX – (Vetado).”

Ainda:

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, **o Prefeito incorre em improbidade administrativa**, nos termos da Lei no 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:...

- IV – **aplicar os recursos** auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso **em desacordo com o previsto no art. 31** desta Lei; ...”

Destino da OODC – Setorialização (em que será aplicado)

Sobre a predeterminação dos percentuais de alocação dos recursos

A destinação dos recursos atualmente empregada pelo FMDU associa-se com itens previstos no Estatuto da Cidade, sendo seus percentuais definidos pelo CMPU.

Fica a critério do próprio Conselho estabelecer se estes percentuais devem ser pré-estabelecidos no texto do PD, pois esta não é uma exigência do EC e, em caso da necessidade de alteração, será necessária a promulgação de nova Lei para retificação.

No entanto, para assegurar que as estratégias definidas neste processo revisional do MRSA sejam possibilitadas, avalia-se que:

- i) no mínimo **30%** (trinta por cento) da arrecadação da OODC seja destinada à **construção de moradias de interesse social, projetos de realocação e de regularização fundiária**
- ii) no mínimo **30%** (trinta por cento) da arrecadação da OODC seja destinada à **obras de infraestrutura e instalação de equipamentos públicos**
- iii) no máximo 10% (dez por cento) do equivalente em arrecadação da OODC, considerando a média dos últimos 5 anos, possa ser aceito na forma de certificados de Transferência do Direito de Construir (TDC) ou Transferência do Direito de Construir Adicional (TDCA)

Destino da OODC – Setorialização (em que será aplicado)

Sobre a alocação de ações ligadas ao Desenvolvimento Econômico

Para fins da revisão do MRSA, as finalidades ligadas ao Desenvolvimento Econômico e à Geração de Emprego necessitam ser suficientemente detalhadas para justificar que suas ações estejam ligadas a **um dos itens previstos pelo EC**: implantação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, equipamentos urbanos ou comunitários, produção habitacional, regularização fundiária, conservação ambiental ou do patrimônio.

Como as **Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC)** receberão novas atribuições, conforme descrito na **subseção 2.5.3**, as estratégias ligadas ao desenvolvimento econômico podem se dar através do incentivo ao setor terciário, em corredores com potencial de expansão ou que necessitam ser revitalizados com projetos de: melhoria de vias, espaços públicos, obras de drenagem, implantação de áreas verdes e equipamentos comunitários.



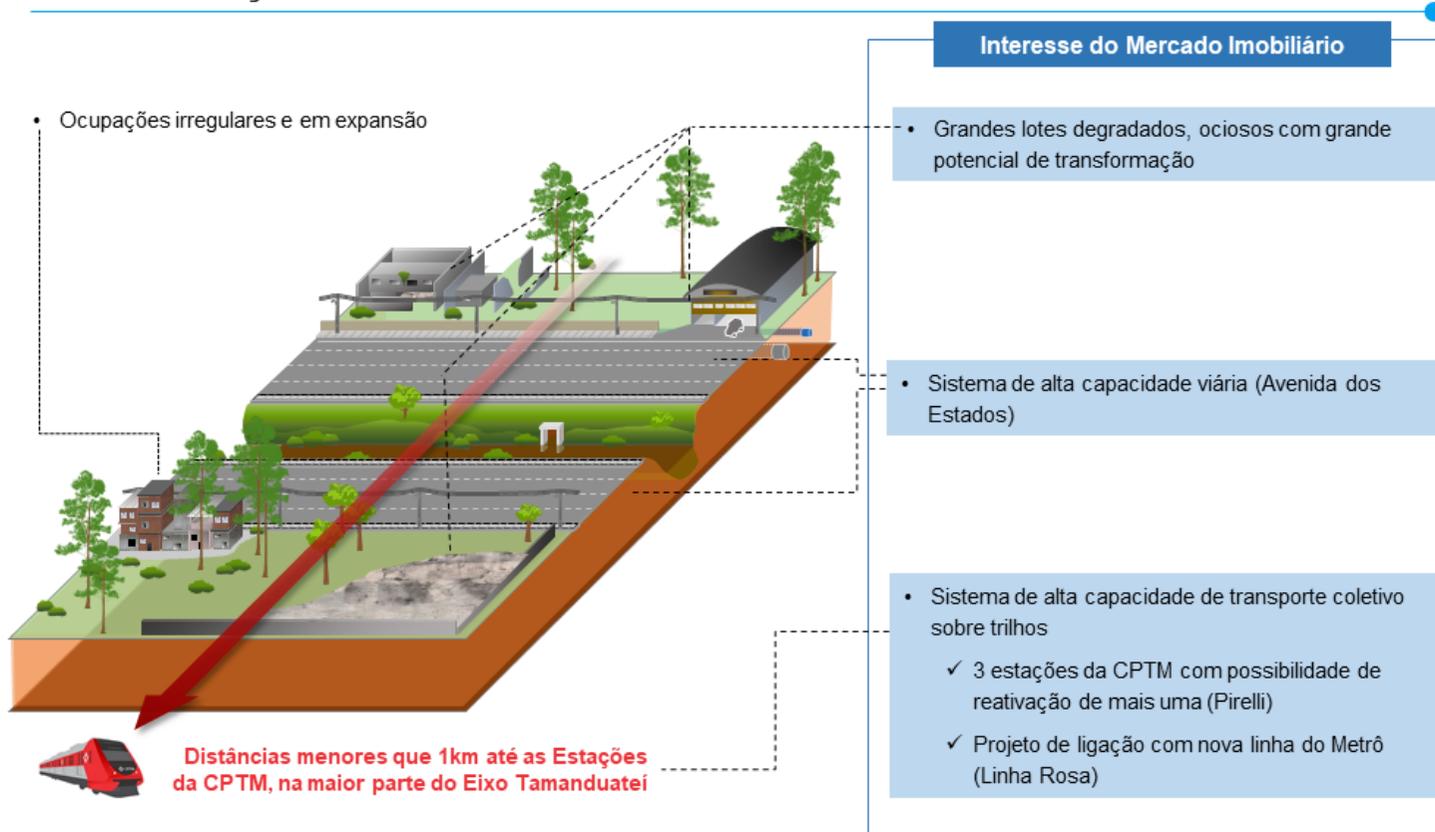
3.1.10. Retornos socioeconômicos e ambientais esperados

A sequência de slides desta subseção ilustra os cenários sem e com a adoção das estratégias para a revisão do MRSA, na área do Eixo Tamanduateí dentro da Zona de Reestruturação Urbana (ZREE),

- ZREE – Situação atual
- ZREE - Sem revisão do MRSA (Tendência atual)
- ZREE - Sem revisão do MRSA (com possibilidade de inundação)
- ZREE - Com revisão do MRSA (CA básico unitário, OODC e incentivos)
- ZREE - Com revisão do MRSA (CAB = 1.0, OODC, incentivos e moradia)
- ZREE - Com revisão do MRSA (resiliência às inundações)
- ZREE - Com revisão do MRSA (valorização imobiliária)
- ZREE – comparação;

traçando também um paralelo entre as possibilidades de desenvolvimento com o uso dos recursos da OODC, para produção de HIS e mitigação do principal evento adverso local, inerente ao transbordamento do Rio Tamanduateí – problema que não pode ser tratado apenas na esfera de um município.

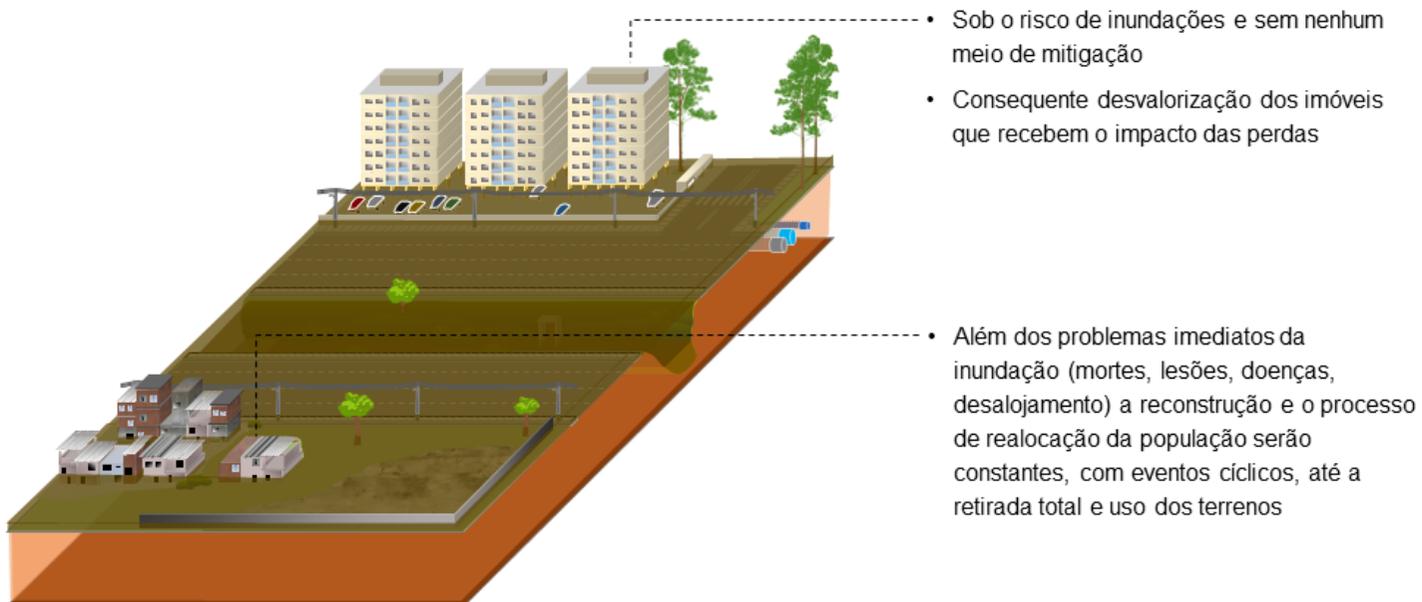
ZREE – Situação atual



ZREE - Sem revisão do MRSA (Tendência atual)



ZREE - Sem revisão do MRSA (com possibilidade de inundação)



ZREE - Com revisão do MRSA (CA básico unitário, OODC e incentivos)



ZREE - Com revisão do MRSA (CAB = 1.0, OODC, incentivos e moradia)



- O aumento da arrecadação da OODC será utilizado em obras para ampliar a oferta de HIS tipo I em terrenos que possam ser desapropriados, compartilhados pelas regras de desdobro ou obtidos por dação em pagamento.
- Na ZRREU estarão próximos às estações do transporte sobre trilhos



- Outra parte dos recursos da OODC poderá ser utilizada para revitalização de áreas que venham se tornar públicas, para fins de lazer e que também possam mitigar os efeitos das inundações

ZREE - Com revisão do MRSA (resiliência às inundações)



- Dadas as dificuldades para resolver os problemas de enchentes do Rio Tamandateí, que exigem ações combinadas intermunicipais e com o Estado de SP além do empenho de vultuosos investimentos, as soluções do MRSA são realistas e visam diminuir os transtornos à população.
- Edificações preparadas para as enchentes do rio podem reduzir significativamente as perdas em todos os sentidos: humanos, sociais e econômicos

Zona de Reestruturação - Com revisão do MRSA (valorização imobiliária)



Ao invés da depreciação imobiliária justificada anteriormente, os investimentos realizados (construtoras, setor terciário e residências) serão mantidos, podendo ser valorizados, com benefícios além dos financeiros, muito maiores para a população local.



3.2 Transferência do Direito de Construir

Considerando os instrumentos da Política Urbana que podem ser utilizados pelo poder municipal, de acordo com o Estatuto da Cidade, a Transferência do Direito de Construir - TDC destaca-se por ter a capacidade de ressarcir propriedades que exercem funções sociais.



Lei nº 10.257/2001, art. 35: a "lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- i. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- ii. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, **social** ou cultural;
- iii. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social".

O Plano Diretor de 2004 do município de Santo André prevê a aplicação do TDC nos artigos de 125 a 129, com os usos mencionados acima. No entanto, não há exemplos de sua utilização, tanto pela falta do detalhamento para possibilitar seu uso como pela falta de demanda inerente ao mercado de transferência dos títulos, tendo em vista os, relativamente, baixos valores arrecadados pela OODC.

Como em outras grandes cidades brasileiras, o Plano Diretor de Santo André foi elaborado alguns anos após a publicação do Estatuto das Cidades e precisou sofrer alterações. Conforme a cidade e a própria legislação urbanística evoluem, as revisões são necessárias, e como os Coeficientes de Aproveitamento (CA básico, máximo e mínimo) e os condicionantes da OODC embasam as alterações estruturais do MRSA, entende-se que também há necessidade de alteração do TDC.

Proposição

Neste contexto a revisão do TDC é necessária, especialmente no que condiz ao conceito implícito necessário à sua fundamentação, visando possibilitar tanto o uso do **direito privado** de construção na propriedade como do **direito adicional** regido pelo interesse coletivo.

Nesta subseção, o próximo slide caracteriza melhor esta diferença em se transferir o direito privado (dado pelo CA básico) do direito adicional (determinado pelo CA máximo). Na sequência, o subitem 3.2.1. esquematiza o uso do TDC do direito privado, fazendo uma comparação entre o uso do TDC e o uso da OODC para prover a restauração de áreas de interesse coletivo, como àquelas protegidas pela preservação do Patrimônio.

Já o subitem 3.2.2 busca esclarecer o conceito por trás da Transferência do Direito de Construir Adicional (TDCA), adicionando o aspecto temporal e finito do objeto de transferência (terrenos virtuais) que dependem de construções com prazos de depreciação.

TDC e os Direitos de Construção: Privado (CA básico) e Coletivo (CA máximo)

A fórmula utilizada pelo Plano Diretor de Santo André para tratar a equivalência da área a ser transferida de uma zona para outra, faz uma mescla dos coeficientes de aproveitamento, utilizando ora o coeficiente básico da área cedente ora o coeficiente máximo da área receptora, de forma a considerar simultaneamente os conceitos:

- i) do direito privado que o cidadão possui para construir em seu terreno e
- ii) do direito público que o cidadão deve adquirir para construir além de seu direito básico, estando sujeito ao pagamento de outorga e limitado ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo pré-determinado pelo município.

Estes dois conceitos foram interpretados de maneiras diferentes pelos municípios ao longo de duas décadas de atuação do Estatuto das Cidades, geralmente mesclando os dois, mesmo porque, embora faça sentido a transmissão apenas do **direito privado** da parte cedente, o receptor que adquire este direito irá utilizá-lo necessariamente para **compra da área pública** (terreno virtual) através do abatimento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.



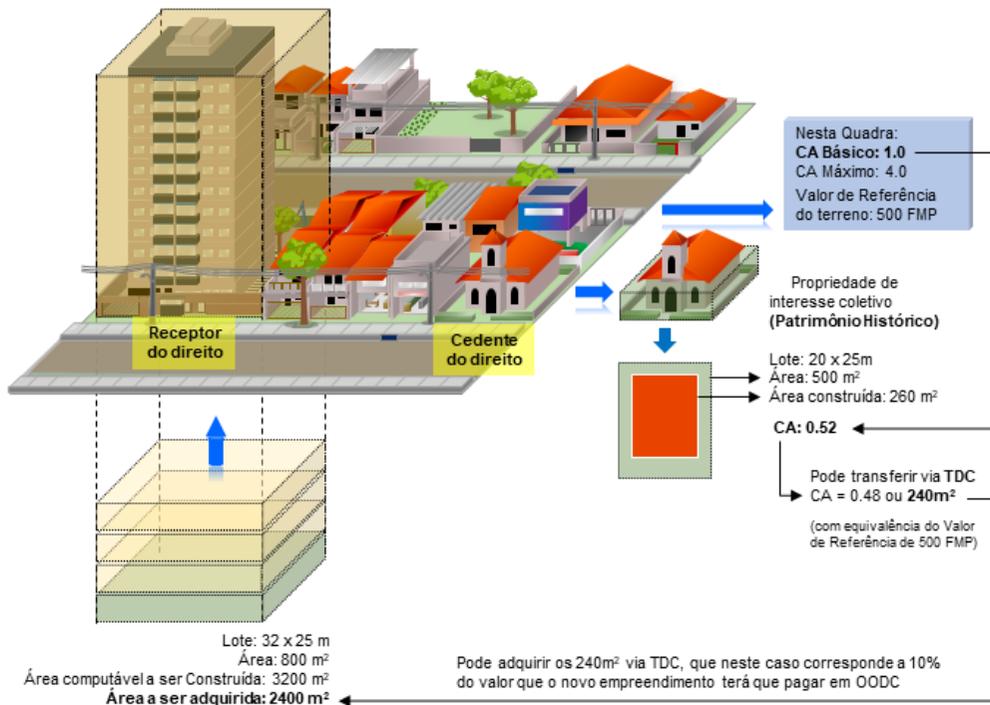
A Coleção cadernos técnicos de regulamentação e implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade em seu sexto volume (Ministério das Cidades, 2017), faz a análise da aplicação da Transferência do Direito de Construir, com intuito de normalizar o entendimento sobre o assunto, especialmente para subsidiar a produção ou revisão da legislação urbanística dos municípios, destacando a posição ministerial de que o TDC deva se limitar apenas à transferência do direito privado, até o CA básico, e desvincular o uso do recurso obtido pelo privado de quaisquer ações que são de responsabilidade pública.

Embora o Caderno seja extenso e traga consigo muitas justificativas técnicas, o ponto de vista defendido é simples e lógico e por isso recomenda-se sua utilização na revisão do Plano Diretor de Santo André, com uso inclusive da fórmula de equivalência entre o terreno transmissor e o receptor, sem considerar os Coeficientes de Aproveitamento de quaisquer áreas, tendo em vista que a equivalência depende apenas da diferença do valor do metro quadrado entre as áreas do transmissor e receptor.

No entanto, ao adotar esta recomendação seria também interessante que o município implantasse um segundo conceito e formulação, derivado do TDC, relacionado à transmissão do **direito adicional de construção** (cedido pelo poder público) para, coerentemente, **custear ações de interesse público**.

3.2.1. Transferência do Direito de Construir (TDC) - Básico

Proposta de Transferência do Direito Privado relativa ao CA Básico, com utilização do **Valor de Referência do terreno** (mesmo da OODC) na fórmula de equivalência entre zonas/setores diferentes.



Observações:

1) **Avaliar se:** o TDC possa ser emitido somente se a propriedade estiver cumprindo a função social **ou** se tal exigência não seja necessária?

Por exemplo, um patrimônio histórico tombado, mas deteriorado, deverá ser restaurado antes da solicitação do benefício?

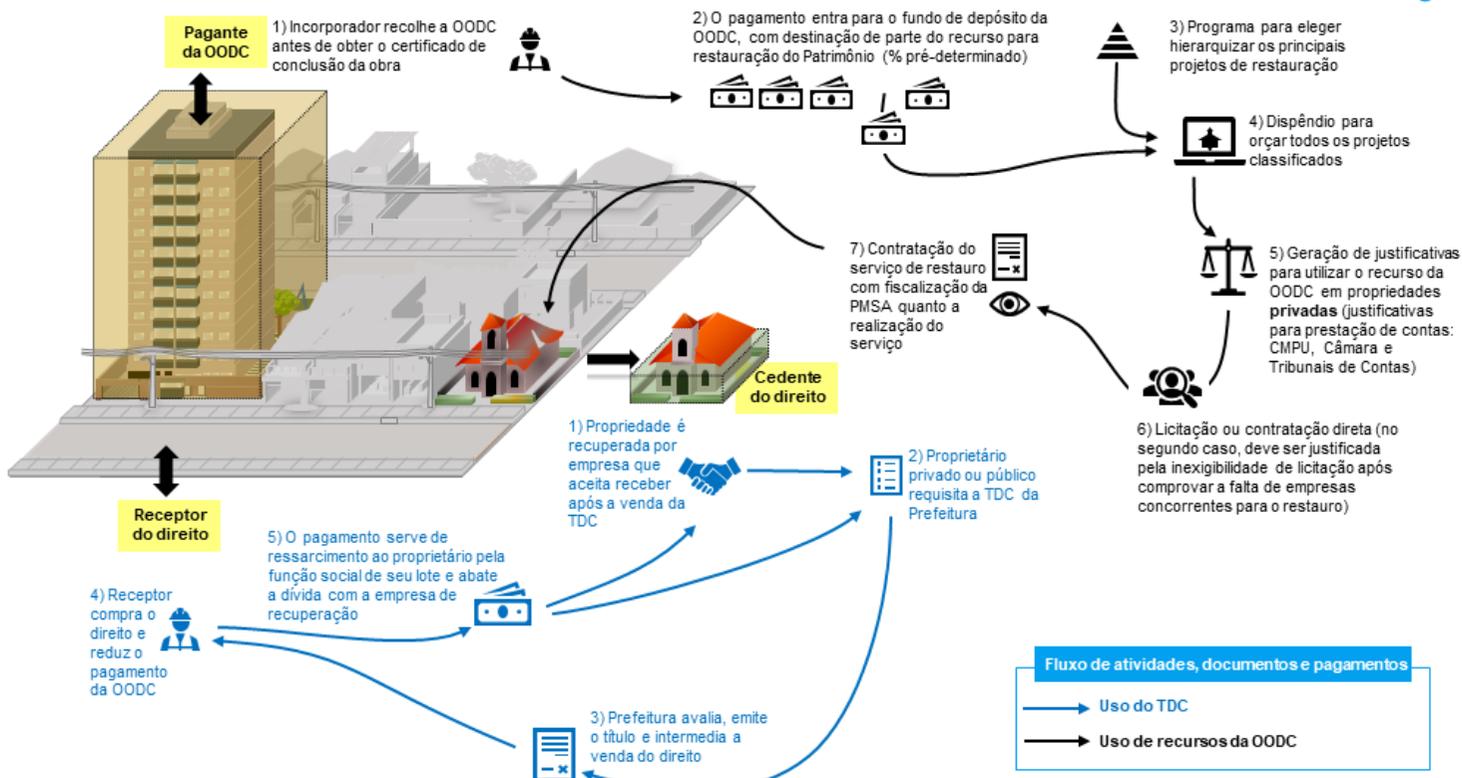
Há empresas especializadas em restauração que executam o serviço e recebem o pagamento posteriormente, de forma atrelada ao momento em que o proprietário consegue o benefício através da TDC. Por outro lado o TDC é uma compensação ao tombamento e não uma forma de custeio de uma necessidade pública.

2) Como a prefeitura deverá avaliar os requisitos que o Cedente deve cumprir antes de emitir o título, torna-se interessante **avaliar:**

- a) Se a prefeitura deve regular o mercado, intermediando a negociação dos títulos, para manter o pareamento do valor com a OODC e evitar o canibalismo de preços **ou**
- b) Se a negociação deve ocorrer livremente, pois a oferta e demanda pelos títulos irá estabilizar o valor, sem canibalismo de preços e sem necessidade de empenho público?

Isto difere da operação em que a prefeitura cobra a outorga e a destina para a restauração do patrimônio, tendo em vista que este processo exige licitações e justificativas complexas, especialmente, nos casos em que os recursos públicos obtidos pela OODC terão que ser destinados à ações de restauração em propriedades privadas, como esquematizado no próximo slide.

Uso do TDC vs. Uso dos recursos da OODC para conservar o Patrimônio



TDC – Adequação Legal

Necessidade de alterar o texto atual sobre a Transferência do Direito de Construção (TDC)

*Art... A Transferência do Direito de Construção (TDC) é possibilitada para lotes situados na Macrozona Urbana, através da emissão de certificado pelo Poder Público Municipal, após avaliação do imóvel requerente transmissor do direito, sendo expressa em Fator Monetário Padrão (FMP), considerando a seguinte equação:

$$VT = (ATc - ACc) \times Vr$$

VT - Valor de Transferência do Direito de Construção, expresso em FMP.

ATc - Área Total do terreno cedente, em metros quadrados.

ACc - Área Construída do terreno cedente, em metros quadrados

Vr - Valor de Referência do metro quadrado do terreno para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, expresso FMP por metros quadrados.

§ 1º O VT deve estar presente, junto às demais informações do transmissor do direito, em certificado emitido pelo Poder Público Municipal e poderá ser utilizado pelo receptor apenas para abater parcial ou integralmente o pagamento da contrapartida financeira, inerente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, antes da Emissão do Certificado de Conclusão da Obra.

§ 2º Se o valor de VT for maior que o da Contrapartida Financeira, o Poder Público não emitirá outro certificado com a diferença.

§ 3º Para efeito do cálculo de que trata o caput deste artigo será considerado o Valor de Referência vigente na data do pedido de emissão do certificado.

§ 4º No caso de imóveis com diretrizes de tombamento para demolição de anexos espúrios, a área destes não serão computados para efeito da Área Construída do terreno cedente.

§ 5º A Transferência do Direito de Construção (TDC) e correspondente emissão do certificado poderá ser realizada uma única vez.

As justificativas para elaboração da proposta acima também são apresentadas no **Produto 11**.



3.2.2 Transferência do Direito de Construir Adicional (TDCA)

A **Transferência do Direito Construir Adicional** é denominada desta forma, neste documento, para ser distinguida do conceito do TDC exposto anteriormente,

Para muitas prefeituras o TDC também pode transferir o direito adicional, que também pode ser chamado de direito potencial ou até poderia considerar a denominação de direito público de construção. Isto porque, independente à interpretação dos cadernos técnicos no Ministério das Cidades, o texto do Estatuto das Cidades (EC) determina que:

“Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística”, ...

ou seja, não é especificado se o **direito** é aquele associado apenas ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (direito privado) ou presume a totalidade do uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (direito associado ao interesse coletivo), que, embora seja de domínio público, também é um direito concedido ao proprietário pelo Plano Diretor por meio de suas regras de zoneamento e ordenamento territorial.

A formulação do Caderno Técnico citado anteriormente comprova a necessidade de equalização do entendimento do EC ao recomendar a transferência apenas do direito privado de construção sem nenhuma exigência para o proprietário quanto à manutenção de sua propriedade que necessariamente assume função ao interesse coletivo (patrimônio, área verde etc.). Sendo que, para a maioria dos municípios, o TDC precisa custear ações de interesse público, gerando uma discussão que pode ser esclarecida com a divisão do TDC, uma para o direito privado não atrelada ao destino do recurso e outra para o direito adicional, que estaria condicionada à manutenção as áreas de interesse coletivo.

Isto parte da lógica de que: se o direito adicional de construir pertence ao interesse coletivo, então ele também pode ser vendido desde que os recursos obtidos sejam utilizados em prol do interesse coletivo, mesmo sob a administração privada do proprietário do imóvel que, por sua vez, já desempenha uma função social definida por lei.

Tempo de validade para o TDCA

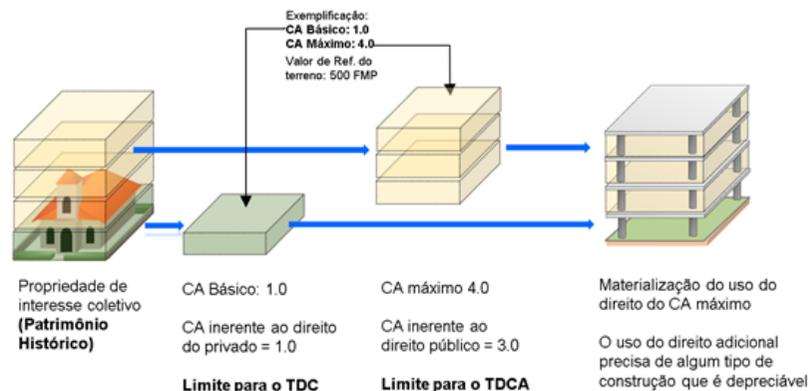
Outras duas justificativas que viabilizam e apoiam a implantação desta variação do TDC são:

- o conceito de que o direito adicional de construção tem prazo de duração, e, portanto, permite que o proprietário possa vendê-lo novamente após determinado período;
- a necessidade de recursos de tempos em tempos para a manutenção das propriedades que cumprem funções de interesse à coletividade.

A ideia é que o TDCA possa tornar possível a transferência de direitos de construção pertencentes ao domínio público, cujos recursos sejam, obrigatoriamente, destinados à manutenção de imóveis de interesse à coletividade e possam ser levantados a cada período de tempo pré-determinado. A possibilidade de revender o direito adicional é ponto fundamental, para evitar que o proprietário receba o recurso uma única vez, através do TDC usual, e depois tenha que arcar com o ônus da manutenção futura de algo que é de interesse público, sem qualquer apoio governamental.

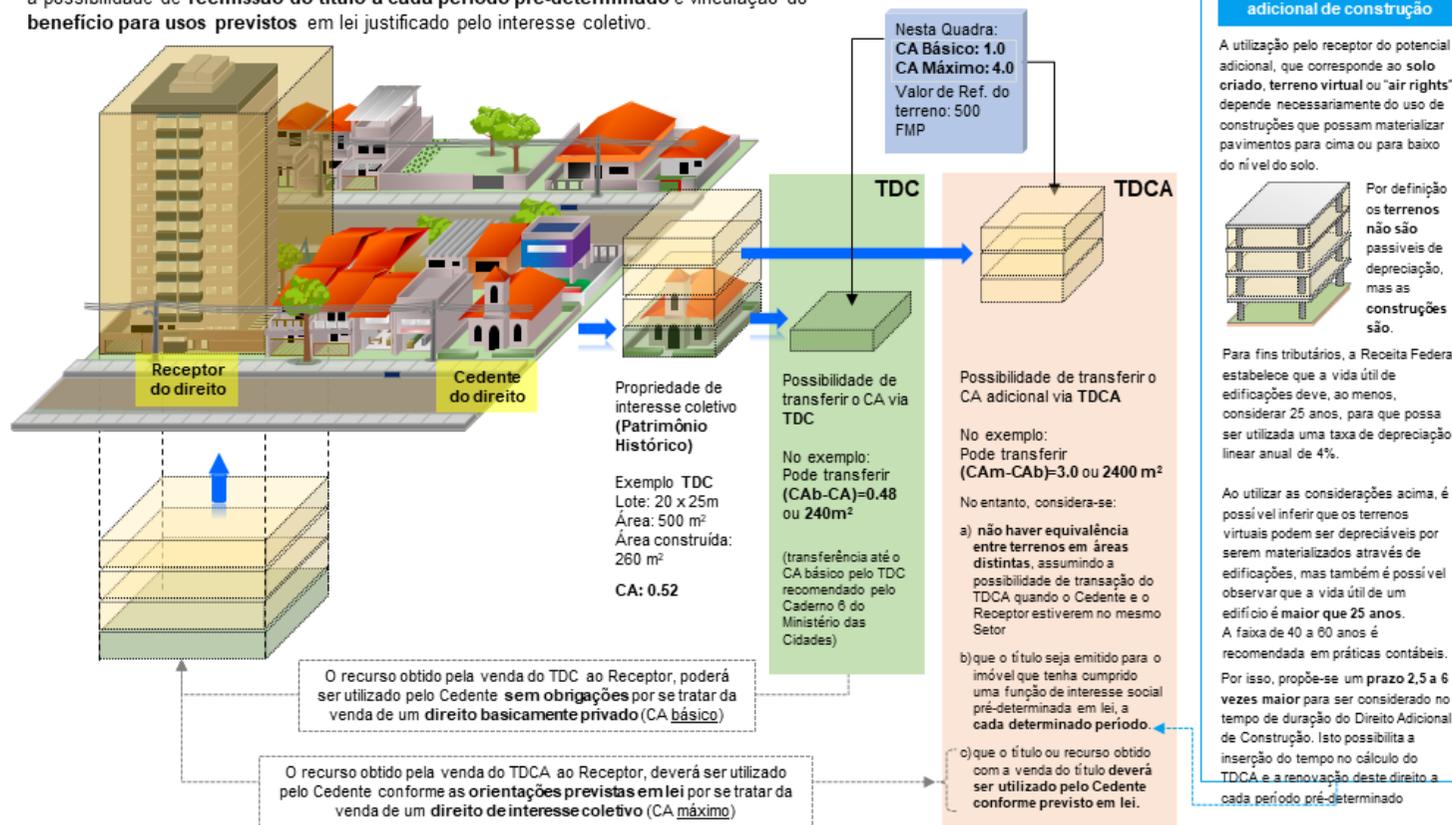
Denota-se que a utilização pelo receptor do potencial adicional, que corresponde ao solo criado, **terreno virtual** ou “air rights” depende necessariamente do uso de construções que possam materializar os pavimentos para cima ou para baixo do nível do solo, que são finitas e depreciáveis, diferentemente do terreno em si.

Estabelecimento de tempo de validade ao potencial adicional de construção



TDC v.s. TDCA - conceitos envolvidos

Proposta de Transferência do Direito de Construir Adicional relativa ao **CA Máximo**, com a possibilidade de **reemissão do título a cada período pré-determinado** e vinculação do **benefício para usos previstos** em lei justificado pelo interesse coletivo.



TDCA – possibilidades de uso

As possibilidades de uso do TDCA podem ser ampliadas em relação ao TDC.

Em especial, o TDCA inclui os mesmos casos para os quais o TDC é utilizado:

- preservação de imóveis tombados pelo patrimônio histórico ou cultural,
- conservação de áreas de proteção ambiental dentro de zonas urbanas
- manutenção de áreas com finalidade paisagística e de convívio



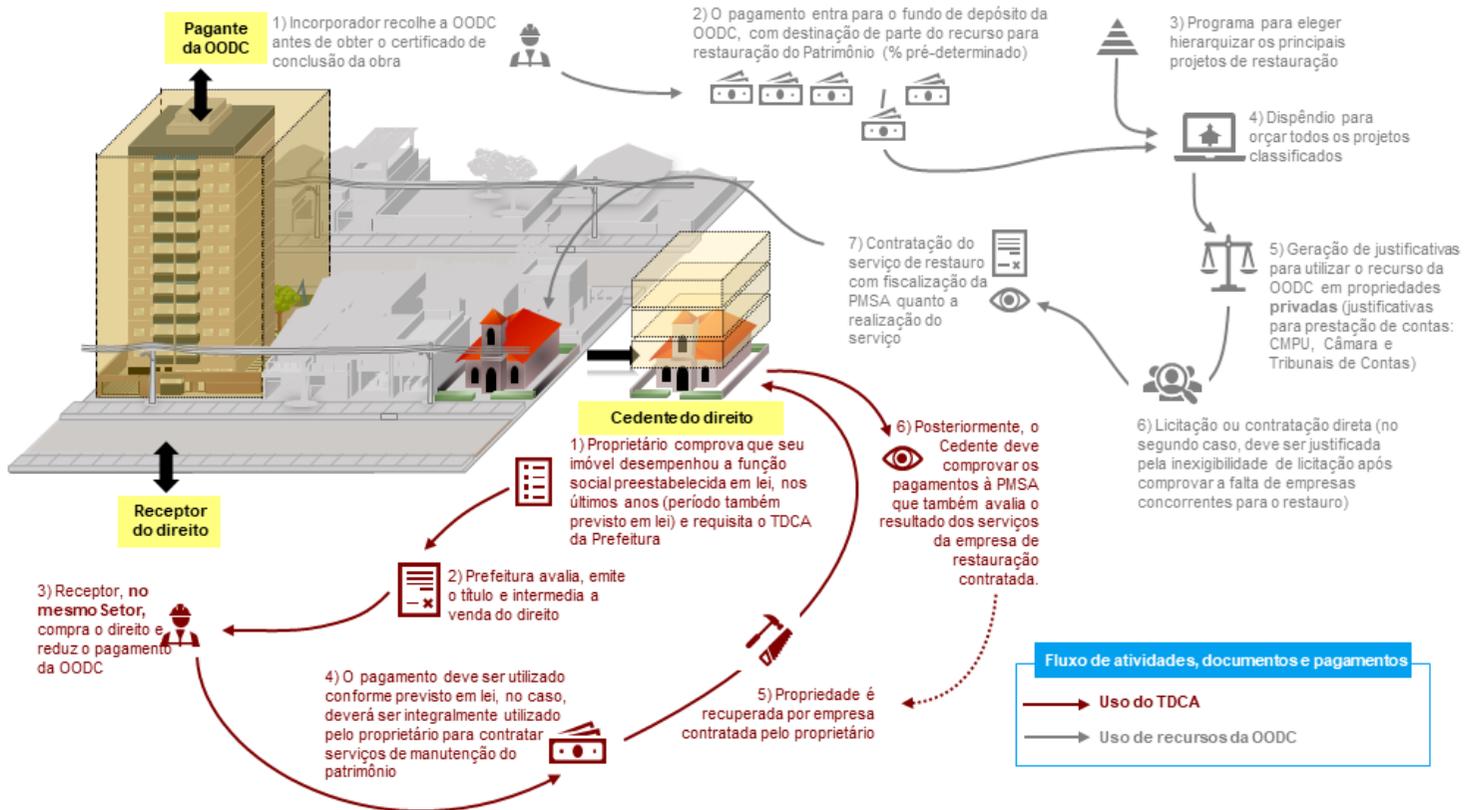
Uso do TDCA vs. Uso dos recursos da OODC para conservar o Patrimônio

Sendo possibilitado seu uso para a manutenção de algumas atividades produtivas estratégicas para o município, nas quais se destacam as indústrias, por contribuírem para a manutenção e geração de empregos e de renda na cidade (razões com interesse coletivo) e deterem os maiores multiplicadores de geração indireta de emprego.



Uso do TDCA para incentivar a manutenção do emprego em indústrias sob pressão imobiliária

Uso do TDCA vs. Uso dos recursos da OODC para conservar o Patrimônio



TDCA – Adequação Legal

Proposta de Inclusão de instrumento para Transferência do Direito de Construção Adicional (TDCA)

Art... Mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, o proprietário de imóvel considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, localizado na Macrozona Urbana, poderá alienar o direito de construir adicional que não é utilizado no próprio lote, efetivando a Transferência do Direito de Construir Adicional (TDCA).

§ 1º O proprietário de imóvel com interesse em transferir o direito de construir adicional não utilizado, deverá realizar a solicitação por meio de abertura de processo administrativo e apresentação de Projeto de Preservação ou Conservação, em que se dispõe a assumir as responsabilidades declaradas no documento, utilizando os recursos financeiros provenientes da TDCA.

§ 2º O imóvel poderá transferir até o limite de 10% (dez por cento) do Valor de Transferência do Direito de Construção Adicional (VTA) a cada 6 anos, sendo o VTA calculado pela equação:

$$VTA = (CAm - 1,0) \times ATc \times Vr \times Fr$$

VTA - Valor de Transferência do Direito de Construção Adicional, expresso em FMP.

CAm - Coeficiente de Aproveitamento máximo para uso residencial do Setor onde está localizado o lote.

ATc - Área Total do terreno cedente, em metros quadrados.

Vr - Valor de Referência do metro quadrado do terreno para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, expresso FMP por metros quadrados.

Fr - Fator redutor similar determinado pelo inverso do Coeficiente de Aproveitamento máximo: $(1/CAm)$

§ 3º O Poder Público Municipal poderá modificar o projeto de preservação ou conservação para possibilitar sua aprovação, alterando inclusive o percentual do direito de construir adicional que julgar necessário para torná-lo financeiramente viável, mas limitando-se ao máximo de 10% (dez por cento) do VTA na periodicidade mínima de 6 (seis) anos.

§ 4º Somente após o acordo de ambas as partes - proprietário do imóvel e Poder Público Municipal - um certificado emitido pelo Poder Público Municipal será emitido com o valor de até 10% (dez por cento) do VTA, tornando obrigatória a execução do Projeto de Preservação ou Conservação por parte do proprietário do imóvel.

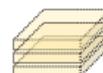
§ 5º O Poder Público Municipal fiscalizará a execução do Projeto de Preservação ou Conservação, podendo: ou conceder a renovação do Projeto após 6 (seis) anos com emissão de novo certificado limitado a 10% (dez por cento) do VTA; ou não renovar o Projeto; ou atuar o proprietário em caso de descumprimento das responsabilidades declaradas e compromissadas através do Projeto.

As justificativas para elaboração da proposta acima também são apresentadas no **Produto 11**.

3.2.3. TDC e TDCA - Considerações e lastreamento



TDC Advém do direito privado
(direito de construir)



TDCA Advém do direito público
(direito adicional cedido pelo coletivo)

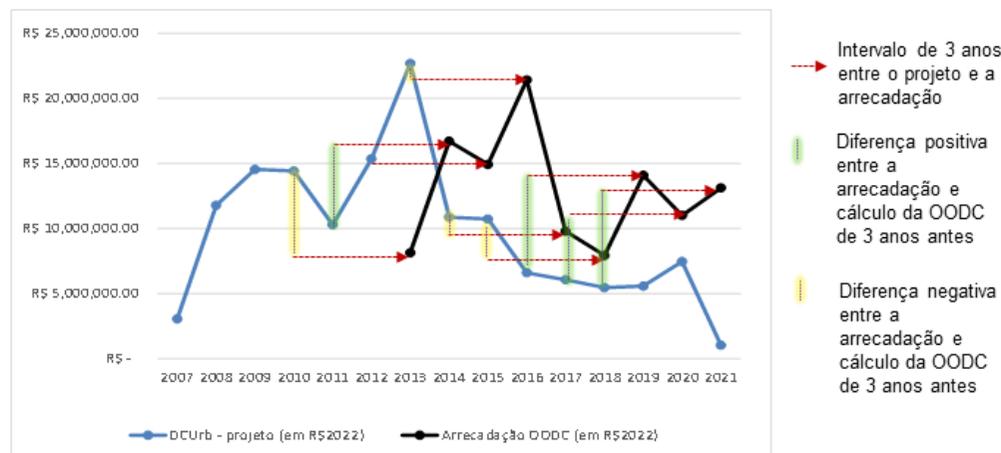
Título	Título emitido pelo Público	Título emitido e intermediado pelo Público
Negociação	Recomendada a negociação do título sem intermediação pública (mas com necessidade de informar o valor da transação)	Necessária a negociação do título com intermediação pública que determinará o valor do título ao considerar: <ul style="list-style-type: none"> • a proporcionalidade do Valor de Referência da OODC entre os terrenos (cedente e receptor) • a proporcionalidade em função do tempo de cumprimento da função social
Limitação espacial	Um terreno pode ceder o direito à outro em diferentes regiões , tendo em vista que a valoração do título possa ser determinada com o Valor de Referência da OODC	Um terreno somente poderá ceder o direito à outro na mesma região definida pelos índices (CA máximo), vinculando o uso do recurso nas mesmas regiões onde há mais atividade construtiva
Uso do recurso obtido	Desvinculação total do valor recebido pelo Cedente à quaisquer atribuições públicas	Vinculação total do valor recebido pelo Cedente em prol da finalidade social que originou o título, na respectiva propriedade. (Ou acúmulo do valor convertido em CA e fixado ao terreno de forma a ampliar seu potencial construtivo e reduzir a OODC)
Impacto na OODC	Quantidade limitada de títulos disponíveis no mercado devido a baixa disponibilidade de CA, considerando a finalidade do Patrimônio, mas é necessário, avaliar ainda regras para as áreas privadas de conservação ambiental , por isso é necessário: Lastrear os recursos em percentual da Outorga	Quantidade muito grande de títulos disponíveis no mercado, por isso é necessário: Lastrear os recursos em percentual da Outorga

TDC e TDCA - Lastreamento em percentual da arrecadação da OODC

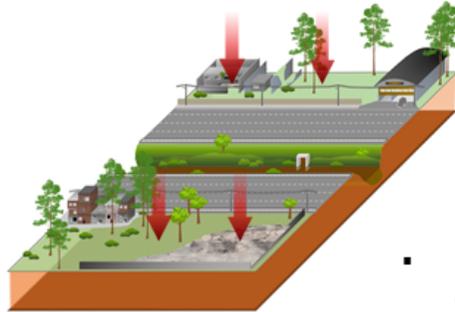
Motivo: dada a importância do uso dos recursos da OODC, a transferência dos direitos não pode ocorrer instantaneamente de forma a acarretar na perda significativa arrecadada pelas Outorgas, por isso um percentual em função da média de arrecadação nos anos anteriores deve limitar o uso do instrumento.

Sobre o percentual: avalia-se que no **máximo 10% (dez por cento)** do equivalente em arrecadação da OODC, considerando a média dos últimos 5 anos, possa ser aceito na forma de certificados de Transferência do Direito de Construir (TDC) ou Transferência do Direito de Construir Adicional (TDCA) **(conforme subseção 3.1.9)**.

Insto porque, após análise da base de cálculo no qual o percentual incidirá, recomenda-se o uso da **média móvel dos últimos 5 anos**, em valores de FMP, para agregar mais de um ciclo de projeto até conclusão da obra (avaliado em 3 anos).



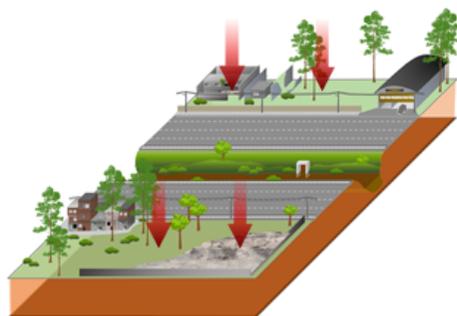
3.3. Cumprimento da Função Social da Propriedade



Vazios Urbanos

- Os grandes vazios urbanos e os edifícios sub ou não utilizados, mantidos como reserva especulativa, são uma forma de apropriação de grande parcela dos investimentos públicos e privados, beneficiando os especuladores em detrimento do conjunto da cidade.
- Estes vazios urbanos em desacordo com as diretrizes da Política Urbana geram custos adicionais para a sociedade ao exigir novos investimentos em infraestrutura em áreas cada vez mais distantes, enquanto áreas qualificadas são mantidas com densidade insuficiente para manutenção.
- O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) é o instrumento da Política Urbana estabelecido pelo Estatuto da Cidade (2001) que visa exigir do proprietário de imóvel urbano o uso adequado de seu terreno.
- Em Santo André a PEUC foi incluída no Plano Diretor em 2004 e reforçada pela legislação de ZEIS em 2006, chegando a ter uma aplicação inicial bem sucedida, demonstrando que há aplicabilidade já na legislação existente, mas foi posteriormente deixada de lado, destacando a necessidade de:
 - ✓ Estabelecimento de uma política de prioridades de aplicação em fases distintas
 - ✓ Ter seu efeito compulsório reforçado pela legislação
 - ✓ Estabelecer critérios mais rígidos quanto as regras, inclusive garantindo que parcelamentos das áreas notificadas mantenham a obrigação

Cumprimento da Função Social da Propriedade – Instrumentos



Objetivos

- Desestimular os grandes vazios urbanos, otimizando uso da infraestrutura
- Reduzir o valor apropriado dos investimentos públicos e privados pela o entorno por retenção especulativa
- Reequilibrar o custo da terra, compensando em parte OODC
- Reduzir a pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis

Instrumentos

- PEUC: estabelece padrões de ocupação mínimos e demanda providências quanto a terrenos subutilizados ou não utilizados
- IPTU Progressivo: estabelece sanções pelo descumprimento da PEUC



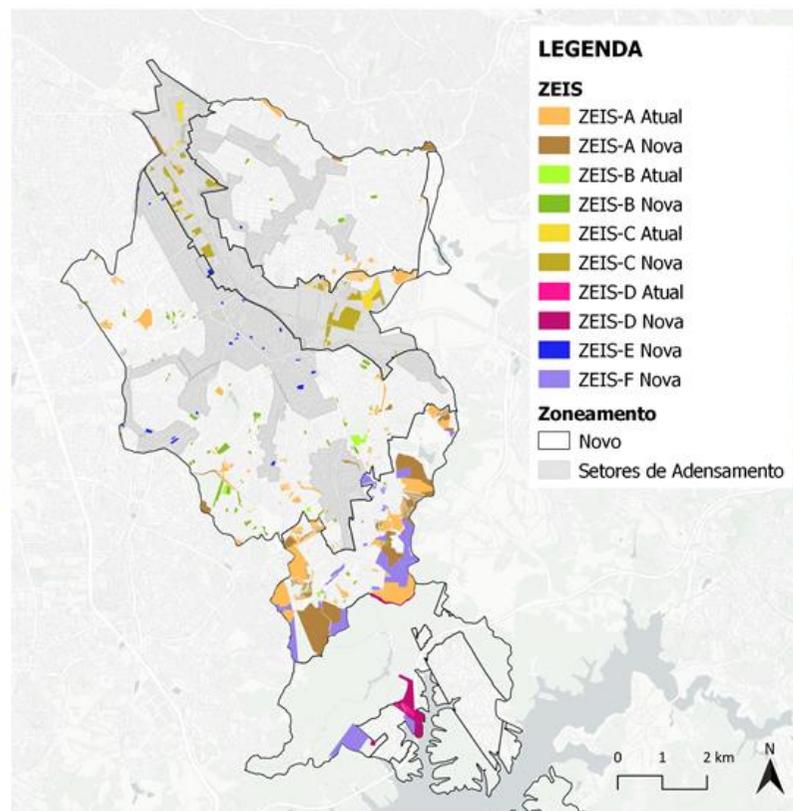
Impactos

- Ampliar oferta de moradia, especialmente para HIS
- Estimular a produção pública e privada de moradia em áreas infraestruturadas
- Reduzir deslocamentos
- Reduzir necessidade de novos investimentos em infraestrutura

Notificação para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC)

Critérios para identificação de Lotes

- Área superior a 2000 m² (Fases Prioritárias)
- Imóveis não edificados
- Glebas e Lotes com aproveitamento inferior ao mínimo definido para a Zona
- Imóveis não utilizados
- Exceções:
 - ✓ Cumpram função ambiental relevante ou impróprios para ocupação urbana
 - ✓ processo de tombamento aberto ou tenha emitido TDC
 - ✓ Impossibilidades jurídicas



Priorização da notificação PEUC

Prioridade de Aplicação por zonas

A aplicação inicia nas áreas demarcadas como ZEIS:

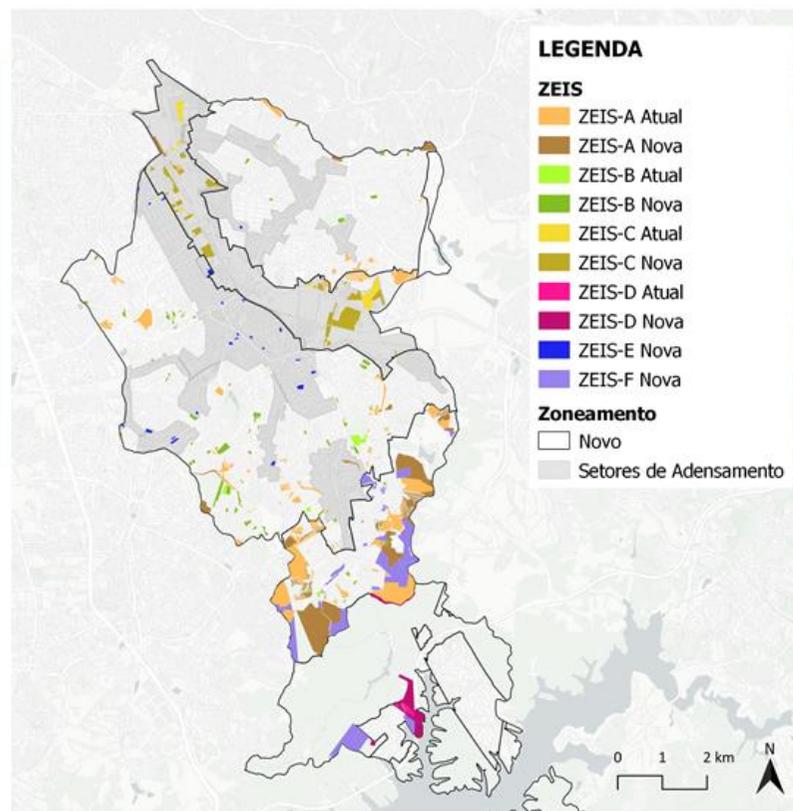
-  1º ZEIS-C (No Setor de Alta Densidade-Transformação)
-  2º ZEIS-E (Nos outros Setores Alta e Média-Alta Densidade)
-  3º ZEIS B (Nos outros Setores)

E depois segue nas demais áreas da:

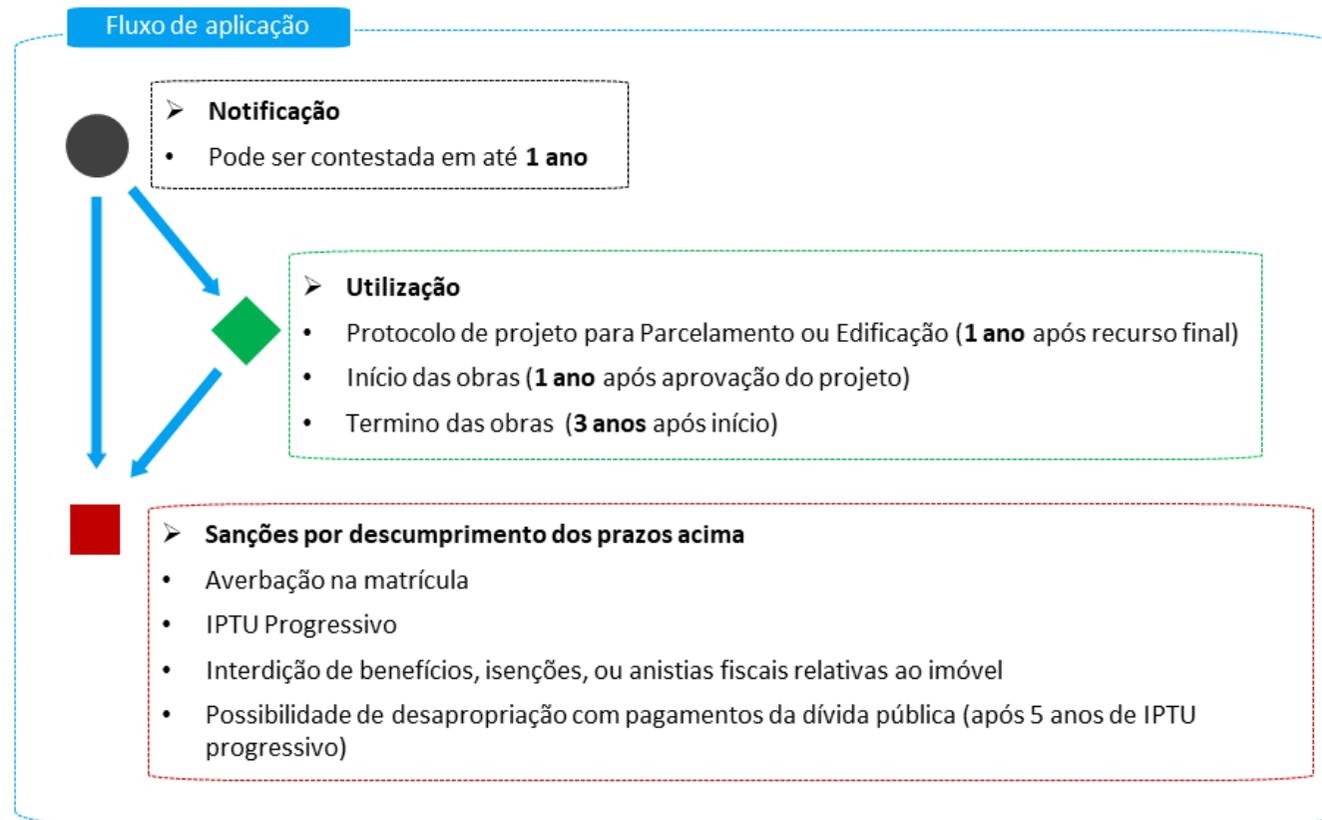
- 4º Terrenos na Zona de Reestruturação
- 5º Terrenos na Zona de Qualificação

Prioridade de Aplicação dentro de cada zona

- a. Glebas (> 20.000 m²)
- b. Lotes (10.000 – 20.000 m²)



Fluxo de aplicação – notificação até penalização



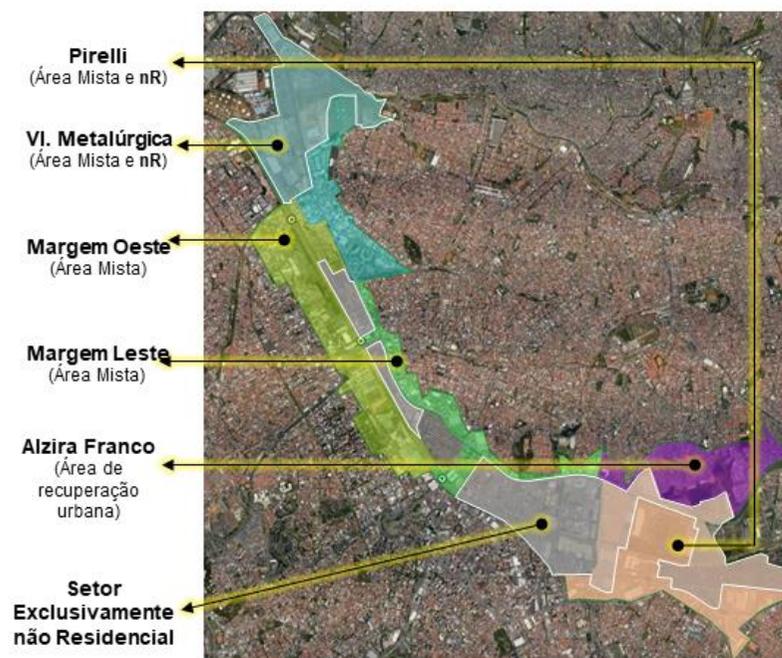
3.4. Projetos de Intervenção Urbanística

A Zona de Reestruturação Urbana pode ser entendida como uma cicatriz urbana que separa a área leste da oeste da cidade, com reduzido uso de infraestruturas públicas de altíssimo custo ligadas à mobilidade viária e sobre trilhos.

Como as tentativas ligadas ao projeto único inerente ao Eixo Tamanduateí não foram suficientes para organizar o desenvolvimento local, espera-se que a elaboração de **Projetos de Intervenção Urbanística**, específicos e apresentados em momentos oportunos, seja possível agilizar e materializar as estratégias para a ZREE, visando:

- incentivar o adensamento populacional com inclusão social a fim de fazer uso adequado da infraestrutura do transporte coletivo sobre trilhos existente e projetado;
- obter recursos para implantar espaços e equipamentos públicos adequados aos patamares do adensamento desejável,
- melhorar a distribuição de áreas com prioridades Residenciais e não Residenciais;
- concentrar esforços para estabelecer a **função social da propriedade** através do reparcelamento de grandes áreas com implantação de novo viário para ampliar a conectividade regional;
- recompor o tecido urbano com estratégias para mitigar os riscos de inundações.

Estratégia para a Zona de Recuperação Urbana - ZREE



Fonte: Elaborado pela FIPE com dados da PMSA.

3.4.1. PIU – Definições e tipos de projetos derivados

Proposição	Proposição
Alteração legal para possibilitar a formulação de propostas e execução de Projetos de Intervenção Urbana (PIU)	Esquematizar as fases de tramitação até a aprovação e meios de controle e monitoramento do projeto
<p>São Objetivos que o(s) PIU(s) deverá(ão) buscar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ utilizar o grande potencial construtivo existente de forma mista e intensiva; ➤ considerar os investimentos de infraestrutura – particularmente obras de drenagem e interligações viárias e adaptação da infraestrutura básica local para recepcionar o adensamento residencial; ➤ auxiliar o processo de redução do déficit habitacional de forma qualificada – inclusive pela produção privada; ➤ utilizar incentivos urbanísticos para atrair investidores; ➤ vincular os recursos capturados pela valorização da área aos investimentos locais necessários. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fases da Elaboração do(s) PIU(s) • Definição de subsetores com características socioterritoriais semelhantes <ul style="list-style-type: none"> ➤ Definição de objetivos específicos para cada subsetor ➤ Avaliação prévia da viabilidade de transformação ➤ Alinhamento dos instrumentos de PU capazes de fomentar a transformação ➤ Proposição de elementos prévios e das fases de implantação dos Projetos (PIU) • Fases de Proposição • Fases de Avaliação e Consultas aos interessados • Fases de Aprovação • Monitoramento

Espelhando-se no exemplo do município de São Paulo (**Lei Municipal de São Paulo nº 14.917**), considerando as definições do PIU e dos tipos de projetos que dele podem ser derivados, junto a elementos do **Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257, 10/07/2001)**, da **Comissão de Valores Mobiliários (Resolução nº 84)** e de **leis e decretos associados com a Concessão Urbana**, os subtópicos a seguir trazem as possibilidades que cada instrumento pode admitir, bem como suas obrigatoriedades e requisitos.

Projeto de Intervenção Urbana (PIU) - Conteúdo

BASE REGULATÓRIA

DECRETO

Proposta

PDSP – LEI Nº 16.050 – Art. 136

DECRETO Nº 56.901

- I. estudo do perímetro para a realização do Projeto de Intervenção Urbana;
- II. diagnóstico da área objeto de intervenção, com caracterização dos seus aspectos socioterritoriais;
- III. proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística, indicado por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, para o perímetro delimitado, com a definição de programa de intervenção, fases de implantação, parâmetros urbanísticos e instrumentos de gestão ambiental necessários
- IV. indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Projeto de Intervenção Urbana;
- V. intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;
- VI. atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não pelas intervenções mencionadas no inciso anterior, com prioridade para o atendimento das famílias moradoras de favelas e cortiços que possam ser realocadas;
- VII. instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;
- VIII. soluções para as áreas de risco e com solos contaminados;
- IX. estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local;
- X. modelagem econômica da intervenção proposta, considerando especialmente os mecanismos de financiamento e fonte de recursos necessários;
- XI. estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e proposta, se for o caso, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado para a implantação das intervenções previstas;
- XII. programa de interesse público da futura intervenção, considerando a sua diretriz urbanística, viabilidade da transformação, impacto ambiental ou de vizinhança esperado, possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área e o modo de gestão democrática da intervenção proposta.
- XIII. priorização do atendimento das necessidades sociais, da realização das intervenções urbanas e da realização dos investimentos previstos;
- XIV. etapas e fases de implementação da intervenção urbana;
- XV. instrumentos para a democratização da gestão da elaboração e implementação dos projetos de intervenção urbana, com mecanismos de participação e controle social;
- XVI. instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana
- XVII. definição do modelo de gestão democrática de sua implantação, privilegiando o controle social e os instrumentos para monitoramento e avaliação dos impactos da transformação urbanística pretendida sobre o desenvolvimento econômico e social da área objeto de estudo;

3.4.2. Operação Urbana Consorciada (OUC)

BASE REGULATÓRIA

LEI ESPECÍFICA

Estatuto da cidade

Art. 32 - § 1º - conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

PODE PREVER

Art. 32

I - **Modificação de índices e características** de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a **regularização de construções, reformas ou ampliações** executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a **concessão de incentivos a operações urbanas** que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

OBRIGATORIEDADES

Art. 34

Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada

DEVE CONTER

Art. 33

I – **definição da área** a ser atingida;

II – **programa básico de ocupação** da área;

III – **programa de atendimento econômico e social** para a população diretamente afetada pela operação;

IV – **finalidades da operação**;

V – **estudo prévio de impacto de vizinhança**;

VI - **contrapartida a ser exigida** dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;

VII – **forma de controle da operação**, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII - **natureza dos incentivos a serem concedidos** aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados.

Operação Urbana Consorciada (OUC)

BASE REGULATÓRIA

LEI ESPECÍFICA

Comissão de Valores Mobiliários

Resolução nº 84 - Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC

DEVE CONTER

Art. 5

Seguintes documentos:

- I – requerimento de **registro da operação**, assinado pelo Prefeito ou por seu representante;
- II – **plano diretor aprovado** no Município prevendo a operação;
- III – **lei específica** com aprovação da operação e autorização para emissão de CEPAC;
- IV – **decreto municipal específico** deliberando a emissão dos CEPAC;
- V – **minuta do prospecto**, contendo os requisitos previstos nos arts. 10 e 11 desta Resolução;
- VI – **contrato de prestação de serviço** de escrituração dos registros de detentores de CEPAC e de transferências de CEPAC; e
- VII – **comprovante de aceitação do registro de negociação de CEPAC** por bolsa de valores ou por entidade do mercado de balcão organizado, quando for o caso.

Art. 7

Informações periódicas:

- I – enviar à CVM, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre do ano civil, **informações periódicas solicitadas**.
- II – comunicar imediatamente à CVM e ao mercado a existência de estudos, **projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o plano diretor** ou aspectos da operação;
- III – divulgar, ampla e imediatamente, qualquer **ato ou fato relativo às operações dos CEPAC** que possa, direta ou indiretamente, influir de modo ponderável.

O PMSA deve **atribuir a algum órgão da Prefeitura a responsabilidade pela análise e acompanhamento** de todos os aspectos da operação e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas.

Art. 9

O Município deve **contratar instituição integrante do sistema de distribuição**, que não pode ser a instituição intermediária prevista, para:

- I – exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC nas intervenções das operações urbanas consorciadas; e
- II – acompanhar o andamento das referidas intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

Operação Urbana Consorciada (OUC)

BASE REGULATÓRIA

LEI ESPECÍFICA

PROSPECTO

Comissão de Valores Mobiliários

Resolução nº 84 - Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC

Art. 11

I – em sua capa, a denominação da operação e indicação da emissão de CEPAC para financiamento das intervenções nela previstas, além do código ISIN do valor mobiliário;

II – a descrição detalhada das intervenções previstas no âmbito da operação, bem como os seus respectivos prazos de execução e custos estimados, observado o disposto nos §§ 2º e 3º do art. 14;

III – prazo previsto para execução da operação;

IV – a quantidade total de CEPAC que poderão ser emitidos na operação;

V – as características dos CEPAC emitidos no âmbito da operação, especialmente a tabela de conversão dos potenciais construtivos e de modificação de uso, assegurados aos seus titulares, a existência de preço mínimo para alienação ou utilização direta em pagamento das intervenções;

VI – a forma de colocação dos CEPAC, se pública, privada, ou ambas;

VII – indicação das principais referências legais relativas à operação e à emissão dos CEPAC, entre as quais a Lei que autorizou a emissão dos CEPAC e o plano diretor do Município que prevê a possibilidade da operação, assinalando, com destaque, os artigos relativos aos CEPAC;

VIII – indicação da página da rede mundial de computadores e dos demais locais onde possam ser consultados os diplomas legais citados no inciso VII;

IX – estudo de viabilidade, contendo pelo menos as seguintes informações: valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da operação, efeitos das intervenções sobre os imóveis, análise da demanda por adicionais de construção na área, estudo de impacto ambiental e de vizinhança, e forma de determinação da quantidade máxima de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da operação;

X – indicação dos fatores de risco, inclusive os de natureza política ou econômica, e demais fatos que possam levar à modificação das características da operação, à não realização das intervenções previstas, ou à existência de dificuldades para o exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC no momento da emissão;

XI – a indicação da conta específica em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC;

XII – a indicação da instituição de que trata o art. 9º desta Resolução e os termos do respectivo contrato; e

XIII – informações sobre outras formas de captação previstas para atingir o objetivo da operação, no caso de apenas parte dos recursos ser obtida através da emissão de CEPAC.

3.4.3. Concessão Urbanística

BASE REGULATÓRIA

CONCORRÊNCIA

Lei Municipal de São Paulo - Nº 14.917

Art. 1 – A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infraestrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

OBRIGATORIEDADES

Concessões comuns de serviços públicos

Lei Federal Nº 8.987

Lei Estadual Nº 9.361

Decreto Estadual Nº 40.000

Decreto Estadual Nº 41.150

Programa de Parcerias Público-Privadas

Lei Federal Nº 11.079

Lei Estadual Nº 11.688

Decreto Estadual Nº 48.867

Outras Leis

Lei Federal Nº 14.133

Decreto Estadual Nº 61.371

Concessão Urbanística

BASE REGULATÓRIA

CONCORRÊNCIA

Lei Municipal de São Paulo - Nº 14.917

Art. 1 – A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infraestrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

PODE PREVER

PSDP – Art. 144 § 3º

A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

- I – dos terrenos;
- II – do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do Projeto de Intervenção Urbana;
- III – das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;
- IV – da renda derivada da exploração de espaços públicos;
- V – das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

PSDP – Art. 144 § 7º

Deverá ser constituído Conselho Gestor próprio, paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil para controle social e acompanhamento contínuo de cada concessão urbanística.

Art. 10

O concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como, o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística.

Art. 12

Quando permitida, no edital de licitação, poderá haver participação de empresas em consórcio, sendo observadas normas específicas.

Art. 22

A subconcessão pode ser admitida, nos termos previstos no contrato de concessão, desde que expressamente autorizada, por escrito, pelo poder concedente exclusivamente para atender ao interesse de perfeita execução do objeto do contrato de concessão urbanística.

3.4.4. Área de Intervenção Urbana (AIU)

BASE REGULATÓRIA

LEI ESPECÍFICA

Plano Diretor de São Paulo

Art. 145 – As áreas de intervenção urbana são porções de território definidas em lei destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

PODE PREVER

§ 5º

As leis específicas que regulamentarão as Áreas de Intervenção Urbana poderão definir:

I – valor específico para a outorga onerosa do direito de construir, mediante Fator de Planejamento (Fp) e Fator de interesse social (Fs) próprios;

II – possibilidade de realização de leilão de outorga onerosa do direito de construir;

III – conta segregada em fundo de desenvolvimento urbano para vincular o investimento do valor arrecadado nos perímetros de abrangência e expandido;

IV – delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria AIU, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros..

§ 2º

As áreas de intervenção urbana deverão ser propostas pelo Executivo e geridas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores públicos e privados, promovendo formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do espaço urbano combinadas com medidas que promovam o desenvolvimento econômico, racionalizem e democratizem a utilização das redes de infraestrutura e a preservação dos sistemas ambientais.

Art. 147

Cada Área de Intervenção Urbana poderá prever a quantidade de potencial construtivo adicional utilizável em seu perímetro de intervenção, com base na estrutura, forma, paisagem, características e funções urbanas previstas para o local bem como nos parâmetros de uso, ocupação, parcelamento e edificação propostos.

Área de Intervenção Urbana (AIU)

BASE REGULATÓRIA

LEI ESPECÍFICA

PODE CONTER

§ 3º

I – finalidade e delimitação do perímetro de abrangência da AIU;

II – Projeto de Intervenção Urbana, com a definição das intervenções propostas que atendam as demandas sociais e equacionem os problemas urbanísticos existentes ou decorrentes da implantação de novas infraestruturas, respeitando e integrando as áreas de valor histórico, cultural e ambiental;

III – parâmetros específicos para o controle do uso e ocupação do solo no perímetro da área de intervenção urbana;

IV – mecanismos de recuperação, para a coletividade, de parte da valorização de imóveis urbanos decorrentes dos investimentos realizados pelo Poder Público e para a promoção da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização;

V – instrumentos de controle social para a democratização da gestão, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;

VI – propostas para ofertar serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas articuladas com o incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e com a transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

VII – mecanismos para integração de políticas setoriais de diferentes níveis de governo, em especial relacionada com os elementos estruturadores do território;

VIII – mecanismos para a implantação compartilhada das intervenções propostas e de arrecadação de receitas mediante parcerias do Poder Público com o setor privado;

IX – soluções para a provisão de Habitação de Interesse Social para a população de baixa renda residente dentro das áreas de intervenção urbana ou em sua vizinhança, com prioridade para o atendimento das necessidades habitacionais das famílias moradoras de favelas e cortiços, que possam ser realocadas, e das pessoas que ocupam logradouros e praças públicas;

X – regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei;

XI – mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei, quando couber.

3.4.5. Área de Estruturação Local (AEL)

BASE REGULATÓRIA

LEI ESPECÍFICA

Plano Diretor de São Paulo

Art. 149 – As Áreas de Estruturação Local são porções do território destinadas à transformação urbana local mediante integração de políticas públicas setoriais, associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana, implantadas por meio de Projetos de Intervenção Urbana, destinadas ao desenvolvimento urbano especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental.

PODE PREVER

§ 5º

As leis específicas que regulamentarão as Áreas de Intervenção Urbana poderão definir:

I – valor específico para a outorga onerosa do direito de construir, mediante Fator de Planejamento (Fp) e Fator de interesse social (Fs) próprios;

II – possibilidade de realização de leilão de outorga onerosa do direito de construir;

III – conta segregada em fundo de desenvolvimento urbano para vincular o investimento do valor arrecadado nos perímetros de abrangência e expandido;

IV – delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria AIU, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros..

§ 3º

A priorização dos projetos deverá considerar o grau de precariedade urbana e ambiental e de vulnerabilidade social.

Art. 147

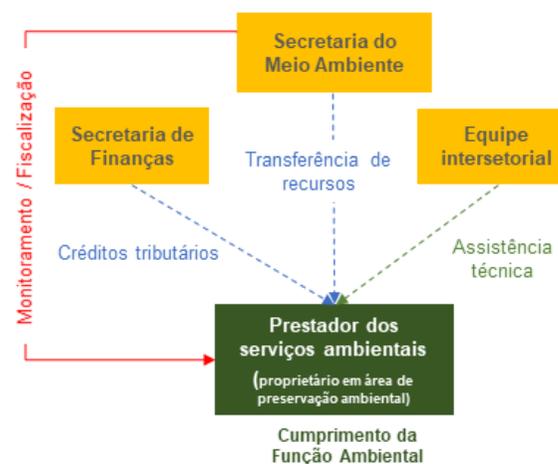
Cada Área de Intervenção Urbana poderá prever a quantidade de potencial construtivo adicional utilizável em seu perímetro de intervenção, com base na estrutura, forma, paisagem, características e funções urbanas previstas para o local bem como nos parâmetros de uso, ocupação, parcelamento e edificação propostos.



3.5. Pagamento por Serviços Ambientais

Definição:

- Instrumento econômico que recompensa e incentiva aqueles que provêm serviços ambientais, melhorando a rentabilidade das atividades de proteção e uso sustentável de recursos naturais.
- São considerados serviços ambientais: (i) **serviços de provisão** de alimentos, de água, de medicamentos, de matéria-prima e geração de energia; (ii) **serviços reguladores** obtidos por processos naturais, como a purificação do ar, sequestro de carbono e o controle de erosão; (iii) **serviços de suporte**, como a polinização e a dispersão de sementes; e, por fim, (iv) **serviços culturais** relacionadas à educação, recreação e lazer ligados ao meio natural.



- Os incentivos podem ser financeiros, por **remuneração direta ou isenção de créditos tributários**; e não financeiros, como **prestação de serviços de auxílio com a produção** como consultorias e ou provisão de materiais.
- Base legal:
 - Lei Federal nº 14.119/2021 – Institui a Política Nacional de Pagamentos por Serviços Ambientais
 - Decreto Estadual nº 66.549/2022 – Disciplina a Política Nacional de PSA no Estado de São Paulo

Pagamento por Serviços Ambientais - proposta de créditos para abater o IPTU

Objetivos:

Inserir no Plano Diretor prioridade de conservação ambiental e através da promoção políticas públicas de iniciativas para a conservação e recuperação das áreas prestadoras de serviços ambientais. Ao sustentar essa política pública não só se reconhece os esforços da população e da municipalidade para a preservação como tornam a cidade uma área prioritária para investimentos em PSA.

Proposição

- Implementar política de Pagamentos por Serviços Ambientais ligados à **conservação de recursos hídricos / conservação da biodiversidade / captação ou retenção de carbono** através da **dedução de IPTU** em lotes localizados em áreas com características rurais, ausentes de infraestrutura urbana, cujo uso é restrito por leis estaduais e municipais, mesmo para fins agropastoris.
- Determinação das zonas passíveis de exercerem a função, tamanho mínimo dos lotes e requisitos básicos a serem atendidos para obtenção do crédito.



Pagamento por Serviços Ambientais – proposta de pagamento direto

PSA (Art. 2º da Lei 14.119)

- Forma de estimular a restauração nas áreas da Billings e restauração de mananciais e nascentes;
- Restauração dos remanescentes de Mata Atlântica

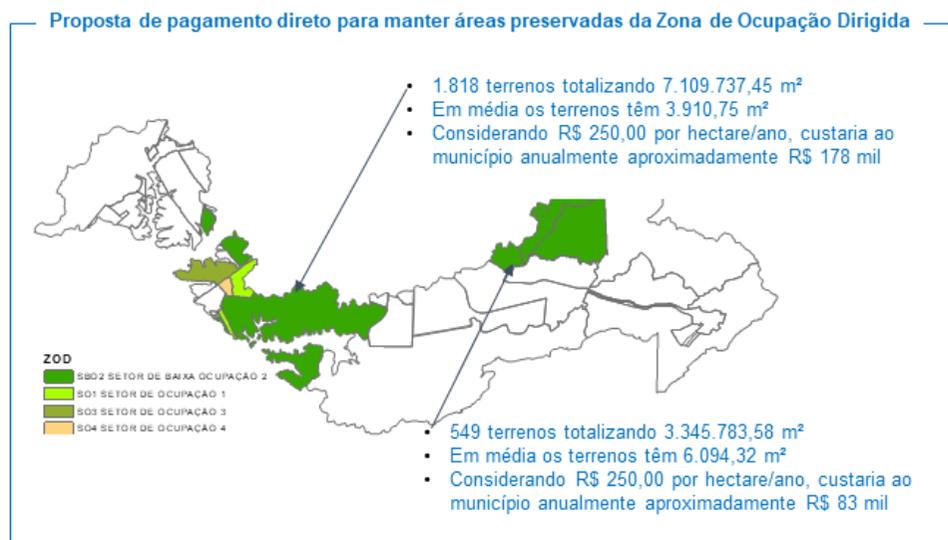
O valor pago em 2018 correspondeu a R\$ 285 por hectare/ano de acordo com o Portal da Prefeitura de Extrema;

Fontes mais atualizadas informam o valor de R\$ 250,00 por hectare/ano

A cada período de tempo definido, é feita uma medição para saber quanto de CO₂ está sendo sequestrado. A partir do resultado, uma parte dos créditos fica para a empresa ou município que investiu e está pagando pelo PSA, pela restauração da área, pela certificação e pelo monitoramento. Outra parte fica para o proprietário.

Fontes potenciais:

- Recursos do Estado (FECOP, PDRS etc.)
- Cooperação internacional (GEF- Projeto Bacia do Paraíba do Sul)
- Cobrança pelo uso da água: decisão de comitês de bacia
- Carbono (MDL, mercados voluntários, mercado nacional/estadual)
- Mercados de ativos ambientais (CRA - Reserva Legal)
- Compensações ambientais (Programa Mata Ciliar)
- Conversão de multas



Implementação direta (Governo do Estado de SP):

- Fundo Estadual de Prevenção e Controle da Poluição - FECOP
- Fundo de Expansão da Agropecuária paulista - FEAP (no âmbito do PDRS – Microbacias II)
- FINATEC (Projeto Conexão Mata Atlântica)

Unidade de Gestão de Projetos da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente de São Paulo
 VON GLEHN, HELENA CARRASCOSA (2019)

O instrumento Pagamento por Serviços Ambientais no Plano Diretor

Definição

O pagamento por serviços ambientais constitui-se uma transação de natureza voluntária, mediante a qual um pagador de serviços ambientais transfere a um provedor desses serviços recursos remuneratórios, financeiros ou não, nas condições acertadas, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes.

Serviços ambientais são serviços que mantêm, restabelecem ou recuperam as condições ambientais dos ecossistemas, em especial nas áreas de proteção e recuperação ambiental.

Ações passíveis de remuneração

- o manutenção e recuperação de remanescentes florestais;
- o recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;
- o manutenção e recuperação de áreas de reserva legal;

Provedor de serviços ambientais

- o Pessoa física ou jurídica proprietária de áreas de interesse/proteção ambiental e/ou que se dedique a atividades consideradas serviços ambientais conforme acima especificados, mediante prévia valoração destes serviços.

O instrumento Pagamento por Serviços Ambientais no Plano Diretor

Modalidades de pagamento por serviços ambientais

- Pagamento direto aos prestadores de serviços ambientais, monetário ou não monetário;
- Créditos tributários, como por exemplo dedução do IPTU em lotes localizados em algumas áreas na MPA;
- Indireta, por meio de prestação de serviços de auxílio com a produção, como consultorias e/ou provisão de materiais;

Áreas elegíveis para receber PSA, em ordem de prioridade

- Zona de Conservação Ambiental
- Zona de Ocupação Dirigida
- Zona de Recuperação Ambiental
- Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível
- Zona Turística de Paranapiacaba

Diretrizes para implementação de um programa de PSA

- a implementação do instrumento requer um sistema de governança intersecretarial envolvendo secretarias responsáveis pelo meio ambiente, desenvolvimento econômico e habitação.
- é necessário estabelecer um programa de ações e estratégias de aplicação do instrumento que envolva a definição da métrica de valoração, de validação, de monitoramento, de verificação e de certificação dos serviços ambientais
- a Prefeitura poderá promover a oferta de assistência técnica e capacitação para a promoção dos serviços ambientais



4. Índices Urbanísticos

Definições

- **Coefficiente de Aproveitamento:** Relação entre Área Construída Computável e Área do Terreno
- **CA Mínimo:** Aproveitamento Mínimo, compatível com a densidade desejada para o território, para que o imóvel não seja considerado subutilizado
- **CA Básico:** Aproveitamento do terreno inerente ao Direito de Propriedade, único e unitário para toda a cidade.
- **CA Máximo:** Aproveitamento máximo do terreno, compatível com o adensamento desejado para o território, obtido através da aquisição da OODC para a diferença em relação ao CA Básico



Pontos críticos

- **Coefficientes de Aproveitamento Básico muito elevados** limitam a capacidade de obter recursos para financiamento da política urbana através da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC. Estes recursos são necessários para financiamento de Empreendimentos de Interesse Social - EHS, em especial voltados para Faixa 1 (famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos), foco principal do déficit habitacional; ou de investimentos em infraestrutura urbana que poderiam ser realizados para sustentar um maior adensamento nas regiões aptas e desejáveis.
- **Coefficientes de Aproveitamento Máximo limitados e não atrativos** em áreas aonde é possível e desejável intensificar o adensamento, como nas áreas centrais da Zona de Qualificação Urbana, levando a um baixo aproveitamento das áreas com infraestrutura urbana qualificada.
- **Coefficiente de Aproveitamento Mínimos muito reduzidos** que permitem a subutilização do uso do solo com atividades como: estacionamentos com pouca edificação, depósitos, desmanches etc. em áreas desejáveis ao adensamento.
- **Coefficientes de Aproveitamento Básico e Máximo elevados em regiões críticas** em que se deseja controlar o adensamento na Zona de Qualificação: área do entorno da ZEI (Polo Petroquímico de Capuava).

CA Básico, Máximo e Mínimo (MZU) – Pontos Críticos

Objetivos

- **Simplificar regras**
- **Adequar os padrões mínimos e máximos de aproveitamento da terra** às políticas de ordenação territorial
- **Otimizar o uso da terra** assegurando:
 - utilização mais intensa nas áreas dotadas de infraestrutura e oferta de emprego
 - restrição em áreas sensíveis e com riscos associados a problemas ambientais
- **Estabelecer parâmetros para controle dos vazios urbanos**

Adequações

Implantar CA Básico Único e Unitário

Vincular índices aos territórios apenas, com regramento que não necessite da diferenciação por tipologias (unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte, vila e multifamiliar vertical)

Redefinição de Área Não Computável associada a políticas:

- Fachada Ativa (100% da área de Fachada ativa como não computável)
- Área de Fruição (200% da área de fruição averbada como não computável)
- Uso misto (50% área para uso nR como não computável)
- Áreas destinadas a circulação e destinadas a garantir acessibilidade segundo norma técnica e legislação de acessibilidade
- Vagas de garagem (subseção 5.7.)

CA Básico, Máximo e Mínimo na Macrozona Urbana - Atual

Atual

Índices (Coeficientes de Aproveitamento) por zonas e tipologias

Zonas	CA bás	CA máx	CA mín	EHIS
Zona de Qualificação Urbana	1,34 a 2,50 ^(1,7)	2,00 a 4,00 ⁽⁴⁾	0,20	1,50 a 4,50 ⁽⁸⁾
Zona de Reestruturação Urbana	1,34 a 3,00 ^(2,7)	3,00 a 4,00 ⁽⁵⁾	0,20 a 0,40 ⁽⁶⁾	1,50 a 4,50 ⁽⁸⁾
Zona de Recuperação Urbana	1,34 a 2,50 ^(3,7)	3,00 a 4,00 ⁽⁵⁾	0,20 a 0,40 ⁽⁶⁾	1,50 a 4,50 ⁽⁸⁾
Zona Exclusivamente Industrial	-	-	-	-

CA máximo para EHIS

ZOU
ZREE
ZREC
ZEI

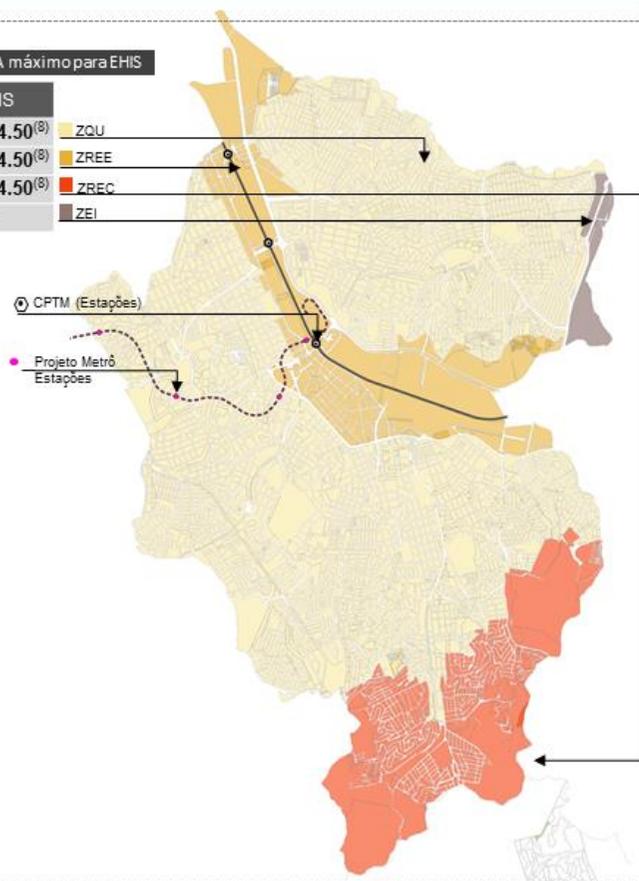
CPTM (Estações)

Projeto Metrô Estações

- (1) CA básico = 1,34 (Unifamiliar, MFPP, Vila); 1,34 (nR); 2,50 (MFV);
- (2) CA básico = 1,34 (Unifamiliar, MFPP, Vila); 1,50 (nR); 3,00 (MFV);
- (3) CA básico = 1,34 (Unifamiliar, MFPP, Vila); 1,50 (nR); 2,50 (MFV);
- (4) CA máximo = ---- (Unifamiliar, MFPP, Vila); 2,00 (nR); 4,00 (MFV);
- (5) CA máximo = ---- (Unifamiliar, MFPP, Vila); 3,00 (nR); 4,00 (MFV);
- (6) CA mínimo = 0,40 (Unifamiliar, MFPP, Vila, MFV); 0,20 para HIS
- (7) CA básico para HIS: 2,00 (terreno até 10mil m²); 2,50 acima
- (8) CA máximo para HIS: 1,50 (isolados); 4,00 (terreno até 5mil m²); 4,50 acima

Conforme:

- Plano Diretor, Anexo XXI - Mapa 9 - Zoneamento
- Lei nº 9394, de 05/01/2012.
- LUOPS, Anexo 1.1 Mapa 1 – Zoneamento



REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

CA Básico, Máximo e Mínimo na Macrozona Urbana - Proposta

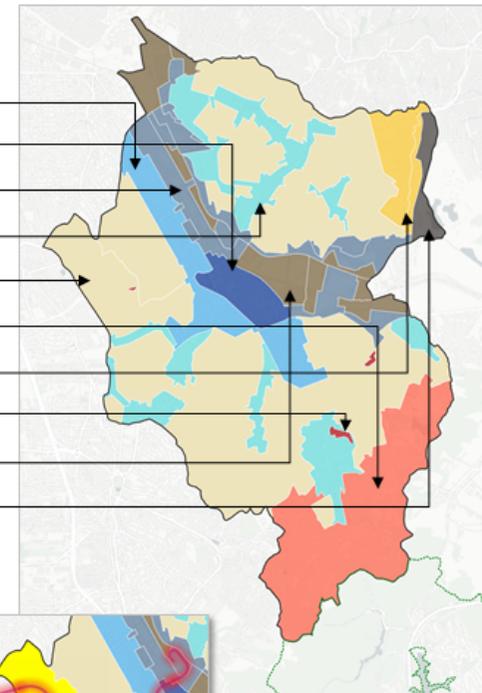
Propostas de Índices (Coeficientes de Aproveitamento) por setores

Altera: • Plano Diretor, Anexo XXI - Mapa 9 - Zoneamento
 • Lei nº 9394, de 05/01/2012.
 • LUOPS, Anexo 1.1 Mapa 1 – Zoneamento

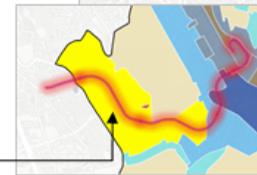
Setores da Macrozona Urbana	CA bás.	CA máx.	CA máx. EHIS	CA mín.
Setor de Alta Densidade	1,00	6,00	8,00	0,75
Setor de Alta Densidade - Central	1,00	6,00	8,00	0,75
Setor de Alta Densidade - Transformação	1,00	6,00	8,00	0,80
Setor de Média-Alta Densidade	1,00	4,00	6,00	0,75
Setor de Média Densidade	1,00	2,00	4,50	0,40
Setor de Baixa Densidade	1,00	1,00*	4,50**	0,20
Setor de Baixa Densidade - Capuava	1,00	1,00	-	-
Setor de Baixa Densidade - Risco	1,00	1,00	-	-
Setor de Não Residencial	-	-	-	-
Setor Industrial	-	-	-	-

* CA Máximo = 2.0 para nR no Setor de Baixa Densidade

** CA Máximo = 4.5 para EHIS no Setor de Baixa Densidade corresponde exclusivamente à **Demanda Fechada**



Setor dependente de gatilho (implantação da Linha Rosa do Metrô)	CA bás.	CA máx.	CA máx. EHIS	CA mín.
Setor de Alta Densidade - Linha Rosa	1,00	6,00	8,00	0,75



REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA |



CA Básico, Máximo e Mínimo: Macrozona de Proteção Ambiental (Manter a Atual)

Propostas de Índices (Coeficientes de Aproveitamento) por setores

Altera:

- Plano Diretor, Anexo XXI - Mapa 9 - Zoneamento
- Lei nº 9394, de 05/01/2012.
- LUOPS, Anexo 1.1 Mapa 1 – Zoneamento

Setores da Macrozona Urbana	CA bás.	CA máx.	CA máx. EHS	CA mín.	
Setor de Preservação Ambiental	PM ⁽¹⁾	PM ⁽¹⁾	-	-	SPA
Setor de Baixa Ocupação 1	0,08	0,08	-	-	SBO1
Setor de Baixa Ocupação 2	0,20	0,20	-	-	SOB2
Setor de Ocupação 1	0,50	0,50	-	-	SO1
Setor de Ocupação 2	0,50	0,50	-	-	SO2
Setor de Ocupação 3	0,50	0,50	-	-	SO3
Setor de Ocupação 4	0,60	0,60	-	-	SO4
Setor de Ocupação 5	1,00	1,00	-	-	SO5
Setor de Ocupação 6	1,00	1,00	-	-	SO6
Setor de Ocupação 7	1,00	1,00	-	-	SO7
Setor de Ocupação 8	0,50	0,50	-	-	SO8
Setor de Desenv. Econômico Compatível	0,50	0,50	-	-	SDEC
Setor de Ocupação Turística	0,50	0,50	-	-	SOT
Setor de Paranapiacaba	ZEIPP ⁽²⁾	ZEIPP ⁽²⁾	-	-	SP

(1) - Parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação.

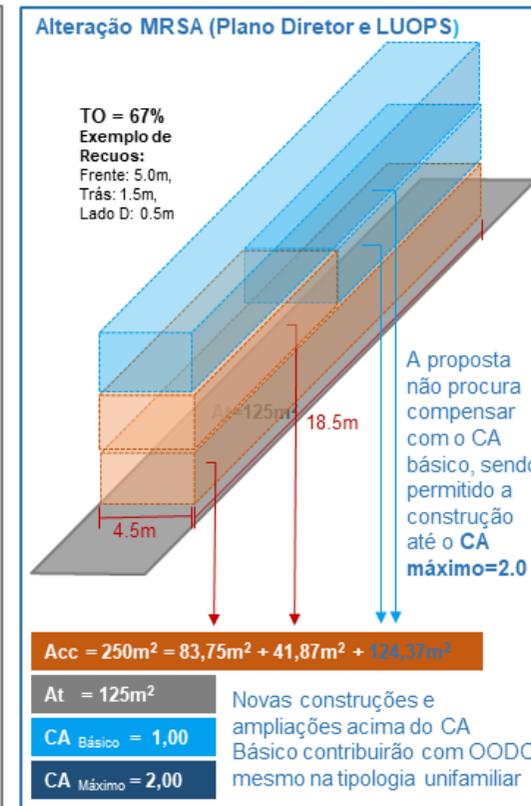
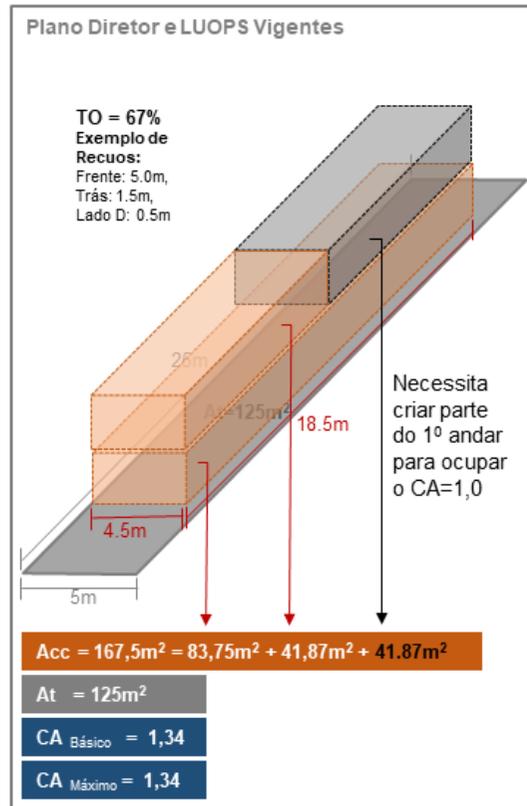
(2) - Parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

Sem distinção por tipologia na MZU: de CA Básico = 1.34 para 1.00

O CA básico = 1,34 é utilizado para compensar terrenos pequenos que não conseguem atingir o CA=1.0 sem necessitar de andar acima do térreo.



Terrenos de cerca de 125 m².



Exemplificação da alteração dos parâmetros urbanos

Terrenos subutilizados na região central da cidade



Terreno 250 m²

CA Máx. Disponível = 2.5
 CA Máx. Alcançável = 0.9
 CA Utilizado = 1.2



Terreno 375 m²

CA Máx. Disponível = 3.5
 CA Máx. Alcançável = 1.9
 CA Utilizado = 0.6



Terreno 1000 m²

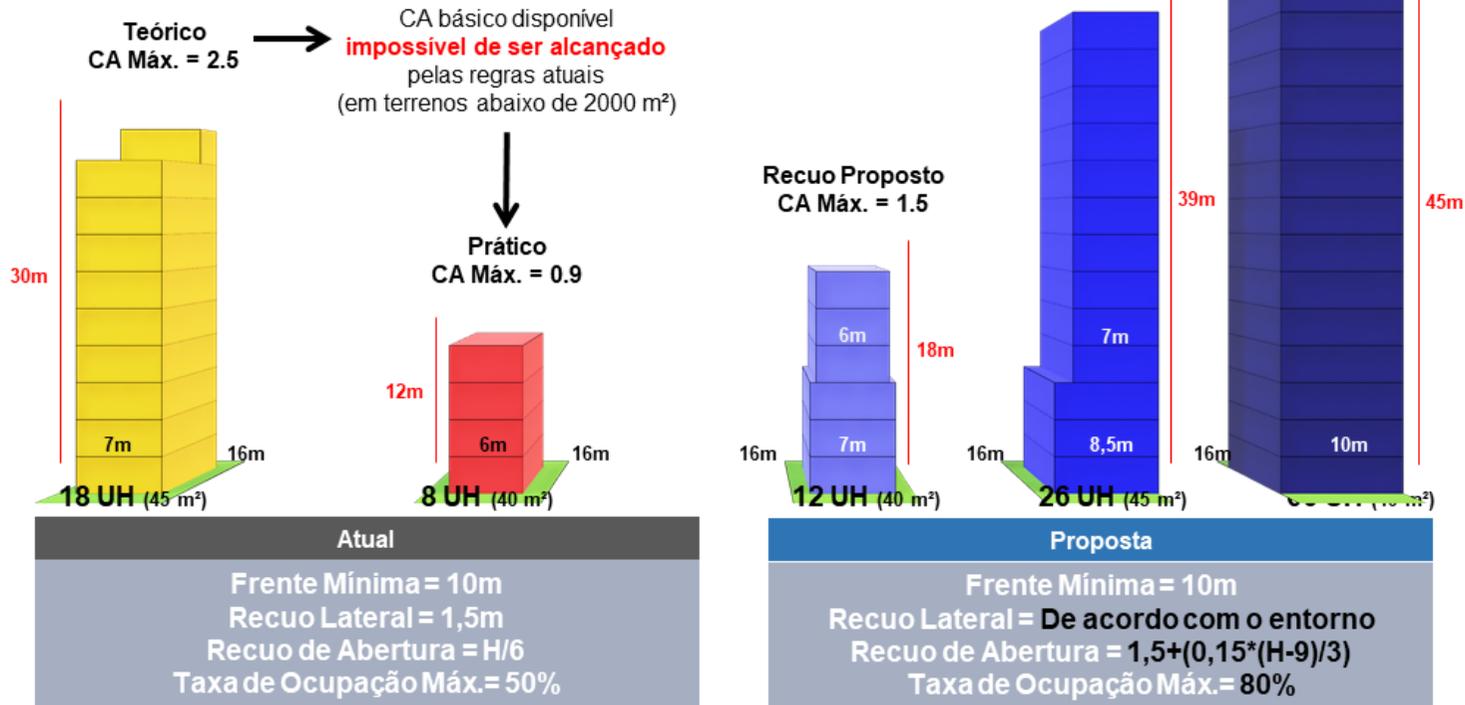
CA Máx. Disponível = 4.0
 CA Máx. Alcançável = 1.8
 CA Utilizado = 0.0

Exemplificação da alteração dos parâmetros urbanos

Coefficiente de Aproveitamento Máximo Alcançável

Área do Terreno = 250 m²
(Terreno 10m x 25m)

UH = Unidades Habitacionais



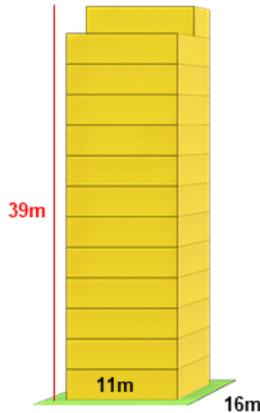
Exemplificação da alteração dos parâmetros urbanos

Coefficiente de Aproveitamento Máximo Alcançável

Área do Terreno = 375 m²
(Terreno 15m x 25m)

UH = Unidades Habitacionais

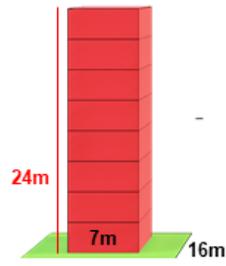
Teórico
CA Máx. = 3.5



36 UH (45 m²)

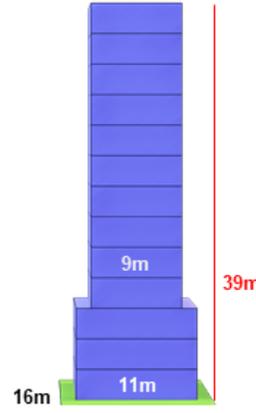
CA básico disponível
impossível de ser alcançado
pelas regras atuais
(em terrenos abaixo de 2000 m²)

Prático
CA Máx. = 1.4



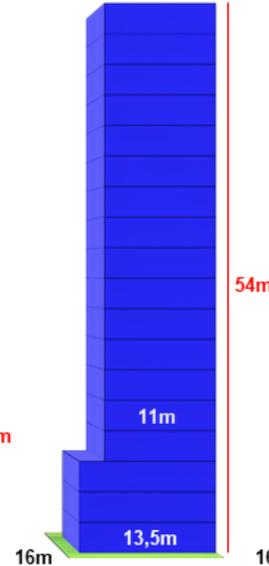
16 UH (45 m²)

Recuo Proposto
CA Máx. = 3.2



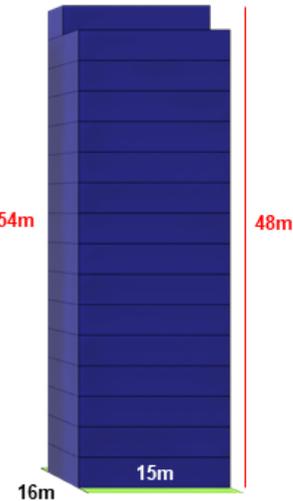
39 UH (40 m²)

Fachada Cega
(1 Lado)
CA Máx. = 6.0



57 UH (45 m²)

Fachada Cega
(2 Lados)
CA Máx. = 6.0



62 UH (50 m²)

Atual

Frente Mínima = 15m
Recuo Lateral = 2m
Recuo de Abertura = H/6
Taxa de Ocupação Máx. = 40%

Proposta

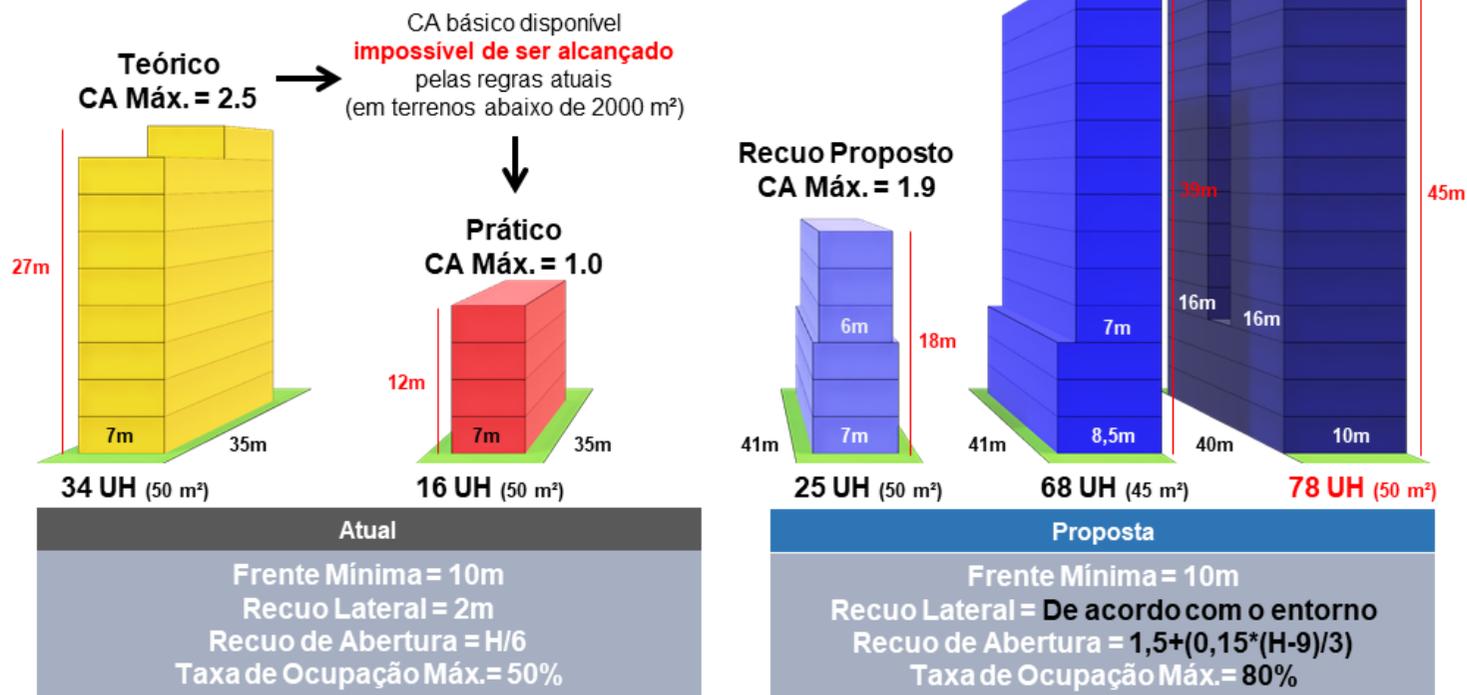
Frente Mínima = 10m
Recuo Lateral = De acordo com o entorno
Recuo de Abertura = $1,5 + (0,15 \cdot (H-9))/3$
Taxa de Ocupação Máx. = 80%

Exemplificação da alteração dos parâmetros urbanos

Coeficiente de Aproveitamento Máximo Alcançável

Área do Terreno = 500 m²
(Terreno 10m x 50m)

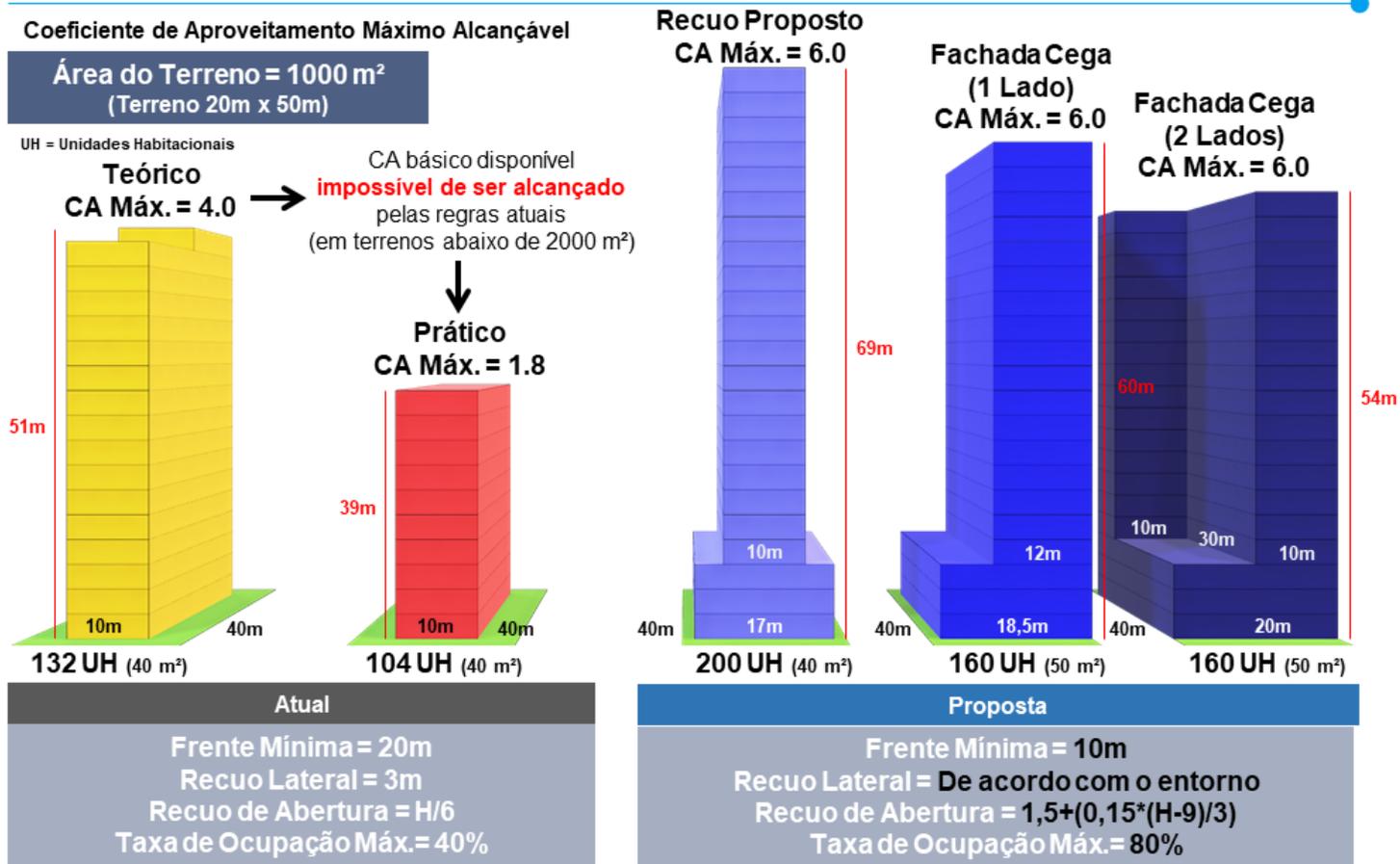
UH = Unidades Habitacionais



REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

5/17

Exemplificação da alteração dos parâmetros urbanos



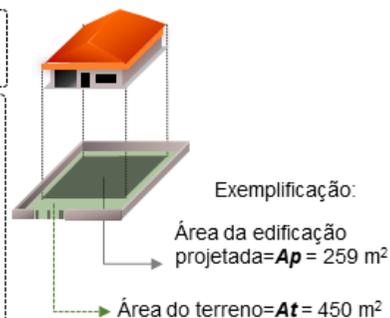
5.1 Taxa de Ocupação Máxima - Atual

Definição:

Máxima razão admitida entre área de projeção da construção e área do terreno.

Objetivos:

- Otimizar uso do solo e melhorando:
 - a utilização de Coeficiente de Aproveitamento Máximo restrita por outros parâmetros (recuos, gabaritos)
 - a relação custo-benefício de investimentos
- Permitir o maior adensamento, possibilitando o uso de aumento de CA máximo
- Simplificar Regras



Taxa de Ocupação:

$$TO = \frac{A_p}{A_t} = \frac{259}{450} = 58\%$$

Atual

Na Macrozona Urbana:

- Tipologias residencial unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte e vila: **67%** em toda a MZU (Art. 82 e 89 LUOPS e Anexo XIV, PD)
- Multifamiliar Vertical: varia de **30 a 50%** dependendo do CA, respectivamente: de 5,4 a 2,0 (Anexo 3.8 LUOPS)
- Não Residencial na ZREE e ZREC: **75%** (Anexo XIV, PD)
- **80%** p/ unidades de saúde (Art 136, LUOPS)
- **80%** nos dois primeiros pavimentos, em determinados tipos de vias, nas ZEIC (Art 97. PD)

Na Macrozona de Proteção Ambiental, cada Setor possui uma respectiva TO

Siglas	Setores da Macrozona de Proteção Ambiental	Taxa de Ocupação
SPA	Setor de Preservação Ambiental	PM ⁽¹⁾
SBO1	Setor de Baixa Ocupação 1	10%
SBO2	Setor de Baixa Ocupação 2	20%
SO1	Setor de Ocupação 1	30%
SO2	Setor de Ocupação 2	65%
SO3	Setor de Ocupação 3	30%
SO4	Setor de Ocupação 4	50%
SO5	Setor de Ocupação 5	65%
SO6	Setor de Ocupação 6	70%
SO7	Setor de Ocupação 7	60%
SO8	Setor de Ocupação 8	30%
SDEC	Setor de Desenv. Econômico Compatível	30%
SOT	Setor de Ocupação Turística	30%
SP	Setor de Paranapiacaba	ZEIPP ⁽²⁾

Taxa de Ocupação Máxima - Proposta

Definição:

Máxima razão admitida entre área de projeção da construção e área do terreno.

Objetivos:

- Otimizar uso do solo e melhorando:
 - a utilização de Coeficiente de Aproveitamento Máximo restrita por outros parâmetros (recuos, gabaritos)
 - a relação custo-benefício de investimentos
- Permitir o maior adensamento, possibilitando o uso de aumento de CA máximo
- Simplificar Regras



Exemplificação:

Taxa de Ocupação:

$$TO = \frac{Ap}{At} = \frac{259}{450} = 58\%$$

Proposta

- Estabelecer taxa única de **80%** para toda a MZU, independente de tipologias
 Inclusive o Multifamiliar Vertical, no qual a TO: **80%** será mantida constante independente do CA.
- Mantém as Taxas de Ocupação da MPA, baseadas na legislação vigente.

Siglas	Setores da Macrozona Urbana	Taxa de Ocupação
	Todos os Setores	80%

Siglas	Setores da Macrozona de Proteção Ambiental	Taxa de Ocupação
SPA	Setor de Preservação Ambiental	PM ⁽¹⁾
SBO1	Setor de Baixa Ocupação 1	10%
SBO2	Setor de Baixa Ocupação 2	20%
SO1	Setor de Ocupação 1	30%
SO2	Setor de Ocupação 2	65%
SO3	Setor de Ocupação 3	30%
SO4	Setor de Ocupação 4	50%
SO5	Setor de Ocupação 5	65%
SO6	Setor de Ocupação 6	70%
SO7	Setor de Ocupação 7	60%
SO8	Setor de Ocupação 8	30%
SDEC	Setor de Desenv. Econômico Compatível	30%
SOT	Setor de Ocupação Turística	30%
SP	Setor de Paranapiacaba	ZEIPP ⁽²⁾

(1) - Parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação.

(2) - Parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

5.2 Recuos mínimos – Atual e Proposta

Definição:

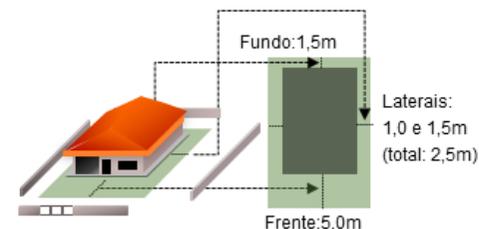
Distância mínima entre a edificação e as divisas do lote (frente, laterais e fundo).

Objetivos:

- Garantir as condições de ventilação, insolação, habitabilidade e saudabilidade das unidades produzidas
- Otimizar uso do solo e melhorando:
 - a utilização do Coeficiente de Aproveitamento Máximo restrita por outros parâmetros
 - a relação custo-benefício de investimentos
- Simplificar Regras

Atual

- **Recuo de Frente:** **5,0m** para todas as tipologias (exceto MFV>21 pavimentos, então Recuo: **6,0m** (Quadro 8 LUOPS)
- **Recuo de Fundo:** de maneira geral: **1,5m** e **4,0m** para MFV em quaisquer CA, com exceções para edificações: junto a represa, lago e curso d'água (Art. 114 COESA), uso não residencial no Projeto Eixo Tamanduateí - fundo **4,0m** e lateral 2,0 - acima do 3º pavimento (Art. 141A PD).
- **Recuo Lateral:** de maneira geral: **1,5m** quando há abertura voltada à divisa do lote em observância ao Código Civil (Art. 178 COESA). Para MFV, depende do CA, partindo de 1,5 até **3,0m**, no CA 5.4, com somatório de **8,0m** para ambos os lados. A partir de 21 andares: **4,0m** com somatório de **10m**. As exceções do recuo de fundo também são aplicáveis para a lateral.



Proposta

- **Recuo de Frente:** manter apenas a regra geral de **5,0m**
- **Recuo de Fundo:** exigir 4,0m quando o Gabarito for maior que 9,0m. Ademais é dispensado desde que observe os dispostos nos Artigos. 178 e 114 do COESA.
- **Recuo Lateral:** ser dispensado para edificações com gabarito de até 9,0m (observando os Artigos 178 e 114 do COESA) e para maiores de 9,0m utilizar a fórmula $RL = 1,5 + [0,15(h-9)/3]$ (sendo h = altura).

Obs. independente do gabarito, é possibilitado a soma dos recuos laterais (SRL): **i)** no lado oposto de construção vizinha que tenha fachada cega no lado adjacente; **ii)** como valor (SRL) para constituição de poço aberto central o qual possa ser inscrito, em plano horizontal, um retângulo com dimensões mínimas de SRL e 2.(SRL).

5.3 Gabarito de Altura Máxima - Atual

Definição:

Altura máxima da edificação calculada pela distância entre o pavimento térreo e nível da cobertura, exceto o ático, casa de máquina e caixa d'água.

Objetivos:

- Otimizar uso do solo e melhorando:
 - a utilização de Coeficiente de Aproveitamento Máximo restrita por outros parâmetros
 - a relação custo-benefício de investimentos
- Permitir o maior adensamento
- Simplificar Regras



Atual

- Admite-se até 9,0m para as tipologias unifamiliar, MFPP e Vila
- Admite-se até o limite (G) para o MFV, determinado pela fórmula:
 $G \leq 3.(r+L)$
 Sendo: G = Gabarito; r = recuo e L = Largura da via (pista + passeios)
- Admite-se até o número máximo de pavimentos, conforme Mapa 13 (Anexo XXXII, PD)
- Outras limitações de número máximo de pavimentos ou Gabarito no entorno de parques, ZEIA e restrições específicas (ambientais ou paisagísticas).

Gabarito de Altura Máxima - Proposta

Definição:

Altura máxima da edificação calculada pela distância a partir do ponto mais baixo do alinhamento até o nível mais alto da laje de cobertura do pavimento mais alto (excetuam-se na composição desta medida o ático, casa de máquina e caixa d'água na parte superior e elevações construídas para proteção contra enchentes em áreas comprovadamente sujeitas a alagamento, na parte inferior).

Objetivos:

- Otimizar uso do solo e melhorando:
 - a utilização de Coeficiente de Aproveitamento Máximo restrita por outros parâmetros
 - a relação custo-benefício de investimentos
- Permitir o maior adensamento
- Simplificar Regras



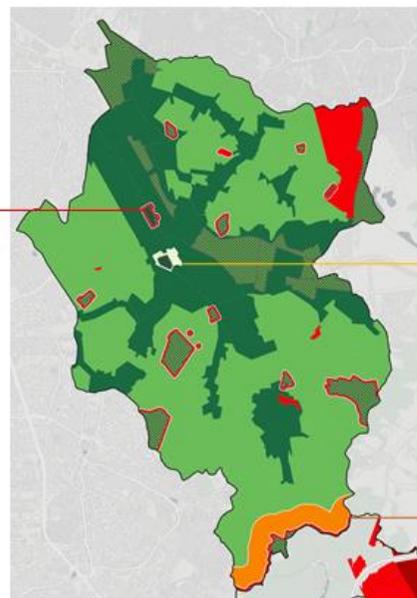
Proposta

- Independente da tipologia na MZU, utilizar a fórmula: **$G \leq 3.(r+L)$**
 Sendo: G = Gabarito; r = recuo e L = Largura da via (pista + passeios)
- Nos Setores de Alta ou Média Alta Densidade, o Gabarito de altura máxima é ilimitado, pois espera-se que as construções façam o melhor aproveitamento possível do uso do solo, sendo a altura limitada pelos demais parâmetros urbanísticos como o CA máximo e o recuo lateral, cuja proposta de nova formulação torna esta medida proporcional à altura da edificação.
- Se em Setor de Baixa Densidade (Área de Risco ou Capuava): o limite é reduzido a 9 (nove) metros de altura, contados a partir do ponto mais baixo do alinhamento até o nível mais alto da laje de cobertura do pavimento mais alto.
- Modificar o Mapa 13 (Anexo XXXII, PD) para apontar apenas as exceções às regras anteriores ao considerar todas as limitações convertidas para Gabarito (ao invés de número de pavimentos), no entorno do Centro Cívico, parques, ZEIA e demais restrições específicas (ambientais ou paisagísticas).

Gabarito de Altura Máxima - exceções às regras determinadas por outras Leis

A) Áreas envoltórias de **60m** metros com **G ≤ 9m** (nove metros), considerando as ZEIA-A, parques e praças:

- Praças Assunção e Almeida Junior
- Parque Natural Municipal do Pedroso
- Parque Regional Prefeito Antônio Pezzolo - Chácara Pignatari
- Cidade dos Meninos
- Parque Norio Arimura
- Parque Regional da Criança - Palhaço Estrimilique
- Parque Prefeito Celso Daniel
- Parque Escola
- Parque Antônio Fláquer - Ipiranguinha
- Parque Regional de Convenções e Lazer Santo André - Parque Central
- Parque da Juventude
- Parque Guaraciaba
- Haras São Bernardo e
- Parque Ulisses Guimarães que será proposta sua inclusão na categoria de Zona Especial de Interesse Ambiente – A (ZEIA-A).

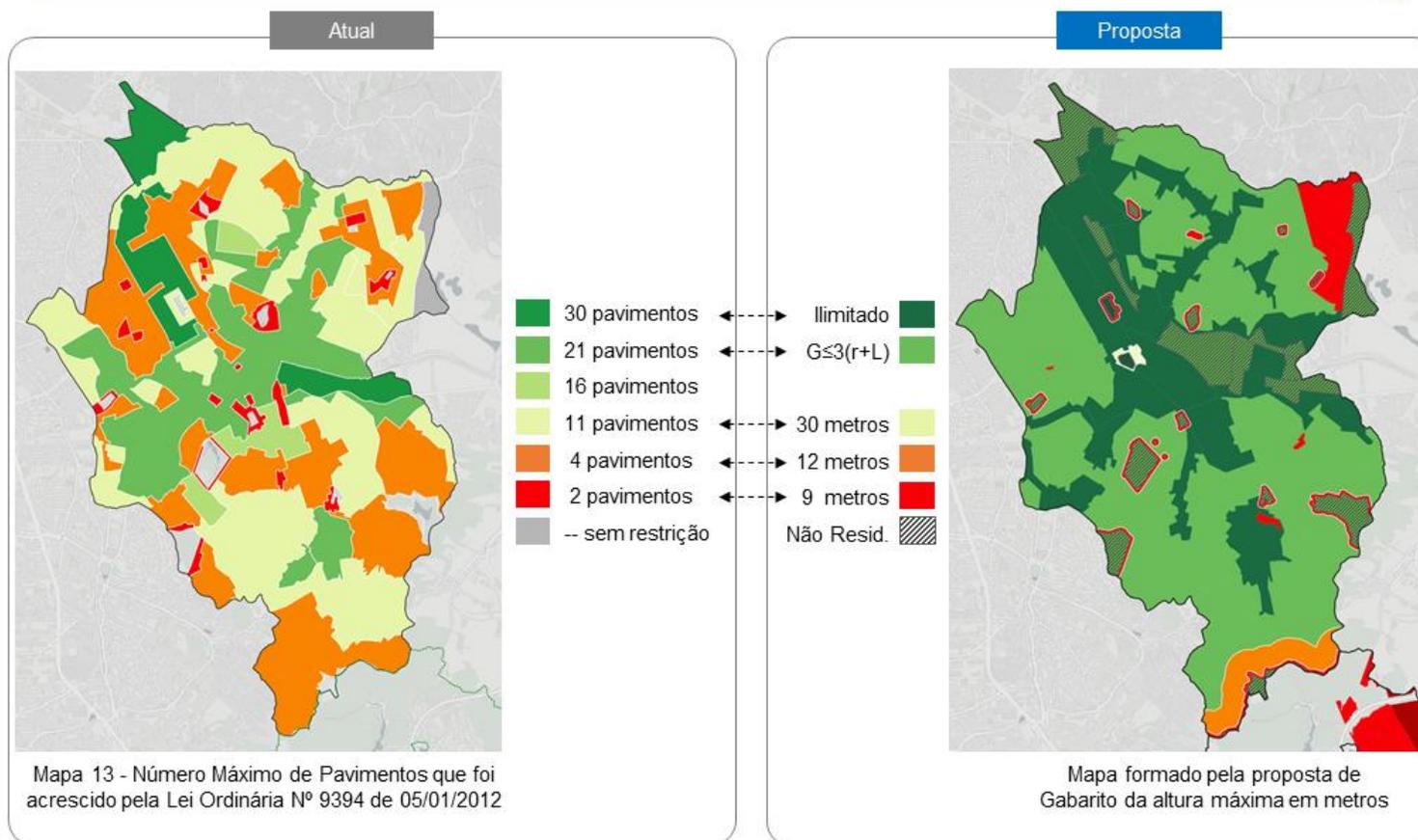


B) Entorno do Centro Cívico com $G \leq 30m$ (trinta metros)

C) Zona de amortecimento do Parque do Pedroso corresponde à faixa de 500 (quinhentos) metros no entorno de seu perímetro com $G \leq 12m$ (doze metros)

Ilimitado		30 metros	
$G \leq 3(r+L)$		12 metros	
		9 metros	
		Não Resid.	

Gabarito de Altura Máxima – Comparação dos limites de altura



REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

5.4 Taxa de Permeabilidade – Atual e Proposta

Definição:

Relação entre área permeável de solo, livre de qualquer edificação, permitindo a infiltração da água, e a área do terreno.

Objetivos:

- Manter as taxas vigentes, considerando as divisões territoriais por Setor, visando contribuir com o sistema de drenagem urbana e com a qualidade urbana, garantindo absorção das águas provenientes das chuvas de forma a reduzir os riscos de alagamento.

Atual

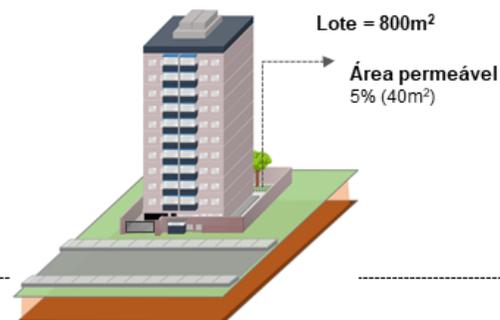
=

Proposta

- Manter as taxas dependentes do tamanho do lote nos Setores da MZU com acréscimos para os Setores da Zona de Reestruturação Urbana (SAD-T e SNR)

Quadro 3.5a - Taxa de Permeabilidade e substituição por área do lote na MZU

Área do lote	Taxa de Permeabilidade exigida (%)		Máximo admitido de substituição (%)	Acréscimo de volume de reservação para substituição (%)
	Demais Setores	SAD-T e SNR		
Lotes com área inferior a 250m ²	5%	5%	100%	40%
Lotes com área igual ou superior a 250m ² e inferior a 500m ²	5%	10%	100%	40%
Lotes com área igual ou superior a 500m ² e inferior a 1000 m ²	10%	15%	75%	60%
Lotes com área igual ou superior a 1000 m ² e inferior a 1500 m ²	10%	20%	50%	80%
Lotes com área igual ou superior a 1500 m ² e inferior a 3000 m ²	15%	25%	50%	80%
Lotes com área igual ou superior a 3000 m ²	20%	25%	25%	100%



- Manter as taxas independentes do tamanho do lote para cada Setor da MPA

Siglas	Setores da Macrozona de Proteção Ambiental	Taxa de Permeabilidade
SBO1	Setor de Baixa Ocupação 1	90%
SBO2	Setor de Baixa Ocupação 2	80%
SO1	Setor de Ocupação 1	70%
SO2	Setor de Ocupação 2	35%
SO3	Setor de Ocupação 3	70%
SO4	Setor de Ocupação 4	50%
SO5	Setor de Ocupação 5	35%
SO6	Setor de Ocupação 6	30%
SO7	Setor de Ocupação 7	40%
SO8	Setor de Ocupação 8	70%
SDEC	Setor de Desenv. Econômico Compatível	70%
SOT	Setor de Ocupação Turística	70%

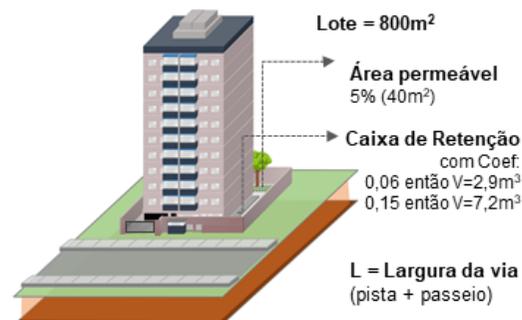
5.5. Caixa de Retenção ou Absorção de águas pluviais - Atual

Definição:

São reservatórios utilizados para fazer a contenção da água das chuvas coletadas nas áreas impermeabilizadas do terreno, sendo que a destinação posterior da água depende do tipo de caixa utilizada.

Objetivos:

- Contribuir com o sistema de drenagem de águas provenientes das chuvas de forma a reduzir os riscos de alagamento.
- Igualar a atribuição dos moradores no combate às inundações com uso de caixas de retenção determinada pela área impermeabilizada no lote.
- Simplificar regras



Atual

Taxa de permeabilidade definida no Art. 60 (LUOPS):

- I - 5% nos lotes $\geq 500\text{m}^2$ e $< 1.000\text{m}^2$;
- II - 10% nos lotes $\geq 1.000\text{m}^2$ e $< 3.000\text{m}^2$;
- III - 15% nos lotes $\geq 3.000\text{m}^2$ e $< 10.000\text{m}^2$;
- IV - 20% nos lotes \geq ou superior $< 10.000\text{m}^2$.

Taxa de Permeabilidade, de substituição e acréscimo de reservação apresentados no Quadro 9 (Anexo 3.9, LUOPS)

Obrigatoriedade e Volume da Caixa de Retenção no Art. 62 (LUOPS):

$V = \text{Coef.} \times A_i \times IP \times t$, onde:

- V = volume do reservatório;
- A_i = área impermeabilizada em metros quadrados;
- IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;
- t = tempo de duração da chuva igual a 1 hora

Sendo que o Coef. Considera:

- 0,045 para lote $< 500\text{m}^2$;
- 0,060 para lote $\geq 500\text{m}^2$ e $< 1.000\text{m}^2$;
- 0,100 para lote $\geq 1.000\text{m}^2$ e $< 3.000\text{m}^2$;
- 0,150 para lote $\geq 3.000\text{m}^2$.

Caixa de Retenção ou Absorção de águas pluviais - Proposta

Proposta

- Adotar uma única fórmula para cálculo do volume da Caixa de Retenção ou Absorção, independente do tamanho do lote, fazendo menção à unidade de V em m³:

$V = Dif \times Ai \times IP \times t$, onde:

V = volume do reservatório em metros cúbicos;

Dif = diferença do Coeficiente de Escoamento Superficial entre as situações pós e pré-ocupação, assumindo o valor de:

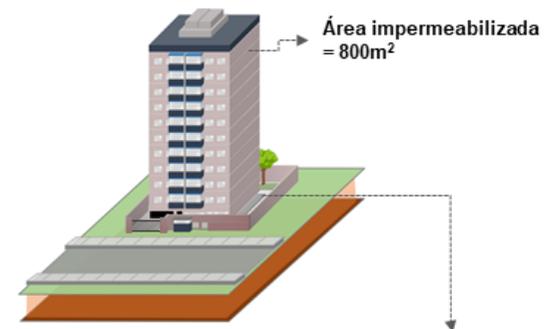
- 0,20, quando a Taxa de Permeabilidade do respectivo lote for mantida;
- 0,30, quando qualquer percentual da Taxa de Permeabilidade for substituído pelo volume de reservação;

Ai = área impermeabilizada em metros quadrados;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 hora

- Estabelecer mínimo de 1000 litros quando $V < 1m^3$
- Manter recomendações sobre o destino da água contida.
- Incluir incisos após as possibilidades de destino da água:
 - Caso o destino da água pluvial retida seja o reuso, seu armazenamento deve utilizar caixa separada e considerar as Normas: NBR 15.527 - Aproveitamento de água de chuva de coberturas em áreas urbanas para fins não potáveis – Requisitos; NBR 16.782 - Conservação de água em edificações – Requisitos, procedimentos e diretrizes e NBR 16.783 - Uso de fontes alternativas de água não potável em edificações.
 - As caixas de retenção e absorção devem atender às seguintes condições:
 - serem resistentes a esforços mecânicos;
 - permitirem fácil acesso para manutenção, inspeção e limpeza;
 - garantirem o esgotamento total.



Caixa de Retenção

com Coef:

Atual: 0,06, então $V = 2,9m^3$

Proposta anterior: Dif: 0,15, então $V = 7,2m^3$

Proposta alterada (com Dif=0,2), então $V = 9,6m^3$

Proposta alterada (com Dif=0,3), então $V = 14,4m^3$

Nota: O lote que for caracterizado com o valor de Dif=0,30, ainda deve atender o percentual de acréscimo de volume de reservação determinado para substituição da área permeável (conforme Quadro apresentado no Artigo referente à Taxa de Permeabilidade).

5.6 Quota Parte Máxima (áreas de Alta e Média-Alta Densidade) – Atual e Proposta

Definição:

Menor número de unidades possível de ser construído em um empreendimento multifamiliar expresso na relação entre Área do terreno e número de unidades habitacionais.

Objetivos:

- Contribuir para otimizar o aproveitamento do solo urbano em áreas eleitas para maior adensamento
- Estabelecer equilíbrio entre adensamento construtivo e demográfico
- Garantir a diversidade de usos

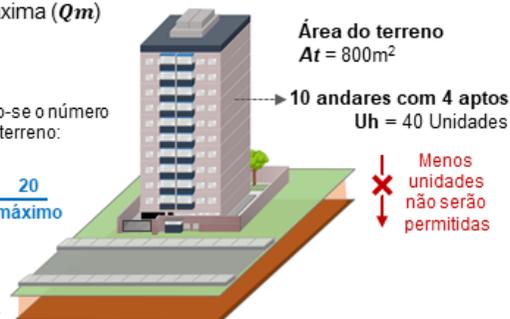
Cálculo da Quota parte máxima (Q_m)

$$Q_m = \frac{A_t}{U_h} = \frac{800}{40} = 20$$

Neste exemplo, variando-se o número de aptos com o mesmo terreno:

50 aptos -> $Q_m = 16$
 permitido ↑ 40 aptos -> $Q_m = 20$ 20
 não permitido ↓ 30 aptos -> $Q_m = 26,7$ máximo
 permitido ↓ 20 aptos -> $Q_m = 40$

Pelo novo regramento, empreendimentos **não poderão ter menos** que 40 aptos em terrenos de 800m² nas áreas que se quer adensar.



Atual

Na regulamentação atual são utilizadas apenas as Quota-Parte mínimas para evitar o adensamento excessivo.

A introdução da Quota-Parte Máxima visa aumentar a utilização do terreno nas Zonas e Setores onde se quer adensar.

Proposta

Introduzir no Plano Diretor a aplicação do parâmetro Quota-Parte Máxima nas áreas destinadas ao adensamento, considerando:

Siglas	Setores	Quota-Parte Máxima
SAD	Setor de Alta Densidade	20
SAD-C	Setor de Alta Densidade - Centro	20
SAD-T	Setor de Alta Densidade - Transformação	20
SMAD	Setor de Média-Alta Densidade	20
SMD	Setor de Média Densidade	25
SBD	Setor de Baixa Densidade	36 32 ⁽¹⁾
	Todos os demais setores da MZU	---
	Todos os setores da MPA	---

(1) – A Quota parte máxima (área do terreno/unidades) é determinada em 36 para quaisquer habitações e 32 para HIS

5.7 Cota Parte Mínima (áreas de não adensamento) - Atual

Definição:

Menor fração de terreno admitida por unidade habitacional em empreendimento multifamiliar, expresso pela relação entre Área do terreno e número de unidades habitacionais, não podendo ser inferior ao exigido.

Objetivos:

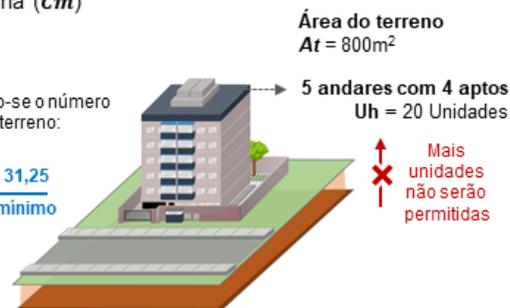
- Controlar as densidades demográficas em áreas onde se deseja evitar o adensamento

Cálculo da Cota parte Mínima (C_m)

$$C_m = \frac{At}{Uh} = \frac{800}{20} = 40$$

Neste exemplo, variando-se o número de aptos com o mesmo terreno:

não permitido ↑	40 aptos -> $C_m = 20$	
	30 aptos -> $C_m = 26,7$	31,25
permitido ↓	20 aptos -> $C_m = 40$	mínimo
	10 aptos -> $C_m = 80$	



Atual

Na regulamentação atual são utilizadas Cota-Partes Mínimas em toda a MZU (exceto na ZEI), considerando:

- 31,25 m² para uso MFPP,
- 40,00 m² para uso MF Vila
- 15,00 m² para uso MFV

Na MPA a Cota Parte Mínima é definida para cada setor, como é apresentado na tabela ao lado.

Siglas	Setores da Macrozona de Proteção Ambiental	Cota-Parte Mínima
SPA	Setor de Preservação Ambiental	PM ⁽¹⁾
SBO1	Setor de Baixa Ocupação 1	7.500 m ²
SBO2	Setor de Baixa Ocupação 2	5.000 m ²
SO1	Setor de Ocupação 1	5.000 m ²
SO2	Setor de Ocupação 2	400 m ²
SO3	Setor de Ocupação 3	3.000 m ²
SO4	Setor de Ocupação 4	3.000 m ²
SO5	Setor de Ocupação 5	250 m ²
SO6	Setor de Ocupação 6	300 m ²
SO7	Setor de Ocupação 7	1.000 250 m ²
SO8	Setor de Ocupação 8	4.000 m ²
SDEC	Setor de Desenv. Econômico Compatível	3.000 m ²
SOT	Setor de Ocupação Turística	3.000 m ²
SP	Setor de Paranapiacaba	ZEIPP ⁽²⁾

5.7 Cota Parte Mínima (áreas de não adensamento) - Proposta

Definição:

Menor fração de terreno admitida por unidade habitacional em empreendimento multifamiliar, expresso pela relação entre Área do terreno e número de unidades habitacionais, não podendo ser inferior ao exigido.

Objetivos:

- Controlar as densidades demográficas em áreas onde se deseja evitar o adensamento

Cálculo da Cota parte Mínima (C_m)

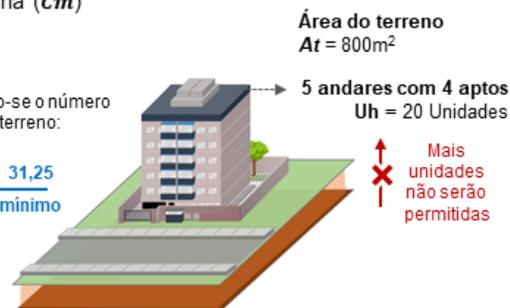
$$C_m = \frac{At}{Uh} = \frac{800}{20} = 40$$

Neste exemplo, variando-se o número de aptos com o mesmo terreno:

50 aptos ->	$Q_m = 16$	
40 aptos ->	$Q_m = 20$	31,25
30 aptos ->	$Q_m = 26,7$	mínimo
20 aptos ->	$Q_m = 40$	

↑ permitido
↓ não permitido

Pelo novo regramento, empreendimentos **não poderão ter mais** que 25 habitações em terrenos de 800m² nas áreas onde não se quer adensar.



Proposta

Aplicação do parâmetro único, independente de tipologia, para a Cota-Parte Mínima nas áreas onde o adensamento deve ser evitado.

Considerando:

Siglas	Setores da Macrozona Urbana	Cota-Parte Mínima
SBD	Setor de Baixa Densidade	31,25 m ²
SBD-R	Setor de Baixa Densidade - Risco	31,25 m ²
SBD-C	Setor de Baixa Densidade - Capuava	31,25 m ²
	Demais Setores da MZU	---

- Os empreendimentos de EHS, não estão sujeitos à Cota-Parte Mínima.

(1) - Parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação.

(2) - Parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

Na MPA a Cota Parte Mínima já é definida para cada setor, sendo mantida.

Siglas	Setores da Macrozona de Proteção Ambiental	Cota-Parte Mínima
SPA	Setor de Preservação Ambiental	PM ⁽¹⁾
SBO1	Setor de Baixa Ocupação 1	7.500 m ²
SBO2	Setor de Baixa Ocupação 2	5.000 m ²
SO1	Setor de Ocupação 1	5.000 m ²
SO2	Setor de Ocupação 2	400 m ²
SO3	Setor de Ocupação 3	3.000 m ²
SO4	Setor de Ocupação 4	3.000 m ²
SO5	Setor de Ocupação 5	250 m ²
SO6	Setor de Ocupação 6	300 m ²
SO7	Setor de Ocupação 7	1.000 250 m ²
SO8	Setor de Ocupação 8	4.000 m ²
SDEC	Setor de Desenv. Econômico Compatível	3.000 m ²
SOT	Setor de Ocupação Turística	3.000 m ²
SP	Setor de Paranapiacaba	ZEIPP ⁽²⁾

5.8 Vagas de Estacionamento - Atual

Definição:

As vagas de estacionamento atualmente são consideradas áreas não computáveis na legislação urbanística de Santo André, consumindo grande quantidade de espaço, especialmente em regiões da cidade muito qualificadas onde o adensamento populacional é necessário. Além disso, o incentivo à sua construção ajuda a manter a cultura do uso intensivo do transporte privado motorizado, em detrimento do uso da mobilidade ativa (viagens não motorizadas) e do transporte coletivo.

Objetivos:

- Retirar o incentivo à construção de mais de uma vaga por unidade habitacional em toda a MZU considerando-as como Área construída computável.
- Arrecadar recursos de vagas adicionais (além de uma por un. hab.) para melhorar a qualificação urbana, especialmente nas áreas elegidas para incentivar o adensamento.

Atual

Sobre as principais determinações para as vagas de estacionamento:

- Obrigatoriedade de 1 vaga por un. hab. até 75m² e de 2 acima desta área (Art. 95, LUOPS)
- Quadro 3, Anexo 3.3 (LUOPS) - Exigências de oferta de vagas em Polos Geradores de Tráfego – PGT (por tipo de atividade e por zona definido com coeficientes por área)
- Quadro 7, Anexo 3.7 (LUOPS) - Exigências de oferta de vagas de por tipologia de uso, que basicamente estabelece a necessidade de 1 vaga por unidade residencial, mesmo unifamiliar, remetendo aos usos não residenciais aos Quadros 7 e 11.
- Quadro 11, Anexo 3.11 - exigência de vagas operacionais definidas de acordo com a hierarquia da via e coeficiente em relação à quantidade de unidades habitacionais.
- Exigências de oferta de vagas de visitantes, carga e descarga, moto-delivery em função da quantidade de apartamentos (Art. 98, 99, 310 LUOPS)
- Exigência de oferta de vagas em HIS na proporção de 1 para cada 3 unidades habitacionais. (Art. 13 da Lei nº 10.191, 2019)
- Exigência de vagas em percentual do número total, para portadores de deficiência e motos (Art. 200 e 201, COESA), em valores diferentes para os mesmos itens, acrescentando idosos e bicicletas para PGT (Art. 25 e 27 LUOPS).

Vagas de Estacionamento - Proposta

Definição:

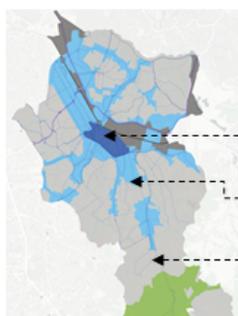
As vagas de estacionamento atualmente são consideradas áreas não computáveis na legislação urbanística de Santo André, consumindo grande quantidade de espaço, especialmente em regiões da cidade muito qualificadas onde o adensamento populacional é necessário. Além disso, o incentivo à sua construção ajuda a manter a cultura do uso intensivo do transporte privado motorizado, em detrimento do uso da mobilidade ativa (viagens não motorizadas) e do transporte coletivo.

Objetivos:

- Retirar o incentivo à construção de mais de uma vaga por unidade habitacional em toda a MZU considerando-as como Área construída computável.
- Arrecadar recursos por meio da OODC de vagas adicionais (além do limite de isenção) para melhorar a qualificação urbana, especialmente nas áreas elegidas para incentivar o adensamento.
- Alterar apenas as vagas de estacionamento de edificações residenciais multifamiliares.

Proposta

- Redefinir as exigências de 1 ou mais vagas por Unidades Habitacionais UH (Art. 95, Quadro 7, Anexo 3.7 (LUOPS) e Art. 13 (Lei nº 10.191, 2019), considerando o ordenamento territorial por Setor, conforme quadro abaixo.
- Isentar do cômputo da Área Computável as vagas por UH, por setor, conforme Quadro abaixo.



Setores da Macrozona Urbana	Exigência	CA não computável
Setor de Alta Densidade - Central	Sem exigência	Sem exceção
Outros Setores de Alta Densidade e Setor de Média-Alta Densidade	0,5 vaga por UH	1,0 vaga por UH
Demais Setores onde o Uso residencial é permitido	1,0 vaga por UH	1,0 vaga por UH

- Não alterar as demais normas referentes à obrigatoriedade de oferta de vagas para usos: não residenciais, carga e descarga, embarque e desembarque, moto delivery, destinadas a pessoas c/ deficiência, idosos e motos.
- Padronizar para o valor de 2% as vagas destinadas às pessoas com deficiência, considerando a Lei Federal 10.098 (19/12/2000) e a NBR 9050 de 03/08/2020 (para fins do COESA).
- Manter a isenção vigente sobre as vagas supracitadas (não residencial e obrigatoriedades) no cômputo da área computável.
- Isentar área destinada para bicicletário no cômputo da área computável em até 1,0 m² por Unidade Habitacional.

5.9. Incentivos Urbanísticos sobre cálculo da área construída computável

Proposta

Redefinição de Área Não Computável associada a políticas:

- Fachada Ativa (100% da área de Fachada ativa como não computável)
- Área de Fruição (200% da área de fruição averbada como não computável)
- Uso misto (50% área para uso nR como não computável)
- Áreas destinadas a circulação e destinadas a garantir acessibilidade segundo norma técnica e legislação de acessibilidade

Proposta

- Lotes não Residenciais cujas atividades principais estejam associadas a estacionamentos de veículos, desmanche de veículos automotores e sucata não terão suas áreas construídas consideradas como computáveis para cálculo do CA, e conseqüentemente do CA mínimo, ficando sujeitas à notificação do PEUC conforme as prioridades do município.
- No caso de edifícios garagem que exerçam a atividade de estacionamentos de veículos, as áreas construídas também não serão computáveis, no entanto estas edificações não estarão sujeitas à notificação do PEUC.
- Os projetos de construção dos edifícios garagem estão, portanto, isentos da arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Caso ocorra a alteração de função parcial ou total do edifício, mesmo em momento posterior à conclusão da obra, a OODC deverá ser recolhida, conforme o cálculo da legislação vigente no período da alteração, de forma a considerar a área construída computável isentada anteriormente.

6. Parcelamento do Solo



Objetivos:

- Simplificar regras
- Adequar legislação a alterações federais
- Resolver possíveis impasses legais
- Iniciar transição para modernização do sistema de mobilidade
- Garantir a "permeabilidade" do tecido urbano e estimular mobilidade ativa e a qualificação dos espaços públicos e semipúblicos
- Eliminar glebas não parceladas na MZU
- Contribuir para o equilíbrio entre áreas privadas, públicas, verdes e institucionais nos territórios

6.1. Pontos Críticos do Parcelamento do Solo

Pontos críticos

- Eliminação do desdobro de gleba e implantação da exigência de desmembramento (glebas até 20 mil m², sem abertura de viário) e loteamento (glebas acima de 40 mil m²)
- Desdobro apenas de lotes, sem abertura de viário e apenas uma vez
- Limites de quadra (20 mil m²) e lote (10 mil m²) máximos com testadas máximas (200 m), com passagens para pedestres a cada 150 / 200 m nos casos de justificada exceção
- Prever possibilidade de Reloteamento na Zona de Reestruturação, com incentivos especiais
- Eliminar parâmetros por Tipologia, manter por Uso onde for essencial
- Definir estratégias especiais para lotes e quadras acima do máximo e lotes abaixo do mínimo (regularização, reurbanização): definição de regras de exceção/compensação

Pontos Críticos do Parcelamento do Solo

Situações Gerais

Tipo de Parcelamento	Área máxima (m ²)	Doação	Aplicação	Condição
Desdobro	20.000	-	Lotes Existentes	Áreas já loteadas ou desmembradas, sem alteração de viário
Desmembramento	40.000	Institucional, Verde	Glebas	Sem alteração de viário
Loteamento	-	Viário, Institucional, Verde	Glebas	

Situações excepcionais

- Parcelamentos aprovados antes da 6766/1976.
- Possibilidade de exigências adicionais em caso de novo parcelamento.

6.2. Adequações Legais do Parcelamento do Solo

Adequações legais

- Doação de área institucional de empreendimentos em áreas entre 5 e 20 mil m² fora da área parcelada ou em dinheiro (Art. 96 D/PD, Art. 186 LUOPS) deve estar vinculada a comprovada inviabilidade técnica de implementação da doação na área.
- Ainda sobre 96D, considerar se exigência de doação para parcelamentos posteriores a 6766/1979 são compatíveis
- Em caso de loteamento, prever possibilidade de Condomínio de lotes para adequação a revisão de Lei Federal 13.465/2017 a 6766/1979
- Áreas notificadas pelo descumprimento da Função Social não podem ser objeto de parcelamento salvo para resolução do descumprimento
- Definir estatuto das áreas loteadas antes e depois da 6766/1979
- Parcelamentos quando em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, somente poderá ocorrer mediante manifestação favorável do órgão ambiental competente, respeitada a legislação aplicável em vigor.

Ainda, propõe-se a inclusão:

Reloteamento

Reunificação de matrículas de lotes para posterior reloteamento

- Permitido para Zona de Reestruturação
- Viário e Áreas institucionais não ocupadas existentes podem ser desafetados e englobados, com averbação de compensação no loteamento posterior e/ou pagamento de compensação
- Lotes resultantes podem ter Incentivos

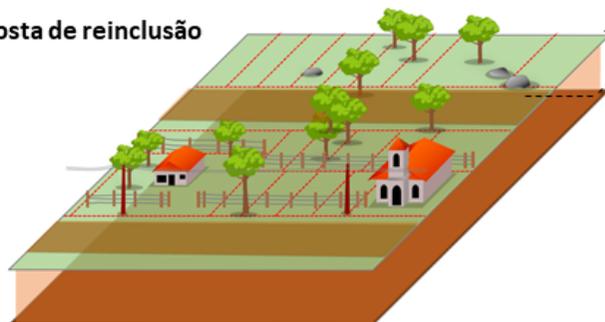
Condomínio de lotes

Adequação à lei 13.465/2017

Lote resultante de Loteamento, desdobro ou desmembramento pode ser constituído sob a forma como imóvel autônomo ou unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Adequações Legais do Parcelamento do Solo

Proposta de reinclusão

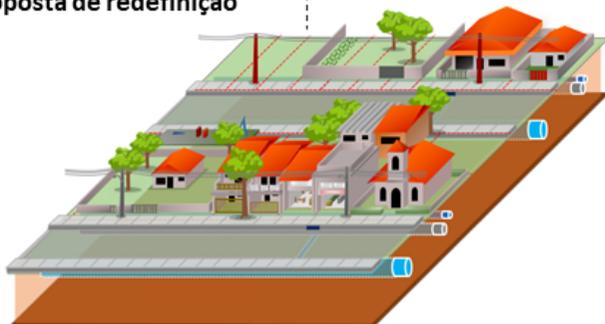


● Desmembramento

Transformação de Gleba em lotes, sem abertura / alteração / prolongamento do viário de viário

- Lotes devem ter frente para via oficial existente
- Lotes devem atender parâmetros da Zona/Setor e infraestrutura básica
- Exige doação de áreas verdes e institucionais (exclui viário)
- Quadra Máxima 20 mil metros
- Testada de quadra máximo de 200 m

Proposta de redefinição



● Desdobro

Subdivisão de lote, sem abertura de viário

- Lotes resultantes devem ter Frente para via oficial existente
- Lotes devem atender parâmetros da Zona/Setor e infraestrutura básica
- Quadra Máxima 20 mil metros
- Testada de quadra máxima de 200 m
- Impedido desdobro sucessivo
- Sem doação de áreas

6.3. Estratégias às regras de Parcelamento do Solo

Estratégias de qualificação

Substituir parte das áreas doadas por áreas averbadas com destinação grafada.

- Para lotes na Zona de Reestruturação nos quais o parcelamento exige doação de área, parte das exigências pode ser atendida pela averbação de alargamento de passeio, área de fruição e medidas devidamente aprovadas para ampliar drenagem em áreas de risco de alagamento como parques inundáveis
- Nos Setores de Alta e Média-Alta Densidade, incentivar averbação de alargamento de passeios e área de fruição em eventuais parcelamentos

Melhorar o processo de seleção das áreas a serem doadas

- Prever incentivos a doação de área necessária ao parcelamento quando áreas doadas atendam a necessidades de alargamento de vias e passeio e preservação de áreas de vegetação de porte arbóreo
- Estabelecer diretrizes para que as áreas doadas em função de parcelamento contribuam para o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e pela demanda de serviços públicos do conjunto do território, não somente da área parcelada em si.

Estratégias às regras de Parcelamento do Solo

Percentuais mínimos da área a ser doada, em relação ao total do terreno parcelado

Afetação	Atual	Proposto	Possibilidade averbação	Dedução máxima incentivo	Compensação em raio de 1 km
Verde	15	15	5*	5 ***	Sim (25%)
Institucional		10			Sim (33%)
Viário	Diretriz	Diretriz	5**	5 ****	

* Áreas de fruição arborizadas.

** Alargamento de passeios.

*** Parques inundáveis (na Zona de Reestruturação) ou áreas de vegetação com porte arbóreo.

**** Alargamento de vias (Setores de Alta e Média-Alta Densidade).

Buscar alternativas relevantes na impossibilidade técnica de atendimento dos parâmetros

- Nas áreas reurbanizadas a impossibilidade de atender aos percentuais mínimos de áreas verdes e institucionais, tamanho mínimo de lote e outras adaptações necessárias deve ser compensado em área em raio de 1km, preferencialmente de ZEIS-F, salvo em caso de impossibilidade devidamente comprovada.
- Prever atualização e caducidade de vias previstas no PASV.
- Incentivar Reloteamento quando as transformações do tecido urbano necessárias a qualificação da área forem de grandes proporções na Zona de Reestruturação.



5.3. Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor



Objetivos:

- Avaliar como a construção do espaço urbano está respondendo à orientação da legislação urbanística e de seus planos, programas e projetos;
- Acompanhar a evolução, aferindo a eficácia e efetividade da implementação dos instrumentos/incentivos/parâmetros urbanísticos e políticas públicas estabelecidas no Plano Diretor;
- Viabilizar a revisão periódica do Plano Diretor visando o aprimoramento dos instrumentos urbanísticos e políticas públicas a ele relacionados;
- Subsidiar os gestores públicos para a tomada de decisões sobre as questões urbanas e qualificação das políticas públicas;
- Contribuir para o fortalecimento da participação popular dos diversos segmentos da sociedade e do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) no acompanhamento da implementação e controle social do Plano Diretor e na realização de avaliações sobre o desenvolvimento da cidade;
- Fortalecer a cultura de sistematização e disponibilização de dados e informações de interesse coletivo sobre a cidade.

Pontos críticos

- A implementação do SIGA (Sistema de Informações Geográficas Andreense) em 2021 democratizou o acesso às informações de posse da gestão municipal e daquelas processadas a partir de bases secundárias, constituindo-se uma ferramenta de grande importância para entendimento do território, gestão e planejamento no município. Para que o sistema se mantenha ativo, é necessário estabelecer comprometimento das Secretarias setoriais com a atualização periódica das informações do território que servirão de insumo para o acompanhamento da política urbana.

Adequações

- Elaboração de um plano de acompanhamento (observatório de dados) e monitoramento da implementação do Plano Diretor que contenha os seguintes aspectos:
 - Implementação de um sistema de ações, indicadores e metas associados
 - Informações atualizadas do território, obtidas através do SIGA, a partir das quais serão calculados os indicadores de monitoramento e avaliação da política urbana
 - Avaliação da transformação urbana através da interpretação da evolução temporal dos indicadores
 - Produção e disponibilização de relatórios analíticos sobre implementação do Plano Diretor.

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Objetivo 1:

garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público

Objetivo 2:

otimizar o uso das infraestruturas urbanas orientando o crescimento da cidade para a construção de uma cidade compacta

Indicadores associados

- Evolução da arrecadação, via OODC
- Evolução da proporção de imóveis que cumpriram a Função Social da Propriedade em relação ao total de imóveis notificados
- Distribuição territorial da área de imóveis notificados, por categoria de ociosidade
- Evolução da quantidade de imóveis notificados, por status de atendimento
- Evolução da densidade demográfica nos Setores de Alta e Média-Alta Densidade
- Proporção da densidade demográfica nos Setores de Alta e Média-Alta Densidade em relação à zona
- Proporção estimada de empregos por setor em relação à zona
- Evolução dos empregos formais por setor econômico nos Setores de Alta e Média-Alta Densidade



OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/9>

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Objetivo 3:

garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade

Indicadores associados

- Porcentagem da população urbana que reside em assentamentos precários, por tipo (favela, cortiço, loteamentos irregulares)
- Déficit habitacional, por tipo de assentamento precário;
- Domicílios em áreas de risco por tipo de risco;
- Tamanho dos núcleos habitacionais informais em relação à área urbana e tamanho da população
- Quantidade de eventos relativos a desastres naturais
- Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados de HIS, por tipo (1 ou 2) e natureza do promotor (poder público ou iniciativa privada)
- Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados em ZEIS, por tipo de ZEIS
- Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados em ZEIS, por porte do empreendimento
- Evolução da quantidade de unidades habitacionais HIS licenciadas em ZEIS, por tipo de ZEIS
- Evolução da quantidade de unidades habitacionais HIS licenciadas, em ZEIS e fora de ZEIS

10 REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES



Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países

OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/9>

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Objetivo 4:

promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis

Indicadores associados

- Quantidade de matriculados nas redes pública e privada por categoria de ensino (Básico, Fundamental, Médio, Técnico e Universitário)
- Quantidade de exames preventivos de saúde (adulto e infantil)
- Tempo médio de atendimento para consultas (adulto e infantil)
- Número de crianças vacinadas
- Mortalidade de crianças menores de 5 anos por 1.000 partos
- Quantidade per capita de metros quadrados de espaço de lazer público
- Área de lazer por habitante por metro quadrado
- Domicílio com renda per capita de até 1/8 SM
- Domicílio com renda per capita de até 1/2 SM

10 REDUÇÃO DAS
DESIGUALDADES



Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países

OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/9>

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Objetivo 5:

reverter o processo de segregação socioespacial na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;

Objetivo 6:

promover o desenvolvimento econômico local, com equidade social e de forma ambientalmente sustentável

Indicadores associados

- Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS
- Evolução da quantidade de unidades habitacionais HIS licenciadas em ZEIS
- Distribuição territorial dos empregos formais totais e por setor de atividade
- Distribuição territorial dos empregos formais por porte das empresas
- Percentual de imóveis residenciais com acesso adequado (10 min de caminhada) à cesta de comércio e serviços locais

10 REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES



Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países

10 REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES



Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países

11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS



Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis

OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/9>

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Objetivo 7:

aumentar a eficiência econômica da cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público

Objetivo 8:

promover o desenvolvimento de uma economia diversificada, competitiva, resiliente e inclusiva com capacidade de geração de renda e emprego a toda a população e distribuição mais equitativa nos territórios

Indicadores associados

- Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados de HIS, por tipo e natureza do promotor
- Evolução dos empregos formais por setores econômicos
- Evolução dos empregos formais por porte da empresa
- Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados em ZEIS, por categoria de uso (R, nR, misto)

10 REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES



Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países

11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS



Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis

10 REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES



Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países

8 TRABALHO DECENTE E CRESCIMENTO ECONÔMICO



Promover o crescimento econômico sustentável, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todas e todos

OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/9>

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Indicadores associados

Objetivo 9:
nas áreas de mananciais garantir a proteção ambiental de forma equilibrada com a ocupação já existente, assegurando a sua função de produtora de água para consumo público

- Quantidade das advertências e autuações em decorrência de construções irregulares na Macrozona de Proteção Ambiental
- Identificação de novas ocupações através da avaliação comparativa de imagens de satélite na Macrozona de Proteção Ambiental

6



ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO
Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos

11



CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS
Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis

Objetivo 10:
elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído, recuperando áreas sensíveis e evitando tamponamento de córregos

- Área verde por 100.000 habitantes

Objetivo 11:

para mitigação dos fatores antropogênicos que impactam nas mudanças climáticas

- Quilômetros de ciclovia
- Número per capita de viagens de transporte público por ano

13



AÇÃO CONTRA A MUDANÇA GLOBAL DO CLIMA
Adotar medidas urgentes para combater as alterações climáticas e os seus impactos

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Objetivo 12:

buscar atendimento universal e de qualidade nos serviços de saneamento básico, abastecimento de água, drenagem urbana e gestão de resíduos sólidos

Indicadores associados

- Porcentagem de resíduos sólidos levados a aterros sanitários/incinerados e queimados a céu aberto/levados a depósitos de lixo a céu aberto/reciclados/outro
- Quantidade per capita de resíduos sólidos produzidos
- Porcentagem da população urbana com coleta de esgoto
- Porcentagem do esgoto que não recebe tratamento ou recebe tratamento primário/secundário/terciário
- Qualidade da água do sistema fluvial
- Porcentagem da população urbana que recebe água potável
- Número de interrupções no abastecimento de água

6

ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO



Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos

OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/9>

Objetivo 13:

garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público

- Quilômetros de sistema de transporte por 100.000 habitantes
- Percentual da extensão da rede cicloviária implantada em relação à rede viária total
- Tempo médio de deslocamento entre a residência e o local de trabalho
- Tempo médio de espera nos terminais de transferência utilizados para o embarque de passageiros para o transporte urbano
- Velocidade média do deslocamento do ônibus em horário normal e em horário de pico;
- Percentual de viagens em modos coletivos em relação ao total de viagens motorizadas
- Velocidade média nas principais vias de transporte durante os horários de pico
- Fatalidades em acidentes nos meios de transporte por 100.000 habitantes

11



Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis

9



Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Objetivo 14: elevar a qualidade de vida da população assegurando saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos, espaços verdes qualificados e acesso à alimentação, educação, saúde, cultura, esporte e lazer

Indicadores associados

- Área verde por 100.000 habitantes
- Índices de qualidade do ar / Percentual de dias com a qualidade do ar classificada como boa
- Porcentagem da população urbana com coleta regular de resíduos sólidos
- Porcentagem de resíduos sólidos levados a aterros sanitários/incinerados e queimados a céu aberto/levados a depósitos de lixo a céu aberto/reciclados/outro
- Quantidade per capita de resíduos sólidos produzidos
- Porcentagem da população urbana com coleta de esgoto
- Porcentagem do esgoto que não recebe tratamento ou recebe tratamento primário/secundário/terciário
- Qualidade da água do sistema fluvial
- Porcentagem da população urbana que recebe água potável
- Consumo per capita de água no domicílio
- Número de interrupções no abastecimento de água
- População atendida por coleta de lixo
- População atendida por coleta de lixo seletiva
- Proporção de lixo seletivo coletado



11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS

Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis

3 SAÚDE E BEM-ESTAR



Garantir o acesso à saúde de qualidade e promover o bem-estar para todos, em todas as idades

6 ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO



Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos

OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/9>

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Objetivo 15: garantir a abrangência universal do atendimento nas áreas de saúde, de assistência social e de educação, melhorando sua qualidade e eficiência

Indicadores associados

- Proporção de matriculados nas redes pública e privada por categoria de ensino (Ensino Básico, Fundamental, Médio, Técnico e Universitário) em relação à população na faixa etária correspondente
- Quantidade de exames preventivos de saúde (adulto e infantil)
- Tempo médio de atendimento para consultas (adulto e infantil)
- Número de crianças vacinadas
- Mortalidade de crianças menores de 5 anos por 1.000 partos
- Percentual de imóveis residenciais com acesso adequado (10 min de caminhada) a equipamentos urbanos e comunitários

3 SAÚDE E BEM-ESTAR



Garantir o acesso à saúde de qualidade e promover o bem-estar para todos, em todas as idades

4 EDUCAÇÃO DE QUALIDADE



Reduzir a desigualdade dentro dos países e entre eles

10 REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES



Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países

OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/9>

Sistema de Monitoramento e Indicadores do Plano Diretor

Objetivo 16: assegurar a gestão democrática da cidade através de processos participativos

Objetivo 17: contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio cultural, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável

Indicadores associados

- Quantidade de deliberações em conselhos com participação da sociedade civil por temas
- Quantidade de audiências públicas e número de participantes por temas
- Quantidade de acessos às plataformas virtuais da Prefeitura (dados abertos - SIGA, legislação municipal, controle de gastos etc.)
- Evolução da demarcação de Área Envoltória de imóveis tombados

17 PARCERIAS E MEIOS DE IMPLEMENTAÇÃO



Reforçar os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável

11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS



Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis

OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/9>

Política Setorial de Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida

PROPOSTA: Direcionar para o Anexo da lei do Plano Diretor os objetivos e diretrizes dos setoriais relacionados ao Eixo de Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida, que inclui os setoriais: Educação, Saúde, Assistência Social, Fundo Social de Solidariedade, Segurança Alimentar e Nutricional, Segurança Pública, Esporte e Lazer, Cultura

A seguir são apresentados as propostas para definir:

- A - Objetivos e Diretrizes para o Setor: Educação
- B - Objetivos e Diretrizes para o Setor: Saúde
- C - Objetivos e Diretrizes para o Setor: Assistência Social
- D - Objetivos e Diretrizes para o Setor: Fundo de Solidariedade
- E1 - Objetivos para o Setor: Segurança Alimentar e Nutricional
- E2 - Diretrizes para o Setor: Segurança Alimentar e Nutricional
- F - Objetivos e Diretrizes para o Setor: Segurança Pública
- G - Objetivos e Diretrizes para o Setor: Esporte e Lazer
- H - Objetivos e Diretrizes para o Setor: Cultura

A - Objetivos e Diretrizes do Setor: Educação

OBJETIVOS

- programar para a cidade de Santo André uma política educacional unitária, construída de modo participativo e democrático;
- democratizar o acesso e a garantia da permanência do aluno na escola, inclusive em relação àqueles que não o tiveram em idade apropriada;
- democratizar da gestão da educação, por meio de estímulo à participação da comunidade;
- democratizar do conhecimento e a articulação de valores locais e regionais com a ciência e a cultura universalmente produzidas.

DIRETRIZES

- articular a política educacional ao conjunto de políticas públicas, em especial à política cultural, de meio ambiente e saúde, compreendendo o indivíduo enquanto ser integral, com vistas à inclusão social e cultural com equidade, qualidade de vida e sustentabilidade;
- superar a fragmentação por meio de ações integradas que envolvam as diferentes modalidades de ensino, profissionais e segmentos a serem atendidos;
- assegurar a autonomia de instituições educacionais quanto aos projetos pedagógicos e aos recursos financeiros necessários à sua manutenção, conforme Lei de Diretrizes e Bases da Educação, Lei Orgânica do Município e Leis Federais;
- promover e estimular a educação ambiental em todos os níveis de ensino em caráter formal e não formal e o engajamento da sociedade na conservação, recuperação e melhoria do meio ambiente, em conformidade aos dispostos nos arts. 205 e 225 da Constituição Federal, e Lei Federal nº 9.795/1999.

B - Objetivos e Diretrizes do Setor: Saúde

OBJETIVOS

- garantir o planejamento, o desenvolvimento, o controle e a avaliação das ações de saúde, de acordo com os princípios do SUS;
- ampliar a oferta de ações e serviços de saúde, considerando as especificidades sociais, culturais, ambientais, econômicas, epidemiológicas, de gênero, raça/etnia, geração e portadores de necessidades especiais;
- ampliar a descentralização do sistema municipal de saúde, por meio da melhoria do acesso aos serviços e ações de saúde;
- garantir e fortalecer a participação e o controle sociais no sistema único de saúde;
- garantir ações intersetoriais de promoção à saúde considerando entre os fatores determinantes o meio ambiente, a educação, a cultura e o perfil socioeconômico.

DIRETRIZES

- organizar a rede de saúde de acordo com os princípios orientadores da atenção básica, quais sejam: acessibilidade, longitudinalidade, integralidade, responsabilização, coordenação e resolubilidade;
- aplicar abordagem intersetorial no entendimento do processo de saúde-doença e nas intervenções que visem à promoção da saúde, a prevenção de agravos e a reabilitação;
- promover a redução dos principais agravos, danos e riscos à saúde;
- organizar a rede de saúde por linhas de cuidado, entendidas como um conjunto de saberes, tecnologias e recursos necessários ao enfrentamento de determinado risco, agravo ou condições específicas das diversas fases da vida;
- promover a eleição bienal dos conselhos diretores de unidades e do conselho municipal de saúde, garantindo a participação da população no planejamento, acompanhamento e fiscalização das políticas públicas de saúde no Município;
- elaborar quadrienalmente o Plano Municipal de Saúde e de Saúde Ambiental e sua discussão com representações da sociedade civil, demais secretarias e outras esferas de governo;
- realizar bianualmente a Conferência Municipal de Saúde;
- desenvolver ações em consonância com os objetivos do milênio, quais sejam: acabar com a fome e a miséria; promover educação básica de qualidade para todos; promover condições de igualdade entre sexos e valorização da mulher; reduzir a mortalidade infantil; melhorar a saúde das gestantes; combater a AIDS, a malária e outras doenças; promover qualidade de vida e respeito ao meio ambiente e estimular discussões com o objetivo de que todos trabalhem pelo desenvolvimento;
- promover a educação na área de saúde, inclusive abrangendo o meio ambiente, visando o auto-cuidado, a prevenção e a co-responsabilidade da população por sua saúde;
- promover ações de combate ao sedentarismo.

C - Objetivos e Diretrizes do Setor: Assistência Social

OBJETIVOS

- promover e a consolidar os direitos de cidadania dos usuários;
- combater as desigualdades, por meio da implantação de propostas de inclusão social.

DIRETRIZES

- o reconhecimento do Conselho Municipal de Assistência Social e Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente, dentre outras formas participativas e de controle da sociedade civil, como Conselho de Direitos da Mulher, Conselho da Juventude, Conselho da Pessoa Idosa, Conselho da Pessoa com Deficiência e outros que porventura venham a ser criados;
- a subordinação das ações ao Plano Municipal de Assistência Social, aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social;
- a implantação de gestão transparente e participativa do Fundo Municipal de Assistência Social - FMAS e do Fundo Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente - FUMCAD, e de outros que porventura venham a ser constituídos, criando e aperfeiçoando mecanismos de captação de recursos públicos ou privados;
- a realização de atendimento social à população vitimada por situações de emergência ou calamidade pública, em ação conjunta com a defesa civil.

D - Objetivos e Diretrizes do Setor: Fundo de Solidariedade

OBJETIVOS

- participar na rede social existente no Município, de forma integrada e articulada com as políticas públicas;
- enfrentar a pobreza e a desigualdade social a partir de uma abordagem territorial, focalizando as famílias e as pessoas em condições de maior vulnerabilidade social;
- alinhar o Município à premissa da inclusão social fundamentada no desenvolvimento humano emancipatório, superando a tradição de atividades dispersas e de cunho meramente assistencialistas.

DIRETRIZES

- ampliar a abrangência das ações e campanhas, por meio de novas parcerias com empresas, instituições da sociedade civil e demais secretarias da administração pública;
- estreitar as relações com as instituições beneficentes cadastradas nos conselhos municipais e banco de alimentos;
- ampliar o apoio a projetos que estimulem a geração de renda para desempregados, pessoas com deficiência e outros segmentos da sociedade;
- estabelecer novas parcerias que viabilizem a captação de recursos e a ampliação dos cursos de capacitação para geração de renda;
- revisar a legislação vigente, adequando às necessidades do Fundo Social

E1 - Objetivos do Setor: Segurança Alimentar e Nutricional

OBJETIVOS

- incentivar, preservar e resgatar a produção agrícola urbana como alternativa de renda e complementação alimentar;
- promover parcerias entre a administração municipal e a população local criando instrumentos de incentivo fiscal a fim de fomentar a prática da agricultura urbana, orgânica e sustentável;
- viabilizar a produção agrícola em espaços da cidade, que fomentarão melhoria da qualidade de vida e geração de emprego e renda, priorizando a capacitação para a produção agrícola familiar, em detrimento da atitude assistencialista do Poder Público;
- adotar e garantir o direito humano à alimentação adequada – DHAA que implica na universalização e garantia permanente e regular do acesso à alimentação saudável e de qualidade sanitária e nutricional respeitando a diversidade sociocultural, considerando os aspectos etários, étnico racial, gênero, raça, necessidades alimentares especiais, e as formas de produção ambientalmente sustentáveis;
- promover políticas de distribuição e garantias de acesso à alimentação saudável a todos, priorizando àquelas em condições de vulnerabilidade social e as crianças atendidas pela rede pública de educação;
- promover a integração entre outros Municípios da região, visando à realização de parcerias no desenvolvimento de projetos de abastecimento, pesquisas de mercado, organização de campanhas e trabalhos educativos com pequenos produtores;
- promover e implementar as políticas públicas de segurança alimentar e nutricional, garantindo a formação continuada e permanente dos profissionais envolvidos no processo, e a realização de programas educativos, de forma continuada, sobre alimentação conjugada à prática da atividade física e seus benefícios à qualidade de vida;
- implantar, manter e fortalecer o trabalho das hortas educativas nas escolas e nos demais espaços públicos disponíveis na comunidade, como recurso pedagógico e multidisciplinar, incentivando o consumo de alimentos saudáveis, assim como o reaproveitamento de resíduos orgânicos no processo de compostagem;
- estabelecer parcerias com universidades, instituições, empresas e sociedade civil, através do Conselho Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional de Santo André – COMSEA-SA e banco de alimentos, a fim de promover políticas de abastecimento e segurança alimentar sustentável.

Parágrafo único. A garantia de acesso à alimentação saudável e adequada implica em fazer chegar alimentação a todos os bairros da cidade, em especial àqueles onde existem pessoas que precisam ser assistidas, incentivar a prática de voluntariado, captação de doações de alimentos e registros de novas instituições de modo à propiciar a inclusão social aos mais vulneráveis.

E2 - Diretrizes do Setor: Segurança Alimentar e Nutricional

DIRETRIZES

- adotar um sistema logístico e de rastreamento, com acompanhamento do processo de garantia de alimentação saudável, desde a sua produção ao comércio prioritariamente local, considerando também o descarte, o reaproveitamento de resíduos orgânicos no processo de compostagem e produção de adubos, a reciclagem de embalagens e a geração de renda;
- modernizar as centrais de abastecimento, feiras-livres e sacolões de modo a oferecer preços acessíveis, produtos de qualidade, e
- respeito ao meio ambiente;
- promover campanhas de abastecimento no Município e fortalecer parcerias com o comércio varejista a fim de viabilizar o acesso da população a produtos saudáveis, com qualidade e bom preço;
- promover processos participativos e permanentes de educação alimentar e ambiental a todos os municípios, com ênfase no uso adequado do solo, na alimentação equilibrada, no consumo consciente e produção sustentável;
- modernizar, ampliar e adequar os espaços físicos, equipamentos, utensílios e mão de obra das cozinhas e refeitórios escolares, visando à:
 - ✓ descentralização das preparações da alimentação escolar da cozinha central para as EMEIEF's e unidades estaduais;
 - ✓ proporcionar maior variedade de alimentos;
 - ✓ atender hábitos alimentares regionais;
 - ✓ redução do tempo entre preparo e consumo;
 - ✓ minimizar o risco de contaminação alimentar.
- incluir os temas de segurança alimentar nutricional, direito humano à alimentação adequada – DHAA e alimentação saudável na grade curricular do ensino fundamental;
- criar programa intersetorial de promoção da saúde e de segurança alimentar e nutricional nas escolas públicas e privadas, incluindo atividades educativas de orientação sobre patologias alimentares nas escolas, sua prevenção e tratamento, com apoio das unidades de saúde;
- avaliar e adequar a legislação municipal, possibilitando a produção e comercialização dos gêneros provenientes de equipamentos comunitários, como hortas, padarias e cozinhas comunitárias.

F - Objetivos e Diretrizes do Setor: Segurança Pública

OBJETIVOS

- assegurar a proteção dos próprios municipais e a integridade física dos funcionários públicos, no âmbito da municipalidade, durante o desempenho de suas atribuições;
- assegurar a integridade física e patrimonial dos cidadãos de forma integrada com a união, o estado e a sociedade civil;
- estabelecer políticas públicas de segurança de forma integrada com outros setores da esfera municipal e com os Municípios vizinhos;
- estimular o envolvimento das comunidades nas questões relativas à segurança urbana;
- atuar na promoção da cultura de paz mediante a implantação de ações integradas de prevenção à violência e a criminalidade.

DIRETRIZES

- garantir a segurança dos usuários nos espaços públicos municipais;
- substituir a lógica da reação e da repressão pela lógica da antecipação e da prevenção nas ações de políticas segurança cidadã;
- aproximar os agentes de segurança municipal com a comunidade;
- mobilizar toda sociedade, fomentando práticas democráticas e participativas com o fim de produzir e disseminar a percepção de segurança à população;
- contribuir de forma efetiva para a diminuição dos índices de criminalidade no Município, oferecendo profissionais treinados e materiais para obtenção deste objetivo;
- planejar ações de controle formulando pautas e ações conjuntas que atendam as realidades da cidade direcionando o foco na redução da violência local por meio de ações múltiplas e integradas com entes da administração pública e privadas;
- desenvolver projetos intersecretariais voltados aos adolescentes e jovens em condições de vulnerabilidade social;
- promover a integração e coordenação das ações específicas de segurança com as questões de trânsito, defesa civil e meio ambiente;
- envolver a comunidade local para a participação dos Conselhos Comunitários de Segurança – CONSEGS, articulando ações preventivas à criminalidade com seus integrantes;
- garantir recursos humanos e materiais para a realização das atividades de vigilância, prevenção à violência e ações de cidadania;
- promover o aperfeiçoamento continuado dos recursos humanos vinculados à segurança, por meio de treinamento, educação, capacitação física e intelectual, e avaliação periódica do efetivo da guarda civil municipal;
- garantir assistência psicossocial e jurídica aos agentes de segurança urbana.

G - Objetivos e Diretrizes do Setor: Esporte e Lazer

OBJETIVOS

- facilitar o acesso e alçar o esporte e o lazer à condição de direito de todos os cidadãos, inclusive idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e considerá-los dever do estado, promovendo a cultura das práticas esportivas e do lazer para a manutenção da saúde;
- oferecer acesso universal e integral às práticas esportivas e às atividades de lazer, promovendo bem-estar e melhoria da qualidade de vida;
- oferecer acesso aos esportes de competição, proporcionando a experiência nesta prática;
- ampliar áreas verdes com potencial ambiental, destinadas ao lazer e ao descanso, com a finalidade de equilibrar a saúde da população.

DIRETRIZES

- garantir o acesso de pessoas com deficiência a todos os equipamentos de esporte e de lazer municipais;
- elaborar diagnósticos, identificando áreas que necessitem de espaços destinados ao lazer e equipamentos, visando à ampliação da rede existente;
- oferecer acesso universal e integral às práticas esportivas e às atividades de lazer, promovendo bem-estar e melhoria da qualidade de vida;
- oferecer acesso aos esportes de competição, proporcionando a experiência nesta prática;
- ampliar áreas verdes com potencial ambiental, destinadas ao lazer e ao descanso, com a finalidade de equilibrar a saúde da população;
- criar mecanismos que favoreçam a participação popular na gestão dos espaços e programas de esporte e de lazer;
- proporcionar melhores condições de atendimento nos Centros Integrados de Saúde ao Atleta – CISAs para promoção de pesquisa e desenvolvimento de atletas;
- desenvolver um centro de treinamento voltado ao esporte individual, criando condições, através de parceria público-privada, ao desenvolvimento de modalidades esportivas;
- difundir a cultura esportiva e dos jogos infantis;
- promover o associativismo e cooperação por meio de uma programação diversificada destinada ao lazer;
- apoiar a formação de educadores e voluntários nos temas relacionados à recreação, ao lazer, ao lúdico e à animação sociocultural;
- oferecer programação de lazer que supra os mais variados interesses, visando o equilíbrio e a saúde de quem procura esses espaços públicos para descanso

H - Objetivos e Diretrizes do Setor: Cultura

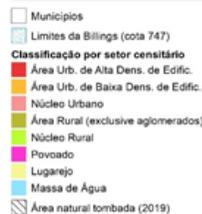
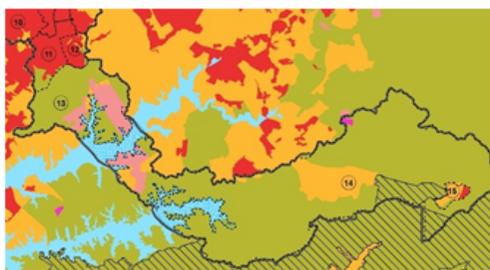
OBJETIVOS

- garantir a construção da cidadania cultural buscando:
- universalizar o acesso à produção e fruição de bens e atividades culturais, estimulando firmemente a inclusão cultural;
- promover o diálogo com os produtores culturais e instituições sediadas na cidade, garantindo a formação e informação cultural do cidadão.
- articular a política cultural ao conjunto das políticas públicas voltadas para o meio ambiente e para a inclusão social, especialmente as educacionais e de juventude;
- incentivar a cultura popular em suas mais diversas manifestações;
- promover a melhoria dos espaços culturais, oferecendo infraestrutura adequada ao acesso e à fruição cultural de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- criar o Plano Setorial de Cultura baseado nas propostas existentes para a política cultural referendada nos diversos fóruns de participação popular.

DIRETRIZES

- integrar a população, especialmente das regiões mais carentes da cidade à criação, produção e fruição de bens culturais;
- implantar programas de formação e estímulo à criação, fruição e participação na vida cultural, com especial atenção aos jovens;
- incentivar manifestações institucionais ou não, vinculadas à cultura popular, grupos étnicos e outros que contribuam para a construção da cultura, da paz e de uma sociedade solidária;
- estimular processos de participação cultural e de formação de uma cultura cidadã para promover o resgate da cultura local;
- consolidar a cidade como referência na promoção de eventos culturais na área da música, do teatro, das artes plásticas, do cinema, da literatura, da dança dentre outras;
- criar estratégias para firmar a Cidade de Santo André como referência na promoção cultural em suas diversas expressões.

Justificativa de Inclusão de Política Setorial de Desenvolvimento Agroecológico



Fonte: Figura 36 do Produto 07.

Após a análise realizada no item **4.2 - Debate Acerca da Classificação Rural Versus Urbano** do Produto 07, avalia-se que grande parte da Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) possui características rurais, conforme classificação do IBGE. No entanto, uma proposta de alteração do zoneamento vigente seria mais adequada e viável após a **implantação de política municipal de desenvolvimento de atividades rurais multifuncionais compatíveis com a preservação ambiental** nas bordas da cidade.

A estratégia baseia-se na criação e implementação de uma Política de Desenvolvimento de Atividades Agroecológicas no Plano Diretor de Santo André envolvendo a criação de órgãos institucionais, como Secretaria ou gerência, e programa de extensão rural com a finalidade de atuar tanto nas áreas da MPA, capazes de admitir atividades rurais, como naquelas distribuídas também pela MZU, onde podem ser instaladas ou já funcionam hortas comunitárias, por exemplo.

Se esta política obtiver sucesso e se forem identificadas vantagens para uso de fundos ou incentivos de fontes externas exclusivamente ligados às áreas rurais, a reversão da classificação do urbano para o rural poderá ser considerada na próxima revisão do Zoneamento.

Proposição

Inserir Política de Desenvolvimento de Atividades Agroecológicas visando, principalmente:

- i) gerar ocupação e renda para classes de baixa renda na MPA e auxiliar na contenção da expansão urbana horizontal, periférica e irregular em áreas ambientalmente sensíveis.
- ii) ampliar e gerir programas de hortas comunitárias no município.

Diretrizes para a produção agrícola da Política Setorial Agroecológica

Proposição

Diretrizes que considerem o incentivo, capacitação, financiamento e destino da produção agrícola :

- i) Criar Secretaria ou órgão destinado a incentivar, capacitar e financiar produtores agrícolas que utilizem:
 - na MPA, arranjos com sistemas de produção compatíveis com as restrições ambientais locais,
 - na MZU, espaços destinados à produção em hortas comunitárias (englobando os programas vigentes).
- i) Orientar a produção ao atendimento das necessidades da Companhia Regional de Abastecimento Integrado de Santo André (CRAISA).
- ii) Estabelecer e manter um sistema de compra fechada da produção pela CRAISA para abastecer escolas, órgãos públicos, entre outros.



Posição deste Produto no Contrato N° 238/21-PJ

1. Planejamento

- P1. Plano de Trabalho
- P2. Definição do cronograma físico
- P3. Avaliação preliminar da legislação pertinente

2. Análise da situação atual

- P4. Disponibilização das bases cartográficas em formato aberto
- P5. Diagnóstico físico territorial
- P6. Avaliação do Desenvolvimento Urbano de 2000 a 2020
- P7. Avaliação das condições atuais, vocações e obstáculos
- P8. Relatório detalhado das demandas e propostas dos seminários diagnósticos
- P9. Apresentação dos Eixos Estratégicos

3. Construção de cenários futuros e definição de objetivos de desenvolvimento

- P10. Relatório com apresentação dos Cenários e propostas, com indicadores e metas associado
- P11. Registro e Sistematização das contribuições apresentadas nas Apresentações e Audiências

P12. Documento revisado após as validações técnicas e públicas

4. Elaboração das minutas de revisão do Marco Regulatório

- P13. Minuta inicial das leis do Marco Regulatório



FICHA TÉCNICA

Produto P12 | Revisão do Marco Regulatório de Política Urbana do Município de Santo André

Elaboração | Fipe | Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

São Paulo | Julho de 2023