

4. LEI DO PLANO DIRETOR COMENTADA



LEI Nº 6.055, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004.

Autor: Prefeito Municipal.

INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO, ECONÔMICO E SOCIAL DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A revisão do Plano Diretor de Guarulhos – Lei nº6055, de 30 de dezembro de 2004, representa um novo momento do planejamento territorial do município. Momento que este condiz com novas pautas nacionais de planejamento setorial nas áreas de habitação, saneamento, mobilidade urbana, de novos planos e investimentos estaduais, bem como de novas condições sociais e econômicas do país e de uma Guarulhos mais competitiva no cenário metropolitano.

O foco do novo Plano Diretor não é apenas de se debruçar sobre as recomendações pautadas pelo Estatuto da Cidade, em especial no que pauta o artigo 4º. Neste o Estatuto da Cidade define um extenso conjunto de instrumentos para que o Município tenha condições de construir uma política urbana que concretize, de fato, a função social da propriedade urbana e o direito de todos à cidade. O Estatuto estabeleceu que a política urbana devesse ser objeto de um planejamento extensivo, envolvendo planos de ordenamento do território integrados entre si, nas escalas nacional, estaduais, regionais, metropolitanas, municipais e intermunicipais. Especificamente no âmbito municipal, o Estatuto detalha que o planejamento municipal deve envolver o planejamento urbano, ambiental, orçamentário, setorial e o planejamento do desenvolvimento econômico e social, especificando também que a gestão orçamentária deve ser feita de forma participativa, aberta a todos os cidadãos. Inclui os instrumentos tributários, envolvendo impostos, contribuições, incentivos e benefícios fiscais e financeiros, voltados para viabilizar a indução dos usos e atividades consideradas importantes para a política urbana. No inciso sobre os institutos jurídicos e políticos, o Estatuto ainda fornece ao Município instrumentos que permitem: variadas formas de intervenção social sobre o livre uso da propriedade privada: desapropriação, servidão e limitações administrativas, tombamento, instituição de unidades de conservação, parcelamento, edificação ou utilização compulsórias e direito de preempção; a regularização fundiária das ocupações de interesse social: concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, usucapião especial de imóvel urbano, direito de superfície, demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e legitimação da posse; a indução do desenvolvimento urbano e a redistribuição à coletividade dos benefícios decorrentes do processo de urbanização: outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, transferência do direito de construir e operações urbanas consorciadas; instrumentos voltados para a democratização da gestão urbana e do direito à moradia: referendo popular e plebiscito, assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Destaca-se que o Estatuto da Cidade não estabeleceu apenas uma correlação direta entre transformações urbanas e instrumentos. O município escolhe, regulamenta e aplica os instrumentos conforme a estratégia de desenvolvimento urbano desejada. Diversos instrumentos do Estatuto da Cidade não apresentaram por si só a solução para um determinado problema urbano, ou de modo contrário, uma determinada transformação urbana pretendida depende da aplicação de um conjunto de instrumentos de maneira coordenada e integrada no território. Assim sendo, a regulamentação dos instrumentos é feita dentro de uma estratégia de desenvolvimento urbano para sua efetiva aplicação e deve estar expressa no Plano Diretor.

Já se passaram dez anos da aprovação do mesmo. O Plano de 2004 apontou novos patamares de planejamento para o município, com um viés fundamentalmente participativo, pautado no Estatuto da Cidade. Entretanto sua estrutura foi de baixa autoaplicabilidade e algumas vezes incongruentes, uma vez que fundamentou os acordos legais no âmbito das legislações e condicionou a aplicação de dispositivos inovadores do Estatuto da Cidade à hibernação, construindo uma latência histórica pela impossibilidade de romper com os padrões usuais de planejamento. O Plano de 2004 não propiciou as condições necessárias para a construção de uma política urbana que concretize, de fato, a função social da propriedade urbana e o direito de todos à cidade.

Direto ao ponto: o novo Plano Diretor de Guarulhos deve alcançar responder inteiramente as necessidades de um planejamento territorial mais justo socialmente, romper com a latência histórica dos atuais padrões de planejamento visualizando um território democrático, bem como instituir uma lei mais auto aplicativa e relacionada com as demandas dos diferentes atores sociais que garanta efetivamente a construção de um novo planejamento para o município, de uma nova Guarulhos.

Um município que se visa à consolidação de patamares sociais e econômicos metropolitanos diferenciais e que possui hoje uma das densidades demográficas mais elevadas do Estado necessita mais uma vez de grande atenção no que se refere ao seu planejamento, tendo como uma das mais importantes premissas a participação social.

O legado deixado pelo processo participativo de revisão do Plano Diretor só será possível de se mensurar com o passar dos anos. A riqueza do trabalho está na vivência da verdadeira democracia participativa e na capacitação da sociedade para, a cada dia, estar mais preparada para discutir, debater e decidir de forma compartilhada os rumos do município. Este processo já se iniciou com a elaboração do Plano Diretor de 2004, dos planos setoriais e atualmente com o processo de revisão do plano vigente.

Democracia participativa e construção coletiva do planejamento do território de Guarulhos foram vivenciadas intensamente ao longo das reuniões públicas, divididas entre “leituras comunitárias”, consultas e audiências públicas por todo o município, bem como em diversos encontros com associações de bairro, de classes, ONGs e fóruns de participação popular existentes no município. Um processo participativo nunca se exaure, ele delinea as forças, os interesses, as demandas e as necessidades da construção de compromissos sociais. Seu desdobramento para fechamento do Plano também é revelador da acuidade de seu conteúdo. O envolvimento no processo participativo é o que realmente vai garantir a aplicação das propostas contidas no novo documento, que reflete o conjunto de opiniões de todos os segmentos representados ou não da sociedade, colocados com o equilíbrio de quem defende o interesse público, o desenvolvimento econômico e ambiental sustentável e a qualidade de vida.

Entende-se que no estágio atual da revisão do Plano Diretor de Guarulhos é importante apontar elementos de reflexão a partir da lei vigente. Por meio de uma leitura comentada poder-se-á atender uma prerrogativa legal, cumprindo uma missão da mais alta relevância.

Plano Diretor comentado: um conjunto de apontamentos por artigo ou por conjunto de artigos que demonstram as linhas mestras de reflexão não apenas construídas na lei vigente, mas também reestruturadas em função de novas dinâmicas municipais. Este procedimento elucidou a dificuldade de implementação dos instrumentos urbanísticos previstos pelo Estatuto da Cidade no Plano Diretor vigente, norma federal que determina que toda propriedade urbana deve cumprir com sua função social.

O novo Plano Diretor deve propiciar o combate às desigualdades e à exclusão social, promovendo a qualidade de vida e do ambiente. Agora, é trabalhar em conjunto para colocar em prática as propostas desse importante processo de planejamento participativo.

A Câmara Municipal de Guarulhos aprova e eu promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I
DA FINALIDADE DO PLANO DIRETOR
CAPÍTULO ÚNICO
DOS CONCEITOS E DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO

Art. 1º Esta Lei aprova o Plano Diretor do Município de Guarulhos nele estabelecendo as diretrizes e normas para o seu desenvolvimento, orientando os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade, com o propósito de melhorar a qualidade de vida de seus moradores e usuários, promover o progresso urbano, econômico e social para todos, pautando-se pelos princípios, normas e instrumentos da Constituição Federal, da Constituição Estadual, do Estatuto das Cidades e da Lei Orgânica do Município.

Ref.: Art 1º

COMENTÁRIO: Revisão de conteúdo

PROPONENTE: Secretaria Municipal de Meio Ambiente/PMG (dez/2012)

PROPOSTA PRELIMINAR DE ALTERAÇÃO:

Art. 1º Esta Lei aprova o Plano Diretor do Município de Guarulhos nele estabelecendo as diretrizes e normas para o seu desenvolvimento, orientando os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade, com o propósito de melhorar a qualidade de vida de seus moradores e usuários, promover o desenvolvimento urbano, econômico e social para todos, pautando-se pelos princípios, normas e instrumentos da Constituição Federal, da Constituição Estadual, do Estatuto das Cidades e da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º Este Plano Diretor será balizado em sete eixos estratégicos integrados entre si:

I - Eixo 1: Garantir as funções sociais da cidade e da propriedade, visando assegurar, de modo cada vez mais universal, aos que vivem ou atuam no Município, os benefícios e os direitos trazidos pelo progresso humano, propiciando-lhes qualidade urbana, ambiental e social em todas as regiões e locais de moradia;

II - Eixo 2: Ampliar as oportunidades para os segmentos da população ora excluída do acesso ao emprego, à renda, ao conhecimento, ao adequado atendimento de saúde, de segurança, de serviços e ambientes públicos de qualidade, à infra-estrutura urbana completa, à moradia adequada e regularizada, ao lazer, à participação nas decisões das instituições públicas de poder, reduzindo assim as desigualdades sociais e regionais;

III - Eixo 3: Potencializar e ampliar as atividades econômicas no Município com atenção ao meio ambiente saudável, reforçando a forte e tradicional presença da indústria na cidade com medidas que a desenvolvam; ampliando a atividade e inovando em outros diferentes setores da economia; implementando projetos para o desenvolvimento do entorno do aeroporto internacional e das atividades que com ele se relacionam; fomentando iniciativas das micro e pequenas empresas, das pessoas individualmente, e das

cooperativas populares, com base na economia solidária; apoiando o desenvolvimento das atividades econômicas nas diferentes regiões do Município; promovendo para estes fins articulações entre os agentes públicos, privados e da sociedade civil;

IV - Eixo 4: Aprimorar a utilização adequada dos espaços e edificações particulares, bem como dos locais e equipamentos de uso público, e elevar a capacidade de mobilidade das pessoas no ambiente urbano, com melhor fluidez e acessibilidade interna ao Município, às rodovias, aos

outros municípios da região metropolitana, através de rede adequada de vias públicas e de meios de transporte acessíveis do ponto de vista material e econômico, buscando sempre preservar ou recuperar o meio ambiente;

V - Eixo 5: Expandir os recursos financeiros disponíveis para que o poder municipal possa cumprir amplamente suas finalidades, através do crescimento da atividade econômica, da plena utilização dos instrumentos de captação de recursos previstos constitucionalmente e de leis infra-institucionais como o Estatuto da Cidade, da ampliação da base arrecadatória, da recuperação de créditos públicos, do aprimoramento da aplicação dos recursos arrecadados e da contenção de gastos redutíveis, da obtenção otimizada de recursos de outros níveis de governo ou de instituições de apoio, da regularização e utilização da capacidade de obter empréstimos em condições vantajosas junto a instituições financeiras de fomento nacionais e internacionais e parcerias públicas ou privadas;

VI - Eixo 6: Aprimorar as instituições públicas locais conforme os princípios, direitos e deveres constitucionais da democracia, da moralidade, da eficiência, da transparência, aperfeiçoando a participação democrática dos habitantes da cidade na sua gestão e controle, individualmente ou através das associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

VII - Eixo 7: Promover a articulação, cooperação, consorciação e gestão conjunta dos municípios da região metropolitana ou de interesse de municípios mais próximos, integrando-se nestes objetivos com as instituições do governo estadual, do governo federal e a sociedade civil.

Ref.: Art 2º

COMENTÁRIO: Durante as primeiras oficinas foram debatidos os eixos estratégicos contidos no artigo 2. Os apontamentos reafirmaram os eixos com pequenos ajustes na sua explicação, além da proposta para um novo eixo com ênfase nas questões ambientais.

PROPONENTE: Secretaria de Meio Ambiente

PROPOSTA PRELIMINAR DE ALTERAÇÃO:

Art. 2º Este Plano Diretor será balizado em oito eixos estratégicos integrados entre si:

(...)

VIII - Eixo 8: *(Conteúdo deverá ser elaborado nas próximas etapas para proposta definitiva)*

TÍTULO II
DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA
CAPÍTULO I
DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Art. 3º A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que promove e garante os direitos de cidadania, neles incluídos:

I - a moradia adequada;

II - os serviços públicos como água, rede de esgotos, eletricidade e iluminação;

III - o atendimento a saúde, educação, transportes e demais benefícios e garantias da sociedade em seu estágio atual.

Art. 4º A propriedade, para que cumpra sua função social, deve:

I - respeitar e garantir os objetivos sociais da cidade;

II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos caracterizados como promotores da função social da cidade;

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

IV - ter aproveitamento, uso e ocupação compatíveis com a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente, em especial dos mananciais, dos cursos d'água, das áreas arborizadas, das reservas florestais e das áreas de convívio e lazer;

V - respeitar o direito de vizinhança;

VI - respeitar o direito à mobilidade urbana;

VII - preservar os patrimônios cultural, histórico e paisagístico.

Art. 5º Para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade no Município de Guarulhos, o Poder Público Municipal, o Estado, a União, as pessoas que nela habitam ou a utilizam, as entidades não-governamentais e as empresas privadas deverão cumprir suas obrigações e exercer seus direitos, colaborando entre si para este objetivo.

Art. 6º O Poder Público Municipal, para melhor contribuir para o desenvolvimento da função social da cidade, deverá promover a valorização de seus profissionais em todas as suas áreas de atuação.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 7º A política urbana tem por objetivo ordenar e garantir o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, devendo estimular as ações locais articuladas entre as instituições públicas municipais, estaduais e federais e os diversos órgãos em cada uma delas, complementando suas ações e desenvolvendo nas pessoas a consciência do papel decisivo que cada um tem individualmente na preservação de sua integridade física e mental, no seu próprio progresso, na promoção de seus direitos e dos direitos de seus semelhantes, buscando em comum:

I - prover a alocação adequada de infra-estrutura urbana, espaços, equipamentos e serviços públicos em todas as regiões da cidade, para os habitantes e para as atividades econômicas em geral, respeitando as áreas de preservação ambiental ou rural permitindo um meio ambiente adequado;

II - propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia, implementando-se as medidas necessárias para a regularização urbanística, administrativa e fundiária;

III - apresentar programas de reabilitação ou de remoção de cidadãos residentes em áreas precárias e de risco para áreas adequadas, objetivando viabilizar habitação de interesse social nas áreas passíveis de uso e que estejam ociosas;

IV - preservar, recuperar e aproveitar adequadamente:

a) o meio ambiente natural e construído;

b) o patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico;

c) as áreas de interesse ambiental, localizadas no perímetro de proteção aos mananciais.

V - criar áreas especiais sujeitas a regimes urbanísticos específicos;

VI - universalizar o acesso aos serviços de educação, cultura, esportes, saúde, lazer e assistência social;

VII - reduzir a violência e assegurar o direito de mobilidade das pessoas.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 8º Para que a cidade e a propriedade cumpram a sua função social, o Poder Público Municipal disporá, além do Plano Diretor, de outros instrumentos de planejamento, tais como:

- I - zoneamento municipal;
- II - legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- III - edificações e posturas;
- IV - plano plurianual;
- V - lei de diretrizes orçamentárias;
- VI - lei orçamentária;
- VII - leis específicas ou complementares ao plano diretor;
- VIII - planos e programas setoriais;
- IX - programas e projetos especiais de urbanização.

Art. 9º Para financiar o cumprimento de suas atribuições voltadas ao bem comum, o Poder Público Municipal utilizar-se-á de instrumentos fiscais e financeiros a ele atribuídos ou facultados pela legislação, tais como:

- I - os tributos municipais diversos;
- II - o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;
- III - as taxas e tarifas públicas específicas;
- IV - a contribuição de melhoria;
- V - a outorga onerosa do direito de construir;
- VI - as transferências voluntárias da União e do Estado;
- VII - os recursos provenientes de parcerias com o setor privado;
- VIII - os recursos geridos por operações urbanas consorciadas;
- IX - os financiamentos de bancos e instituições financeiras nacionais e internacionais;
- X - os recursos voluntários de entes governamentais ou não-governamentais;
- XI - os fundos de desenvolvimento urbano.

Art. 10. O Poder Público Municipal está autorizado, para cumprir sua função, a utilizar-se de instrumentos jurídicos e administrativos, tais como:

- I - o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo;
- II - a desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública;
- III - a servidão administrativa;
- IV - o tombamento;
- V - a transferência do direito de construir;

- VI - o direito de preferência para aquisição de imóveis ou preempção;
- VII - a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- VIII - as operações urbanas consorciadas interligadas;
- IX - os consórcios imobiliários;
- X - a concessão de direito real de uso;
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII - os contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- XIII - os contratos de gestão com concessionários públicos municipais de serviços urbanos;
- XIV - os convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional.

Art. 11. Os instrumentos de política urbana serão implementados quando não dependerem de legislação específica ou já autorizados em lei.

Parágrafo único. Havendo necessidade de legislação complementar ou específica, o Poder Público, por sua iniciativa, promoverá as normas legais cabíveis e expedirá os atos regulamentadores.

TÍTULO III
DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 12. A ordenação e o controle do uso do solo devem buscar:

- I - a garantia de utilização adequada de imóveis urbanos;
- II - a proximidade de usos compatíveis ou convenientes, evitando desconforto em face do interesse da coletividade;
- III - o adensamento compatível à infra-estrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;
- IV - o aproveitamento do solo urbano edificável;
- V - a preservação de áreas urbanizadas e não urbanizadas, evitando a especulação imobiliária, bem como a ocorrência de desastres naturais e prejuízos à qualidade de vida

Art. 13. O macrozoneamento e o zoneamento devem:

- I - discriminar e delimitar as áreas urbanas e rurais, com vista à localização da população e das atividades;
- II - designar as unidades de conservação ambiental, paisagística e cultural e outras áreas protegidas por lei, distinguindo as de preservação permanentes das temporárias e suas condições de uso;
- III - estabelecer restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;
- IV - estimular a preservação de áreas de exploração agrícola e pecuária;

V - regulamentar as construções, condicionando-as, nos casos de grandes e médios empreendimentos à existência ou à programação de equipamentos urbanos e comunitários necessários;

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

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

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

Art. 14. Para aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público nas atividades modificadoras do meio ambiente, assim definidas em legislação específica, e destacadas pela legislação federal, estadual ou municipal, em função de suas conseqüências ambientais, poderão ser exigidos:

I - Estudo de Impacto Ambiental - EIA;

II - Relatório de Impacto Ambiental - RIMA;

III - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EPIV.

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

Art. 15. O macrozoneamento delimita as grandes zonas ou as macrozonas, cada qual com características próprias, servindo de subsídio para estabelecer o Zoneamento do Município.

Art. 16. O macrozoneamento divide o território do Município de Guarulhos, considerando:

I - a infra-estrutura instalada;

II - as características da ocupação urbana e rural;

III - a cobertura vegetal;

IV - a intenção de implementação de ações de planejamento;

V - a identificação e exploração dos potenciais de cada região.

Art. 17. No macrozoneamento as ações têm como objetivos:

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

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

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

IV - a contenção do avanço da área urbana em áreas que venham prejudicar a qualidade ambiental da cidade;

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

VI - a otimização da infra-estrutura, serviços e seus custos;

VII - a instalação de múltiplos usos;

VIII - a boa convivência em sociedade.

Art. 18. O macrozoneamento divide o território do Município em cinco macrozonas, a saber:

I - Macrozona de Urbanização Consolidada - MUC;

II - Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento - MUD;

III - Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana - MDEU;

IV - Macrozona de Uso Rural - Urbano - MUR-U;

V - Macrozona de Proteção Ambiental - MPA.

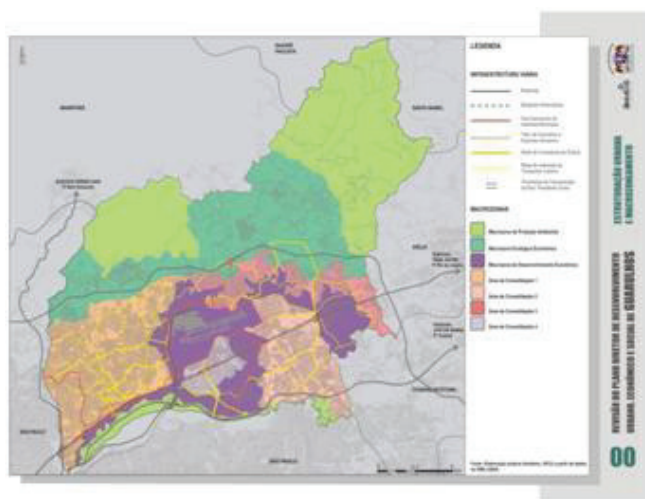
Ref.: Art 18

COMENTÁRIO: Em virtude de modificações na configuração territorial do município, bem como em virtude da revisão do planejamento, a atual configuração das macrozonas municipais deve ser objeto de debate para a revisão dos limites territoriais e nomenclatura das macrozonas, com vistas a novos objetivos e à aplicação dos instrumentos. Durante os eventos participativos que constituíram o processo de revisão do Plano Diretor em 2012, foram elaboradas críticas e sugestões para alteração deste instrumento que culminaram em propostas preliminares de alteração. As imagens abaixo ilustram duas destas propostas preliminares – um macrozoneamento proposto pela equipe da Ambiens Cooperativa e outro debatido pela equipe da SDU. Estas, entre outras propostas pontuais de alteração devem constituir uma única proposta preliminar para debate, contendo caracterização, elaboração de novas diretrizes, nova delimitação e definição objetiva de parâmetros de uso e ocupação, para garantir um instrumento aplicável e determinante das leis complementares, em especial, da lei de zoneamento.

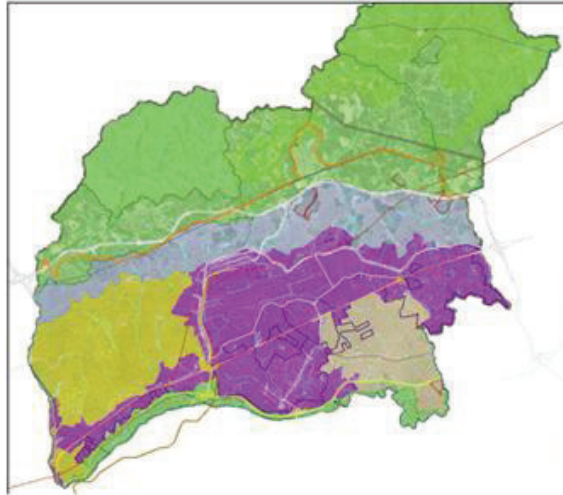
PROPONENTE: Ambiens Cooperativa; SDU

PROPOSTA PRELIMINAR DE ALTERAÇÃO:

Art. 18. *(O novo macrozoneamento deve ser elaborado na próxima etapa)*



PROPOSTA PRELIMINAR DE MACROZONEAMENTO. AMBIENS, 2012



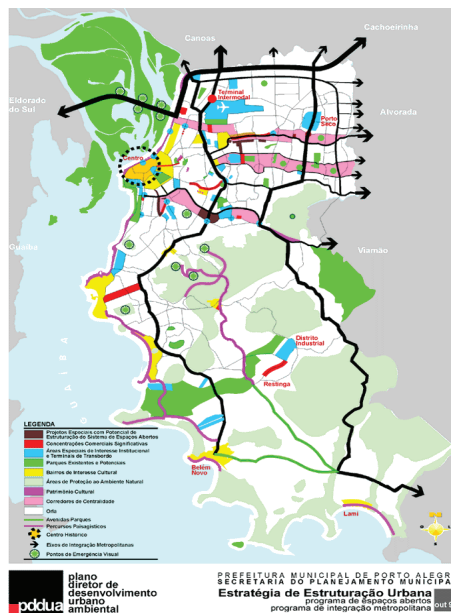
PROPOSTA PRELIMINAR DE MACROZONEAMENTO. SDU, 2012

Ref.: Art 18

COMENTÁRIO: Além da divisão em macrozonas, o município deve adotar um mapa de estruturação urbana que garanta, em lei, na forma de um mapa anexo, as principais diretrizes viárias, estratégias e grandes projetos de referência para detalhamento e garantia de detalhamento posterior. Um exemplo desta forma de abordagem e inclusão na legislação é o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre, como demonstra a imagem a seguir.

Diretrizes como o fortalecimento das centralidades ou novos eixos de ligação como é o caso da proposta de integração Pimentas/Cumbica, eixo de estruturação leste/oeste, poderiam estar demarcados e garantidos no texto e mapa da nova lei, exigindo seu detalhamento e a busca de recursos para sua realização.

PROPONENTE: Ambiens Cooperativa



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL, PORTO ALEGRE, 1997

SEÇÃO I
DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

Art. 19. A Macrozona de Urbanização Consolidada caracteriza-se por áreas dotadas de média ou boa infra-estrutura urbana com alta incidência de usos habitacionais, comércio e prestação de serviços que requeiram uma qualificação urbanística, têm maior potencialidade para atrair investimentos imobiliários e produtivos e tendência à estabilidade ou até ao esvaziamento populacional.

Art. 20. Na Macrozona de Urbanização Consolidada, as ações têm como objetivos:

I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;

II - otimizar e ampliar a rede de infra-estrutura urbana e a prestação dos serviços públicos;

III - melhorar a relação entre a oferta de emprego e moradia;

IV - atrair novos empreendimentos econômicos;

V - promover a regularização fundiária e urbanística em geral com especial destaque aos locais de população de baixa renda.

SEÇÃO II
DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO

Art. 21. A Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento é composta de áreas que requeiram melhorias urbanas significativas em vista de:

I - necessidade de infra-estrutura básica;

II - deficiência de equipamentos sociais, culturais, de comércio e de serviços;

III - grande incidência de loteamentos clandestinos e/ou irregulares e favelas.

Art. 22. Na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento, as ações têm como objetivos:

I - complementar e qualificar a rede de infra-estrutura urbana;

II - incentivar a construção de habitação de interesse social;

III - melhorar o acesso ao transporte coletivo;

IV - promover a regularização urbanística e fundiária das ocupações de baixa renda;

V - implantar equipamentos públicos e comunitários.

SEÇÃO III
DA MACROZONA DE DINAMIZAÇÃO ECONÔMICA E URBANA

Art. 23. A Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana é composta por áreas de uso predominantemente industrial, comercial e de serviços, com potencialidade de atrair novos investimentos imobiliários e produtivos, nas quais há moradias com alta incidência de terrenos vazios

e subutilizados ou áreas de circulação e preservação ocupadas, possuindo infra-estrutura deficiente e sob forte influência do aeroporto internacional.

Art. 24. Na Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, as ações têm como objetivos:

- I - incrementar as atividades produtivas;
- II - viabilizar a permanência e o aumento da geração de empregos;
- III - possibilitar acesso à moradia adequada; IV - melhorar a qualidade do espaço público;
- V - complementar a infra-estrutura urbana e a prestação de serviços públicos;
- VI - promover a regularização urbanística e fundiária das moradias;
- VII - melhorar a acessibilidade.

SEÇÃO IV

DA MACROZONA DE USO RURAL-URBANO

Art. 25. A Macrozona de Uso Rural-Urbano é composta por áreas com características rurais, existência de núcleos urbanos, baixa densidade populacional, rede precária de infra-estrutura e predominantemente ocupadas por habitações de população de baixa renda ou áreas com características rurais incrustadas em regiões urbanas.

Art. 26. Na Macrozona de Uso Rural-Urbano, as ações têm como objetivo principal estimular e preservar a exploração econômica por meio da agricultura, inclusive familiar, agroindústria, mineração, turismo e lazer compatíveis com a preservação ambiental e com o uso residencial e qualificar os assentamentos habitacionais existentes, dotando-os de rede de infra-estrutura urbana.

SEÇÃO V

DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 27. A Macrozona de Proteção Ambiental é composta por áreas localizadas predominantemente ao norte do Município, com relevo acidentado, integrantes da Serra da Cantareira, abrangendo reservas florestais, biológicas, de proteção e recuperação dos mananciais e rurais, compreendendo ao sul também a APA - Área de Proteção Ambiental e PET - Parque Ecológico do Tietê.

Art. 28. Na Macrozona de Proteção Ambiental, as ações têm como objetivos:

- I - preservar os recursos naturais e a biodiversidade;
- II - fomentar as atividades de pesquisas, eco-turismo e educação ambiental;
- III - proteger e recuperar a vegetação nativa e dos mananciais;
- IV - garantir a presença do verde e de espaços vazios na construção da paisagem;
- V - possibilitar atividades rurais compatíveis com a proteção ambiental.

CAPÍTULO III DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 29. As zonas especiais compreendem as áreas que exigem tratamento diferenciado na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo, a serem definidas em leis específicas, englobadas ou separadamente, em face à dinâmica do desenvolvimento da cidade e classificam-se em:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II - Zonas Aeroportuárias - ZA;
- III - Zonas Industriais - ZI;
- IV - Zonas de Comércio e de Serviços - ZCS;
- V - Zonas de Preservação do Patrimônio - ZPP;
- VI - Zonas de Proteção Ambiental - ZPA.

§ 1º Outras zonas especiais poderão ser criadas no Município após a realização de estudos que comprovem a sua necessidade, e, conseqüentemente, o interesse público.

§ 2º Os estudos mencionados no parágrafo anterior deverão ser submetidos à apreciação e aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 30. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS compõem-se de áreas onde é necessário promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos habitacionais com população de baixa renda existentes e consolidados, bem como de áreas livres que possibilitem o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social.

Art. 31. As áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em:

- I - ZEIS-A: assentamentos habitacionais consolidados, surgidos espontaneamente e ocupados sem título de propriedade por população de baixa renda, carentes de infra-estrutura urbana;
- II - ZEIS-L: áreas de loteamentos irregulares ou clandestinos consolidados;
- III - ZEIS-G: áreas livres ou glebas de terra não utilizadas, não edificadas ou subutilizadas, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 32. As Zonas Aeroportuárias - ZA compreendem as áreas do Aeroporto Internacional de Guarulhos e de seu entorno, que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos, visando à contenção da densidade populacional, o bem estar dos habitantes da cidade na convivência com o aeroporto e a compatibilização com a legislação federal.

Art. 33. As Zonas Industriais - ZI caracterizam-se por uso predominantemente industrial em especial com indústria de médio e grande porte ou indústrias de base e correlatas, por indústrias de impacto ambiental significativo, tendo como objetivo potencializar o uso industrial, exercendo também o controle ambiental.

Art. 34. As Zonas Comerciais e de Serviços - ZCS são áreas já consolidadas ou de interesse urbanístico a consolidar, como centros comerciais e de prestação de serviços, situadas no centro principal ou nos centros de bairros.

Art. 35. As Zonas de Preservação do Patrimônio - ZPP compreendem áreas com significativo valor histórico, cultural, artístico, arquitetônico ou paisagístico, destinadas à preservação da memória e identidade do Município.

Art. 36. As Zonas de Proteção Ambiental - ZPA são áreas públicas ou privadas onde há interesse ambiental, paisagístico ou recreativo, necessárias à preservação do meio ambiente, à minimização dos impactos causados pela urbanização, nas quais o Município poderá instituir unidades de conservação, mecanismos ou incentivos para o uso e ocupação do solo, visando a sua preservação ou recuperação das condições ambientais benéficas.

TÍTULO IV DA EXPANSÃO URBANA, DO USO E PARCELAMENTO DO SOLO E DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 37. Serão considerados como espaços naturais de desenvolvimento da cidade os terrenos não edificados, não utilizados ou subutilizados situados dentro do perímetro urbano, especialmente aqueles localizados na Macrozona de Urbanização Consolidada; na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento e na Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, com o objetivo de promover a racional utilização da terra urbana e do seu aproveitamento em densidades populacionais adequadas e condizentes com a infra-estrutura instalada.

Art. 38. A incorporação de novas áreas ao perímetro urbano do Município dependerá da realização de estudos que comprovem a impossibilidade de expansão dentro de seu perímetro atual ou a conveniência de sua expansão para além dele, considerando, no mínimo:

I - a capacidade de expansão das redes de infra-estrutura e saneamento, da coleta e destinação de lixo e resíduos em geral;

II - os impactos da expansão urbana sobre o sistema de drenagem natural das águas e o meio ambiente adequado;

III - a expansão, integração e regularidade dos transportes coletivos.

Parágrafo único. Os estudos mencionados no caput deverão ser submetidos à apreciação e aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 39. Nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, a licença para construir será concedida, se for verificada a existência de infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários suficientes na região do empreendimento, ou se o empreendedor se comprometer a realizá-los simultaneamente às obras do empreendimento, por si ou em acordo com o Poder Público.

Art. 40. Em todo o território do Município de Guarulhos poderão ser permitidos os usos residencial, não-residencial, misto ou rural, de acordo com o grau de incomodidade definido, desde que, atendidas as restrições e os requisitos previstos na legislação municipal.

Art. 41. O uso do solo fica classificado em:

I - Residencial - R: o uso destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;

II - Não-Residencial - NR: o uso destinado ao exercício de atividades institucionais, religiosas, comerciais, industriais e de prestação de serviços;

III - Misto - M: aquele constituído de mais de um uso dentro de uma mesma área;

IV - Rural - RU: aquele que envolve atividades características do meio rural, tais como agricultura e criação de animais, atividades extrativistas e aquelas compatíveis com esses usos, abrangendo a agroindústria e a mineração.

Art. 42. O parcelamento do solo far-se-á de acordo com as legislações federal, estadual e municipal.

§ 1º O Município de Guarulhos disporá de legislação específica que definirá critérios e diretrizes para autorização de parcelamento do solo, nas figuras dos loteamentos e desmembramentos para fins urbanos, garantindo as áreas destinadas ao sistema viário, à instalação de equipamentos comunitários e urbanos, aos espaços livres de uso público e áreas de lazer, fixadas através de Diretrizes Urbanísticas.

§ 2º Para os conjuntos habitacionais e condomínios a eles assemelhados e outros empreendimentos similares, a reserva de área pública, atenderá à legislação específica.

§ 3º A legislação específica fixará critérios de reserva de área pública, bem como, critérios para a sua eventual dispensa.

§ 4º As áreas públicas destinadas aos usos institucionais e de lazer, não poderão ter suas finalidades alteradas, exceto em casos especiais aprovados em lei específica.

§ 5º O parcelamento do solo nas Macrozonas de Proteção Ambiental e de Uso Rural-Urbano sera objeto de tratamento especial, regido por normas próprias regidas por lei específica.

§ 6º O parcelamento do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e nas outras zonas especiais será regido por normas próprias a serem definidas em lei específica.

§ 7º As obras de infra-estrutura mínimas a serem implantadas pelo empreendedor serão definidas em lei específica.

Art. 43. O parcelamento do solo para fins urbanos, na Macrozona de Proteção Ambiental, deverá atender as legislações específicas federais, estaduais e municipais.

Art. 44. Nos projetos de parcelamento e nos projetos viários, a malha viária do Município deverá ser planejada e executada, conforme segue:

I - evitando macro-eixos que separem regiões ou criem diferenças regionais que prejudiquem o

planejamento racional dos espaços urbanos;

II - priorizando os corredores de transportes coletivos e de escoamento de cargas e produtos; III - possibilitando a implantação de vias de ligação intermunicipal;

IV - devendo, todo e qualquer empreendimento que venha a gerar um grande fluxo de pessoas ou tráfego de veículos, ser precedido de diretrizes que levem em conta o sistema viário local existente.

Art. 45. As normas municipais de uso do solo urbano terão em vista o aproveitamento racional do estoque local de terrenos edificáveis, promovendo:

I - o parcelamento e o remembramento de terrenos não corretamente aproveitados;

II - o desmembramento de lotes;

III - a melhoria das condições de vivência urbana, principalmente dos assentamentos residenciais com carência de infra-estrutura e serviços públicos;

IV - a urbanização prioritária dos terrenos não utilizados ou subutilizados no interior do perímetro urbano.

Art. 46. Quando a propriedade não cumprir a sua função social de acordo com as normas constitucionais, o Estatuto da Cidade e demais regras pertinentes, será passível sucessivamente, através da atuação do Poder Público Municipal, de parcelamento, edificação, ou utilização compulsória, aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública e outras medidas compulsórias, para ampliar a oferta de imóveis na Cidade, promover o uso e a ocupação legal de imóveis em situação de abandono e otimizar os resultados dos investimentos públicos realizados.

§ 1º Ficam sujeitos à aplicação dos instrumentos citados no caput deste artigo, as propriedades que não cumprirem sua função social, localizadas em todas as Macrozonas, considerando a existência da infra-estrutura implantada e a demanda para utilização.

§ 2º Para fins de aplicação do disposto neste artigo, o Poder Público Municipal definirá através de lei específica a área e o aproveitamento mínimo da propriedade e outros parâmetros.

Ref.: Art 46, §2º e §5º

COMENTÁRIO: Com vista à autoaplicabilidade dos instrumentos, propõe-se a substituição deste parágrafo (e a revogação do §5º) adotando a nova redação proposta a seguir:

PROPONENTE: AMBIENS SOCIEDADE COOPERATIVA

PROPOSTA PRELIMINAR DE ALTERAÇÃO

§2º Para fins de aplicação do disposto neste artigo, o Poder Público Municipal define os seguintes parâmetros mínimos de uso, ocupação e parcelamento do solo para as macrozonas:

- a) As propriedades inseridas na Macrozona de Urbanização Consolidada – MUC devem ter coeficiente de aproveitamento mínimo (C_m) de 0,3;
- b) As propriedades inseridas na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento – MUD devem ter coeficiente de aproveitamento mínimo (C_m) de 0,1;
- c) As propriedades inseridas na Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana - MDEU devem ter coeficiente de aproveitamento mínimo (C_m) de 0,1;
- d) Em virtude dos objetivos definidos, não há definição de aproveitamento mínimo para as propriedades inseridas nas macrozonas de Uso Rural - Urbano - MUR-U e de Proteção Ambiental - MPA.

§2º-A Os proprietários que não derem aos seus imóveis o aproveitamento mínimo definido pelo parágrafo anterior estão sujeitos à aplicação do parcelamento compulsório, da edificação compulsória e da utilização compulsória, bem como da aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§2º-B É permitida, para as zonas, a definição de parâmetros de aproveitamento mínimo superiores ao definido para a macrozona, e vedado à lei de uso, ocupação e parcelamento do solo definir para as zonas parâmetros de aproveitamento mínimo inferior aos definidos para as macrozonas em que estão inseridas, salvo se dentro da mesma macrozona exista outra zona com parâmetro de aproveitamento mínimo superior ao definido para a macrozona e desde que a média ponderada do aproveitamento mínimo no interior da macrozona seja igual ou superior ao parâmetro definido para a macrozona, aferido pela seguinte fórmula:

$$C_{mM} \leq \frac{\sum_1^n C_{mZn} \times A_{Zn}}{n \times A_M}$$

Sendo:

C_{mM} = Coeficiente de aproveitamento mínimo da Macrozona

A_M = Área total da Macrozona

C_{mZn} = Coeficiente de aproveitamento mínimo da Zona "n".

§2º-C O Poder Público municipal observará o cumprimento dos coeficientes de aproveitamento mínimo pelos proprietários, notificando aqueles que não estejam cumprindo o parâmetro com a CERTIDÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA, e determinando que apresentem requerimento de alvará ou demonstrem o cumprimento dos parâmetros no prazo máximo de 6 (seis) meses.

§2º-D Decorrido o prazo definido no parágrafo anterior sem o cumprimento por parte do proprietário, ou vencido o prazo obtido no alvará concedido sem o seu efetivo cumprimento, o Poder Público Municipal declarará o descumprimento das obrigações por parte do proprietário e determinará o início da aplicação do IPTU progressivo no tempo, elevando, para o lançamento no exercício seguinte, o valor do IPTU incidente sobre o imóvel para o dobro da alíquota definida em lei para a propriedade.

§2º-E Após o início da aplicação do IPTU progressivo no tempo, o proprietário pode, a qualquer tempo, apresentar ao Município, acompanhados de certidão negativa de tributos municipais atualizada, os documentos comprobatórios do cumprimento dos parâmetros mínimos exigidos em lei.

§2º-F Os documentos deverão ser analisados pelo órgão competente que declarará, em 15 (quinze) dias, se as obrigações estão sendo cumpridas ou não, emitindo certidão ao proprietário.

§2º-G Atestado o cumprimento das obrigações, fica suspensa a elevação do IPTU para o lançamento no exercício seguinte, retornando à aplicação da alíquota ordinária exigida em lei.

§2º-H Não sendo cumpridas as obrigações no prazo de 12 (doze) meses desde o início da aplicação do IPTU progressivo, a alíquota de IPTU incidente no imóvel deve ser elevada ao dobro daquela exigida no lançamento anterior, aplicando-se o procedimento de elevação da alíquota a cada período de 12 (doze) meses, proibida o lançamento de alíquota superior a 15% ou a elevação da alíquota após decorridos 60 (sessenta) meses contínuos da aplicação do IPTU progressivo no tempo.

§2º-I Decorridos 60 (sessenta) meses contínuos do início da aplicação do IPTU progressivo no tempo, fica o município autorizado a realizar a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida.

§ 3º A localização das Macrozonas está definida no Mapa PD-01, anexo.

§ 4º A descrição técnica dos perímetros das Macrozonas será definida por decreto do Executivo, no prazo máximo de 180 dias.

§ 5º Serão definidas em lei específica, as áreas no interior das macrozonas, onde incidirão os instrumentos de que trata este artigo.

Ref.: § 5º

PROPONENTE: AMBIENS SOCIEDADE COOPERATIVA

PROPOSTA PRELIMINAR: Propõe-se a revogação do parágrafo acima, combinada com a regulamentação contida na nova proposta do § 2º acima e seguintes.

Art. 47. O proprietário de área atingida pelas obrigações de que trata o artigo anterior, poderá optar por consórcio imobiliário, em que o proprietário transfere ao Poder Público o seu imóvel

como forma de viabilizar o aproveitamento dele e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 48. O Poder Público Municipal, desde que haja autorização legislativa, poderá transferir seu imóvel a particular para que este, em consórcio imobiliário, realize empreendimento habitacional de interesse social, repassando ao Poder Público como pagamento pelo imóvel, unidades habitacionais devidamente urbanizadas ou edificadas quando do término das obras, desde que assegurado o necessário uso institucional ou de lazer previstos no projeto urbano.

Art. 49. O Poder Público Municipal, observando o disposto nos artigos 25 a 35 do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, poderá ainda:

I - exercer o direito de preferência nos termos da lei específica, para aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares - direito de preempção, mediante prévia comunicação ao Conselho de Desenvolvimento Urbano, no prazo máximo de 05 (cinco) dias;

II - conceder a outorga onerosa do direito de construir, autorizando construção que exceda o coeficiente de aproveitamento básico do terreno para edificação ou permitindo a alteração do uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, no caso de operações urbanas consorciadas;

III - coordenar, em todas as Macrozonas, intervenções e medidas contando com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados em operações urbanas consorciadas, com a finalidade de preservação, recuperação ou transformação de áreas urbanas, para as quais poderão ser previstas, entre outras medidas:

a) a modificação de índices e de características de parcelamento, uso e ocupação do solo;

b) alterações das normas de construir, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

c) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação, desde que nova legislação o permita;

d) a emissão, pelo Município, de certificados de potencial adicional de construção na área objeto da operação, a serem alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

IV - autorizar o proprietário de imóvel localizado em qualquer Macrozona a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

a) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) preservação que seja de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social, cultural ou servir a programas de regularização fundiária;

c) urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

d) doação ao Poder Público Municipal para os fins previstos nas alíneas "a" a "c" deste inciso.

§ 1º Serão definidos na Lei de Zoneamento os coeficientes de aproveitamento básico e máximo para atendimento ao disposto no inciso II deste artigo.

Ref.: Art 49, §1º

COMENTÁRIO: Com vista à autoaplicabilidade dos instrumentos, propõe-se a substituição deste parágrafo, adotando a nova redação proposta a seguir:

PROPONENTE: AMBIENS SOCIEDADE COOPERATIVA

PROPOSTA PRELIMINAR DE ALTERAÇÃO

§ 1º É definido o coeficiente básico para edificações (CB) igual a 1, válido para todo o território do município, exceto para as áreas nas quais a lei de zoneamento atribua coeficiente de aproveitamento (CA) inferior a 1, nas quais o coeficiente básico (CB) será igual ao coeficiente de aproveitamento (CA).

§ 1º-A O coeficiente básico para edificações corresponde à relação entre a área construída computável e a área do lote ou gleba, e deve ser autorizado com dispensa da aplicação da outorga onerosa do direito de construir, sem prejuízo das demais exigências.

§ 1º-B Nas áreas em que a lei de zoneamento atribua coeficiente de aproveitamento (CA) superior a 1, deve ser aplicada a outorga onerosa sobre a diferença entre o coeficiente básico definido no plano diretor e o coeficiente de aproveitamento definido no zoneamento.

§ 1º-C Não é permitida a modificação do coeficiente básico (CB), nem a definição de coeficiente de aproveitamento (CA) superior a 4.

§ 1º-D É definido um coeficiente médio (CM) igual a 2 (dois) que deve ser observado na definição dos coeficientes de aproveitamento (CA) para as zonas, sendo que a média ponderada dos coeficientes de aproveitamento (CA) definidos nas zonas situadas no interior de uma macrozona deve ser igual ou menor que o coeficiente médio (CM), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CM \geq \frac{\sum_1^n CA_{zn} \times A_{zn}}{n \times A_M}$$

Sendo:

CM = Coeficiente médio

A_M = Área total da Macrozona

CA_{zn} = Coeficiente de Aproveitamento da Zona "n"

A_{zn} = Área da Zona "n"

§ 2º O disposto nos incisos II, III e IV deste artigo aplica-se a todas as Macrozonas, exceto a

Macrozona de Proteção Ambiental - MPA.

Art. 50. Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental estarão condicionados à elaboração e aprovação do Estudo de Impacto Ambiental, Relatório de Impacto Ambiental e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, conforme o estabelecido na legislação pertinente.

Art. 51. O uso e ocupação do solo e os instrumentos urbanísticos previstos neste título deverão observar parâmetros urbanísticos e normas a serem definidos em lei.

Art. 52. A aprovação de projetos de mudança de uso do solo e alteração de índices de aproveitamento deverá ser precedida de prévio estudo a ser submetido à apreciação e aprovação dos órgãos municipais competentes.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser ouvido sobre os projetos de que trata o caput deste artigo, no prazo máximo de 05 (cinco) dias.

Ref.: inserção de novo artigo

PROPONENTE: Secretaria Municipal de Habitação/PMG (dez/2012)

PROPOSTA PRELIMINAR:

Art. 52 A - Os recursos provenientes da implementação dos instrumentos urbanísticos denominados outorga onerosa do direito de construir, alteração de uso e imposto sobre a propriedade territorial urbana progressivo no tempo, serão investidos, prioritariamente, para fins habitacionais de interesse social e regularização fundiária de assentamentos precários, de forma a garantir o direito a moradia adequada e regularizada.

§ 1º - Será destinado, no mínimo, 50% dos recursos provenientes da outorga do direito de construir e alteração do uso para o Fundo Municipal de Habitação, garantindo-se 100% quando concedida para empreendimentos habitacionais.

§ 2º - Os recursos provenientes do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana progressivo no tempo destinados ao Fundo Municipal de Habitação serão utilizados, prioritariamente, para aquisição de imóveis para provisão habitacional de interesse social.

OBSERVAÇÃO DA EQUIPE DE CONSULTORIA: O §2º proposto não poderá ter tramitação regular, devendo ser retirado da proposta em sua versão definitiva para discussão, ou ter sua redação revista, em virtude da inconstitucionalidade contida no texto sugerido, resultante do conflito com o Art. 167, IV, da Constituição Federal, que diz: "São vedados: (...) IV - a vinculação de receita de impostos a órgão, fundo ou despesa, ressalvadas a repartição do produto da arrecadação dos impostos a que se referem os arts. 158 e 159, a destinação de recursos para as ações e serviços públicos de saúde, para manutenção e desenvolvimento do ensino e para realização de atividades de administração tributária, como determinado, respectivamente, pelos arts. 198, § 2º, 212 e 37, XXII, e a prestação de garantias às operações de crédito por antecipação de receita, previstas no art. 165, § 8º, bem como o disposto no § 4º deste artigo".

TÍTULO V
DO MEIO AMBIENTE
CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 53. Para que a cidade e a propriedade cumpram sua função social é dever de todos preservar, usar adequadamente e recuperar o meio ambiente, em especial a vegetação, os mananciais superficiais e subterrâneos, cursos e reservatórios de água, o relevo e o solo, a paisagem, o ambiente urbano construído, limitando a poluição do ar, visual e sonora, evitando a destinação inadequada do lixo e de outros resíduos sólidos, de poluentes líquidos e gasosos.

Art. 54. O Poder Público Municipal atuando em conjunto com outros poderes institucionais, com a iniciativa privada e com a sociedade civil, envidará esforços para, progressivamente, alcançar os seguintes objetivos:

I - preservar e permitir por meio de ações, que se renovem os mananciais superficiais e subterrâneos, cursos e reservatórios superficiais ou subterrâneos de água, regulamentando o uso racional e adequado das águas;

II - universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário, ao mesmo tempo em que se desenvolvem medidas públicas e privadas para o tratamento e disposição final das águas servidas;

III - complementar ou recuperar o sistema de drenagem das águas nas áreas urbanizadas, de modo a minimizar a formação e agravamento de áreas inundáveis e de escorregamento;

IV - evitar as mudanças nocivas ao relevo, preservar a vegetação, o solo e a harmonia natural, conter os riscos de escorregamento;

V - implantar áreas verdes de forma equilibrada e homogênea nas diversas regiões da cidade, incentivando o seu uso para o lazer;

VI - recuperar e manter a estética urbana em geral, os passeios e logradouros públicos;

VII - eliminar os depósitos clandestinos de lixo, entulho, lodo e terra contaminada, facilitando alternativas de deposição adequada, incentivando a coleta seletiva, a reciclagem e a redução do volume depositado;

VIII - elaborar, aprovar e implantar Programa de Fiscalização Ambiental Preventiva e outros instrumentos legais referentes ao Meio Ambiente;

IX - promover a educação ambiental, aprimorar a legislação, intensificar as ações de controle e a fiscalização;

X - O Poder Executivo, a partir desta lei, será responsabilizado quando permitir a ocupação ou não promover a desocupação de invasões em áreas públicas municipais destinadas a lazer e nas de uso institucional.

CAPÍTULO II DA ÁGUA, DOS ESGOTOS E DA DRENAGEM

Art. 55. Para contribuir com o desenvolvimento da produção e conservação dos recursos hídricos necessários ao atendimento da população e das atividades econômicas, o Município buscará:

I - promover a recuperação e o aproveitamento de novos mananciais em seu território, bem como a adoção de instrumentos para a sustentação econômica da sua produção;

II - regulamentar a adoção de instalações para o reuso de esgoto e aproveitamento de água de chuva para fins não potáveis, especialmente nas edificações de médio e grande porte e nas atividades de grande consumo de água;

III - desenvolver instrumentos para compensação de proprietários de áreas adequadamente preservadas na região de mananciais;

IV - aprimorar a gestão integrada de todos os órgãos públicos que cuidem dos recursos hídricos.

Art. 56. Para assegurar, a todo habitante do Município, oferta domiciliar de água com qualidade para consumo residencial e para outros usos, serão buscadas entre outras medidas:

I - ampliar a produção de água disponível e o sistema de distribuição;

II - reduzir as perdas físicas da rede de abastecimento;

III - racionalizar a cobrança pelo uso da água;

IV - criar instrumentos de desestímulo aos grandes consumidores quanto ao consumo inadequado ou desnecessário de água potável.

Art. 57. O Poder Público Municipal deverá estabelecer metas progressivas em conjunto com o Estado, a União e o setor privado, para:

I - ampliação e melhoria da qualidade da rede coletora de esgotos e a implantação do seu tratamento

II - instituição de exigências de controle na geração de poluentes para grandes e médios empreendimentos.

Art. 58. Para assegurar as condições equilibradas de escoamento do sistema de drenagem, o Poder Público Municipal juntamente com o Estado, a União e a participação da sociedade, deve definir como ações e procedimentos:

I - utilização de um Plano Diretor de Manejo de Águas Pluviais como instrumento de gestão, avaliado e atualizado periodicamente;

II - o Plano Diretor de Manejo de Águas Pluviais, deve compreender, sobretudo, a prevenção e combate a enchentes e à erosão, a melhoria no controle das águas pluviais, estudos de ecossistema aquático e estudos de benefícios e custos;

III - análise integrada, tendo a bacia hidrográfica como unidade básica de planejamento e gestão dos recursos hídricos, dos aspectos ambientais e do desenvolvimento urbano;

Ref.: alteração do inciso III, art. 58.

PROPONENTE: Secretaria Municipal de Habitação/PMG (dez/2012)

PROPOSTA PRELIMINAR:

III - análise integrada, tendo a Unidade de Planejamento Regional como unidade básica de planejamento e gestão dos recursos hídricos, dos aspectos ambientais e do desenvolvimento urbano;

IV - implantação de medidas:

a) preventivas, aplicadas às bacias hidrográficas ainda não ocupadas, não urbanizadas ou para novos empreendimentos e projetos, destinadas a evitar a formação de áreas passíveis de enchentes;

b) corretivas, aplicadas às bacias hidrográficas que apresentem inundações geradas por impactos decorrentes da urbanização;

Ref.: Alteração do inciso IV, art. 58.

PROPONENTE: Secretaria Municipal de Habitação/PMG (dez/2012)

PROPOSTA PRELIMINAR:

b) Corretivas, aplicadas às bacias e sub-bacias hidrográficas que apresentem inundações geradas por impactos decorrentes da urbanização, considerando sempre, e tanto quanto possível, a permanência da situação urbana consolidada.

c) de convivência, destinadas a amenizar os efeitos das enchentes durante os seus eventos críticos.

Parágrafo único. Serão adotadas, para elaboração do Plano Diretor de Manejo de Águas Pluviais, dentre outras, as seguintes ações:

I - conter a ocupação das margens de cursos d'água, tomando medidas para progressivamente liberá-las e recuperá-las;

Ref.: alteração do inciso I, Parágrafo único, art. 58.

PROPONENTE: Secretaria Municipal de Habitação/PMG (dez/2012)

PROPOSTA PRELIMINAR:

I- Conter novas ocupações das margens de cursos d'água, nos termos da legislação vigente, tomando as medidas corretivas necessárias, e considerando, sempre que tecnicamente viável, a permanência das ocupações consolidadas e que não apresentem risco aos moradores;

II - estimular a utilização de usos compatíveis nas várzeas e cabeceiras de drenagem; III - evitar e controlar a impermeabilização excessiva do solo;

IV - implantar piscinões para retenção temporária das águas pluviais;

V - regulamentar os sistemas de detenção de águas pluviais privados e públicos, com objetivo de controlar os lançamentos, reduzindo a sobrecarga no sistema de drenagem urbana;

VI - executar obras no sistema de drenagem para melhorar o escoamento e eliminar os pontos de alagamento;

VII - estimular mecanismos para a realimentação das águas subterrâneas;

VIII - estudar a construção de reservatórios para a sedimentação dos sólidos totais em suspensão (STS) das águas pluviais, para diminuir a carga poluidora que chega aos cursos d'água.

CAPÍTULO III DO SOLO E DAS ÁREAS VERDES

Art. 59. É dever de todos e do Poder Público Municipal: preservar, conservar, recuperar e controlar o solo nas áreas de interesse urbano, ambiental, paisagístico, científico, histórico, de lazer e em tudo aquilo que garanta a integridade das pessoas, das suas habitações, dos seus locais de atividade econômica e da sua mobilidade.

Art. 60. São objetivos do Município no que diz respeito às áreas verdes:

I - manter adequada conservação das áreas existentes;

II - ampliar o número de áreas;

III - garantir o acesso da população a elas, quando compatível com a sua manutenção;

IV - implantá-las em cabeceiras de drenagem e fundo de vale;

V - recuperar em vista da importância paisagístico-ambiental as que tenham sofrido processo de degradação

VI - buscar a efetiva implantação de áreas verdes previstas em loteamentos, conjuntos habitacionais e outros empreendimentos;

Ref.: alteração do inciso VI, art. 60.

PROPONENTE: Secretaria Municipal de Habitação/PMG (dez/2012)

PROPOSTA PRELIMINAR:

VI – buscar a efetiva implantação de áreas verdes previstas nos novos loteamentos, conjuntos habitacionais e outros empreendimentos, ou as áreas ainda desocupadas de loteamentos já implantados;

VII - estabelecer parceria entre os setores público e privado;

VIII - criar mecanismos legais de incentivo ao setor privado para implantação e manutenção dessas áreas;

IX - assegurar usos compatíveis com a preservação e proteção no sistema de áreas verdes do município.

Ref.: inclusão de artigo no CAPÍTULO III - DO SOLO E DAS ÁREAS VERDES

PROPONENTE: Secretaria Municipal de Habitação/PMG (dez/2012)

PROPOSTA PRELIMINAR:

Art. 60A. Nas áreas destinadas à proteção ambiental já ocupadas por população de baixa renda, deve o Poder Público Municipal realizar estudos técnicos específicos, que garantam a adoção de medidas para a regularização sustentável, garantindo o direito à moradia previsto no Estatuto da Cidade, pelos instrumentos das Leis federais 11.977/09, 12.424/11 e do Novo Código Florestal, Lei 12.651/12.

CAPÍTULO IV

DA GESTÃO DO LIXO E DE OUTROS RESÍDUOS

Art. 61. Cabe ao Município, com a estruturação do Sistema de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos, estabelecer os procedimentos, compreendendo o planejamento e controle da geração, acondicionamento, transporte, tratamento, reciclagem, reaproveitamento e destinação final dos diversos tipos de resíduos, através das seguintes medidas:

I - buscar a equidade na prestação dos serviços regulares de coleta de lixo;

II - inibir a disposição inadequada de lixo e de quaisquer resíduos;

III - minimizar a quantidade dos resíduos gerados fomentando a reciclagem, entre outros, do plástico, do metal, do vidro, do papel, da madeira e dos resíduos da construção civil, incentivando o seu reuso;

IV - fomentar a busca de alternativas para reduzir o grau de nocividade dos resíduos;

V - introduzir a gestão diferenciada para os resíduos domiciliares, hospitalares, industriais e inertes;

VI - promover e buscar a recuperação de áreas públicas e privadas, degradadas ou contaminadas por resíduos sólidos;

VII - implantar e estimular programas de coleta seletiva e de reciclagem de resíduos como fator de geração de emprego e renda para catadores organizados;

VIII - adotar práticas que incrementem os serviços de limpeza urbana, visando à diminuição do lixo

difuso.

Art. 62. O Poder Público em conjunto com outros níveis de governo e o setor privado, buscará:

I - desenvolver o estímulo à pesquisa, ao desenvolvimento e à implementação de novas técnicas de gestão e tecnologias de minimização, coleta, tratamento, reaproveitamento e disposição final dos resíduos sólidos;

II - aprimorar a legislação para garantir a responsabilidade civil por danos ambientais causados;

III - estimular a responsabilidade pós-consumo dos produtos e serviços ofertados, tais como pneus, baterias, lâmpadas fluorescentes e outros;

IV - estimular a implantação de unidades de tratamento e destinação de resíduos industriais;

V - institucionalizar a relação entre o Poder Público e as organizações sociais, facilitando parcerias, financiamentos e gestão compartilhada dos resíduos sólidos, promovendo a organização de grupos, cooperativas e pequenas empresas de coleta e reciclagem;

VI - fortalecer mecanismos de cooperação com os municípios da região metropolitana na busca de solução conjunta para o tratamento e destinação dos resíduos sólidos;

VII - instalar mobiliário urbano adequado para o lixo em logradouros públicos;

VIII - regulamentar o sistema de caçambas em logradouros públicos.

TÍTULO VI

DA MOBILIDADE URBANA, DO SISTEMA VIÁRIO, DA CIRCULAÇÃO E DO TRANSPORTE

Art. 63. O sistema viário municipal e o sistema de transporte público municipal deverão buscar a garantia de ampliação da mobilidade, de acesso e de bem-estar dos cidadãos ao se mover no Município e para outros municípios, sendo entendidos esses objetivos como ampliação da cidadania e dos instrumentos de inclusão social.

§ 1º O sistema viário municipal é formado pelo conjunto de vias públicas, rurais e urbanas, tais como: ruas, avenidas, vielas, estradas, caminhos, passagens, calçadas, passeios e outros logradouros.

§ 2º O sistema de transporte público municipal compreende o transporte coletivo de pessoas, constituído por ônibus, lotação, táxi, veículos de transporte escolar e por fretamento e terminais modais e intermodais.

§ 3º O sistema de transporte público metropolitano é constituído por ônibus, metrô e trem metropolitanos e aeronaves de alcance estadual, interestadual, internacional, que devem, no que couber, se articular com o sistema municipal.

§ 4º O planejado sistema de transporte público sobre trilhos, o trem de superfície para o aeroporto internacional e para a cidade de Guarulhos, deverá estar concatenado à lógica e à dinâmica do transporte municipal modal e intermodal.

Art. 64. O Município buscará:

I - garantir melhores condições de mobilidade urbana para todos os cidadãos, com especial atenção às pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos;

II - considerar o pedestre como agente prioritário do sistema, garantindo sua segurança na circulação em geral, passeios públicos com qualidade e proteção nos pontos de ônibus;

III - melhor comunicação e acessibilidade entre as diversas regiões da cidade, procurando diminuir as desigualdades regionais;

IV - melhorar a infra-estrutura e mobiliário urbano, a acessibilidade nas áreas de maior tráfego e a fluidez do trânsito;

V - pavimentar as ruas ainda em terra, priorizando aquelas pelas quais trafegam os veículos de transporte coletivo, as que têm acessibilidade mais difícil e as de interligação dos bairros;

VI - priorizar o transporte coletivo em relação ao individual, sobretudo nos principais corredores e na ligação entre bairros, regiões e cidades limítrofes;

VII - priorizar no sistema viário as vias pelas quais transitam os transportes públicos e de cargas ou que têm acessibilidade mais difícil;

VIII - qualificar a mobilidade na área central e no centro de bairros;

IX - incentivar soluções para o adequado estacionamento de veículos;

X - articular os variados modos de transporte coletivo presentes no Município, possibilitando a integração física e tarifária para otimizar a rede e as condições para os usuários do sistema;

XI - promover esforços para implantação de transporte coletivo gratuito para pessoas portadoras de necessidades especiais, quando em tratamento permanente;

XII - utilizar o subsolo das vias públicas para a implantação de redes de infraestrutura de modo a

garantir a segurança à população e economia dos recursos públicos.

Art. 65. As vias estruturais, independentes das suas características físicas, serão redimensionadas, hierarquizadas e classificadas de forma a atender a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Art. 66. O Município garantirá a melhoria dos acessos da cidade, propugnando, quando se fizer necessária junto às instituições dos governos estadual e federal e às concessionárias a realização das obras indispensáveis à concretização desse objetivo.

Art. 67. O Município buscará junto ao Governo Estadual a qualificação das estradas estaduais na sua pavimentação, sinalização e proteção das faixas destinadas ao alargamento da via.

TÍTULO VII

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E DA GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA

Art. 68. O desenvolvimento econômico no Município deve ter por metas:

I - ampliar a geração de emprego e renda;

II - criar mecanismos e incentivos que favoreçam a permanência e o crescimento de empresas no município;

III - estimular o surgimento de novas empresas e empreendimentos;

IV - criar para a economia das empresas condições favoráveis à sua dinamização e modernização;

V - favorecer e apoiar a formação de redes de cooperação produtiva e alianças estratégicas, visando o desenvolvimento da economia local e a melhoria da condição competitiva das empresas instaladas;

VI - fomentar as iniciativas de divulgação, de intercâmbio e de atratividade, visando trazer investimentos públicos ou privados;

VII - criar condições favoráveis à instalação de áreas industriais alfandegadas, parques e distritos de alta tecnologia, especialmente estimulados pela presença do aeroporto internacional;

VIII - incentivar o desenvolvimento da economia solidária e apoiar a formação de cooperativas populares de serviços e produção;

IX - incentivar incubadoras e a atividade de artesanato, bem como os empreendimentos de trabalhadores autônomos;

X - apoiar amplamente o micro e o pequeno empreendedor;

XI - promover os setores emergentes;

XII - viabilizar o tratamento diferenciado para micro e pequenas empresas.

Art. 69. Para atingir as finalidades dispostas no artigo anterior, são necessárias, entre outras medidas:

I - melhorar a infraestrutura urbana e rural e os serviços públicos, sempre que possível em parceria com a iniciativa privada;

II - fomentar em larga escala o microcrédito, as microfinanças e o crédito cooperativo, em articulação com os bancos comerciais, agências públicas de financiamento, cooperativas populares e as uniões ou centrais de cooperativas e outras organizações da sociedade civil do Município;

III - desenvolver parcerias com as organizações da sociedade civil;

IV - colaborar para que as atividades econômicas ocorram de forma descentralizada e em diversos pólos empresariais no território;

V - identificar os vazios nos arranjos produtivos e no necessário apoio técnico e gerencial para definir as ações positivas;

VI - definir e aproveitar as potencialidades da cidade em face da existência do aeroporto, implementando planos e projetos para o desenvolvimento nessas áreas e nas diferentes regiões do Município;

VII - criar projeto urbanístico global para os pólos industriais e de logística, de modo a atender os aspectos de infra-estrutura, iluminação pública e transporte, melhorando a estética urbana e a qualidade de vida dos trabalhadores e dos cidadãos em geral;

VIII - criar projeto de melhoria de estradas, iluminação pública, transporte e equipamentos comunitários adequados às áreas rurais do Município.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo serão instituídos:

I - Programa de Compra Governamental e o Programa de Empreendedorismo junto às instituições de ensino médio e superior;

II - Programa de Apoio Permanente ao Empreendedor em parceria com outras instituições, como incentivo às micro e pequena empresas;

III - Programa de Apoio à Exportação;

IV - Programa de Agilização do Processo de Abertura de Novas Empresas;

V - Programa Habitacional Pró-Expansão Econômica.

Art. 70. O Poder Público Municipal por si ou em parceria com outros níveis de governo, com organizações não governamentais e com a iniciativa privada, contribuirá para:

I - qualificar e requalificar a mão-de-obra;

II - fortalecer e apoiar iniciativas de qualificação dos recursos humanos;

III - dar mais acesso à população, inclusive as pessoas portadoras de necessidades especiais, ao ensino técnico profissionalizante, reforçando e promovendo a criação ou adaptação

das instituições de ensino a esta finalidade, em cooperação ativa com escolas de ensino fundamental, médio, universidades e faculdades da região.

Art. 71. Devem ser estimulados os processos de coordenação entre empresas locais nos setores com maior representatividade e dinamismo do Município, com vista a:

I - constituir arranjos produtivos locais, articulando-se para isso medidas de cunho administrativo, de tecnologia e de crédito em condições favoráveis;

II - incentivar as relações comerciais e de associação de empresas locais com o exterior, sobretudo com países do Mercosul;

III - desenvolver ações de cooperação com outras cidades no país e no exterior;

IV - desenvolver programas de parcerias com entes públicos e/ou privados, com base na legislação federal e em instrumentos legais aprovados pelo Município;

V - planejar e apoiar o desenvolvimento do ensino e da pesquisa tecnológica aplicada, além da prestação de serviços tecnológicos.

Art. 72. Constituem prioridade entre os grandes empreendimentos públicos e/ou privados, amplamente vinculados ao desenvolvimento econômico, a serem desenvolvidos na cidade na vigência deste Plano Diretor:

I - a infraestrutura completa da Cidade Satélite Industrial de Cumbica;

II - o metrô de superfície ou trem metropolitano ligando São Paulo a Guarulhos e ao aeroporto internacional;

III - a instalação de uma rodoviária que abrigue linhas interestaduais e entre cidades;

IV - a expansão do Aeroporto com as medidas urbanísticas e ambientais necessárias à preservação dos interesses da cidade e de seus habitantes;

V - o prosseguimento da Marginal do Baquirivu-Guaçu;

VI - o prosseguimento da revitalização do Centro da cidade e dos centros de bairro;

VII - a conclusão dos acessos à cidade e das transposições nas Rodovias Presidente Dutra, Fernão Dias e Ayrton Senna;

VIII - a participação nos estudos, definição de traçado e das medidas de implantação do Rodoanel Metropolitano interligado às rodovias e ao aeroporto internacional;

IX - a ligação da cidade de Guarulhos a São Paulo e ao ABC através da via Jacu-Pêssego;

X - outros empreendimentos de origem privada de importância econômica, mediante critérios de avaliação instituídos pelo Poder Público Municipal e pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico.

Art. 73. O Poder Público, em conjunto com a iniciativa privada, inclusive as micro e pequenas empresas e com outras instituições governamentais e a comunidade, promoverá o desenvolvimento do turismo, com ênfase nos segmentos de turismo de negócios e de eventos, turismo ecológico e rural, respondendo às oportunidades geradas pelo aeroporto internacional e pela infra-estrutura de acesso regional.

Art. 74. Os incentivos fiscais permitidos em lei, concedidos pelo Poder Público Municipal, estarão sempre vinculados à geração de empregos ou tributos.

Art. 75. Os programas locais de apoio aos desempregados deverão ser ampliados, aperfeiçoados ou criados pelo poder público municipal, estadual ou federal ou em parceria com organizações não-governamentais e o setor privado.

Art. 76. O Poder Público Municipal em colaboração com os outros órgãos públicos e organizações não-governamentais e privadas, coletará e processará informações disponíveis, viabilizando pesquisas sócio-econômicas que constituam banco de dados universal e de qualidade, referente à economia do Município e ao mundo do trabalho e suas oportunidades, criando para este fim, um órgão especializado.

Art. 77. O Conselho de Desenvolvimento Econômico é o fórum consultivo para definir políticas e projetos prioritários de desenvolvimento econômico e de geração de emprego e renda, com a participação do Executivo Municipal, de empresas públicas, de concessionárias de serviço público, de agências de desenvolvimento, de associações e sindicatos empresariais e de profissionais liberais, de centrais sindicais e sindicatos de trabalhadores, de representantes de conselhos econômicos específicos e de outros setores da vida econômica.

TÍTULO VIII
DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL
CAPÍTULO I
DA HABITAÇÃO

Art. 78. São objetivos do Município em habitação:

I - assegurar o direito à moradia adequada para a população em geral como direito social, tendo a colaboração dos movimentos e organizações de moradia;

II - promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infra-estrutura, utilizando, entre outros recursos, os instrumentos constantes do Estatuto da Cidade;

III - promover a qualidade urbanística e rural, habitacional e a regularização fundiária, através de melhorias urbanas e socioeconômicas, especialmente em bairros e assentamentos de população de baixa renda;

IV - criar condições para a participação da iniciativa privada na produção de empreendimentos habitacionais, com prioridade às habitações de interesse social nos espaços vazios da cidade, aptos para a construção de unidades habitacionais;

V - articular as iniciativas para habitação de interesse social, com as outras iniciativas sociais, visando ampliar a inclusão das famílias mais pobres;

VI - coibir ocupações e assentamentos habitacionais inadequados, criando alternativas habitacionais em locais apropriados e combatendo a especulação imobiliária;

VII - buscar, favorecer, dar acessibilidade à captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais, com especial destaque aos de interesse dos excluídos;

VIII - simplificar as normas e procedimentos de aprovação de projetos, de forma a estimular investimentos no Município.

Parágrafo único. Entende-se por moradia adequada, aquela que possua construção sólida e arejada, redes de água, esgoto, instalações sanitárias, drenagem, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, ruas pavimentadas, serviço de transporte coletivo e acesso aos

equipamentos sociais básicos de educação, saúde, segurança, cultura, lazer, comércio e serviços locais.

Art. 79. Os projetos habitacionais devem considerar as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas, os riscos da moradia atual, a recuperação da qualidade ambiental, a preservação das áreas de mananciais, a desocupação e preservação das áreas de risco e dos espaços destinados a bens de uso comum da população, o estímulo às alternativas de associação ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais, a promoção de assessoria técnica, jurídica, ambiental e urbanística às famílias de baixa renda, a promoção de programa de educação urbana, a reserva de parcela das unidades habitacionais para o atendimento aos idosos e aos portadores de necessidades especiais.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal, poderá firmar convênios com entidades da sociedade civil para a realização dos objetivos constantes no caput deste artigo.

Art. 80. A produção de núcleos habitacionais e a implantação de loteamentos devem ser planejados conjuntamente com níveis adequados de acessibilidade aos serviços de infra-estrutura básica, passíveis de serem providos no tempo necessário.

Parágrafo único. O atendimento da população removida por risco, desadensamento ou urbanização, deverá se dar prioritariamente nas regiões próximas, garantindo a participação dos moradores no processo de reassentamento.

Art. 81. Para atender aos objetivos de facilitar o acesso à habitação adequada para a população de baixa renda, serão criados programas, entre outros:

I - loteamentos de interesse social;

II - conjuntos residenciais de interesse social;

III - conjuntos habitacionais de interesse social;

IV - mutirão habitacional de interesse social;

V - reurbanização de favelas, que garantirá no mínimo condições adequadas de salubridade e acessibilidade;

VI - financiamento para aquisição de lote;

VII - financiamento de material de construção.

Ref.: alteração do artigo 81; inclusão de dois novos artigos (81 A e 81 B)

PROPONENTE: Secretaria Municipal de Habitação/PMG (dez/2012)

PROPOSTA PRELIMINAR:

Art. 81. Para atender aos objetivos de facilitar o acesso à habitação adequada para a população de baixa renda, serão implantados programas habitacionais específicos, definidos pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município, ou outros existentes ou que venham a ser criados pelos poderes públicos Federal, Estadual e Municipal, quais sejam:

I. Programa de Produção Pública de Novas Unidades Habitacionais em Áreas Livres

II. Programa de Regularização Jurídica das Áreas Públicas Ocupadas e de Loteamentos Particulares Irregulares e Clandestinos

III. Programa de Regularização Fundiária Integrada de Assentamentos Precários

IV. Programa de Desenvolvimento Institucional

V. Programa de Assistência Técnica e Melhoria Habitacional

VI. Locação Social em Parque Público

VII. Programa de Apoio à Produção Privada

Art. 81-A. A iniciativa privada e os entes federados produzirão unidades habitacionais, no mínimo, na quantidade medida do impacto gerado pela execução de obras ou intervenções sob sua responsabilidade, garantindo moradia adequada e regularizada a todas as famílias que demandarem remoção, independentemente de outras alternativas que possam vir a ser ofertadas e aceitas pela população afetada.

Art. 81-B. O Poder Público poderá requerer, de empreendimentos considerados como geradores de impacto, compensações sociais que envolvam desde a elaboração de produtos técnicos até a urbanização parcial ou total de assentamentos enquadrados como de interesse social, preferencialmente situados na mesma Unidade de Planejamento Regional.

Art. 82. O Poder Público elaborará um Plano Diretor de Habitação em harmonia com os instrumentos de política urbana e de planejamento adotados nesta Lei e, além disso:

I - delimitará Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - implantará sistema de informações sobre as demandas habitacionais e sobre as áreas ocupadas irregularmente;

III - revisará os parâmetros gerais dos loteamentos habitacionais nas macrozonas;

IV - estabelecerá acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos.

Ref.: alteração do artigo 82 e inclusão de novo artigo (82 A)

PROPONENTE: Secretaria Municipal de Habitação/PMG (dez/2012)

PROPOSTA PRELIMINAR:

Art. 82. O Poder Público implantará e monitorará o Plano Local de Habitação de Interesse Social, utilizando-se dos instrumentos de política urbana e de planejamento adotados nesta Lei, e, além disso:

I. revisará as existentes e delimitará novas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

II. implantará e monitorará o sistema de informações sobre as demandas habitacionais e sobre os assentamentos habitacionais de interesse social;

III. (.....)

(.....)

ART. 82-A. O Poder Executivo Municipal indicará os lotes de interesse da Municipalidade para Implantação de Habitação de Interesse Social, objetivando exclusivamente a edificação de empreendimentos habitacionais de interesse social na faixa prioritária de atendimento de 0 a 3 salários mínimos, observado o limite mínimo de 1.000m² de área livre, em lotes urbanos particulares não utilizados, não edificados ou subutilizados, e aplicará os instrumentos de política urbana definidos por esta Lei, para a consecução do objetivo proposto.

Entre os artigos 83 e 128 não houve comentários ou sugestões de alteração e/ou inclusão.

ANEXOS (PREVISTOS)

MAPA MACROZONEAMENTO

MAPA ESTRUTURAÇÃO URBANA