

MINUTA PGM-4/031/2024

PL Nº

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, revoga a Lei Municipal nº 6.184, de 21 de dezembro de 2011, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Bernardo do Campo decreta:

**TÍTULO I
DA CONCEITUAÇÃO GERAL E DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

**CAPÍTULO I
DA CONCEITUAÇÃO GERAL**

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, aprovado pela Lei nº 6.184, de 21 de dezembro de 2011, elaborada de forma participativa nos termos do seu art. 4º, inciso V, em atendimento às disposições do art. 182, da Constituição Federal; da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e do art. 14, inciso III, da Lei Orgânica do Município de São Bernardo do Campo.

Parágrafo único. A aplicação da Política Urbana ora revisada passa a ser orientada pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, bem como pelas ações para o enfrentamento das Mudanças Climáticas, em conformidade com acordos internacionais, respeitada a legislação federal, estadual e municipal aplicáveis à matéria.

Art. 2º O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e parte integrante do planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades contidas nesta Lei, que abrange a totalidade do território municipal.

Art. 3º Os objetivos gerais da política urbano-ambiental previstos neste Plano Diretor ficam fixados por 15 (quinze) anos.

Parágrafo único. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão intermediária deste Plano Diretor em até 10 (dez) anos, visando ajustar diretrizes específicas das políticas setoriais que se fizerem necessárias.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 4º Constituem princípios fundamentais norteadores do Plano Diretor:

I - a garantia do direito à cidade sustentável, entendido como a busca pelo desenvolvimento urbano integrado, considerando os aspectos econômicos, sociais e ambientais, de maneira a oferecer qualidade de vida para todos os seus habitantes, de forma equitativa e com o mínimo impacto ambiental;

II - o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

III - a promoção da atividade imobiliária não especulativa;

IV - a gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no acompanhamento da formulação e execução de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e

V - a consideração da dimensão climática, fundamental para diminuir a emissão de gases de efeito estufa e para promover a adaptação aos impactos adversos da mudança do clima e combater o aquecimento global, de modo a facultar a manutenção do funcionamento dos ecossistemas e garantir o conforto ambiental no Município.

Art. 5º O princípio da garantia da cidade sustentável, estrutura-se em três vertentes:

I - sustentabilidade ambiental, ou a manutenção das funções e componentes dos ecossistemas;

II - sustentabilidade econômica, ou o uso racional dos recursos naturais visando à geração de riqueza e oportunidades de trabalho; e

III - sustentabilidade sociopolítica, ou a consolidação de políticas sociais visando à satisfação das necessidades básicas da população, bem como a redução das desigualdades e a erradicação da pobreza e da exclusão social.

Art. 6º A função social da cidade corresponde ao direito à cidade como direito difuso dos habitantes do Município de São Bernardo do Campo e, de acordo com o inciso I do art. 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 2001- do Estatuto da Cidade, tem como componentes:

I - o direito à moradia digna;

II - o direito ao saneamento ambiental;

III - o direito à infraestrutura urbana;

IV - o direito à mobilidade e ao transporte coletivo e individual;

V - o direito ao acesso aos serviços públicos, especialmente de saúde e educação;

VI - o direito à informação e à participação política; e

VII - o direito ao trabalho, à cultura, ao esporte e ao lazer.

Art. 7º A propriedade imobiliária urbana cumprirá a sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

I - habitação;

II - atividades econômicas, geradoras de emprego e renda;

III - proteção do meio ambiente; e

IV - a preservação do patrimônio cultural.

TÍTULO II

DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANO-AMBIENTAL E DIRETRIZES ESPECÍFICAS DAS POLÍTICAS SETORIAIS

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANO-AMBIENTAL

Art. 8º Constituem objetivos gerais da política urbano-ambiental:

I - reforçar os princípios previstos no art. 2º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 2001, em relação à função socioambiental e sustentabilidade;

II - consolidar a Cidade de São Bernardo do Campo como centro de atividades produtivas relacionadas ao setor industrial - e correlatos -, estimulando a manutenção das empresas instaladas e atraindo novas que venham a diversificar e complementar o parque existente;

III - orientar a elaboração do plano a partir das diretrizes da Agenda 2030 e dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS);

IV - assegurar a integração, complementaridade e adequação entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do Município, equilibrando-se com sustentabilidade os pilares Econômico, Ambiental e Social;

V - construir a Cidade para as pessoas, com ampliação, conexão e

democratização dos espaços públicos;

VI - induzir à adequada utilização dos imóveis ociosos, mediante aplicação de instrumentos urbanísticos que façam cumprir a função social da propriedade;

VII - ampliar a resiliência do Município, por meio de diretrizes que visem à redução da vulnerabilidade socioeconômica e estratégias de adaptação climática;

VIII - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

IX - garantir o acesso à terra e à moradia digna, como fator de inclusão social;

X - incorporar processos de reestruturação econômica com novos padrões tecnológicos, que visem à redução dos impactos de emergência climática;

XI - elevar a qualidade de vida da população, reduzindo as desigualdades entre as regiões da Cidade, no que se refere à oferta adequada de habitação, infraestrutura, saneamento, áreas verdes, transporte, acessibilidade, equipamentos e serviços públicos;

XII - proteger o ambiente e os recursos naturais, em especial as áreas ambientalmente sensíveis, a APRM- Billings e as unidades de conservação ambiental;

XIII - assegurar o direito de mobilidade e locomoção dos habitantes da área urbana e rural;

XIV - reconhecer o potencial ambiental do território e as perspectivas de desenvolvimento urbano sustentável;

XV - reconhecer o potencial de infraestrutura instalada, ou a ser complementada, para intensificar o aproveitamento construtivo do solo urbano, considerando o percentual do território com essa característica, respeitadas as restrições ambientais;

XVI - promover soluções de infraestrutura verdes, por meio de soluções baseadas na natureza e adaptação baseada em ecossistemas, visando à resiliência urbana e climática;

XVII - promover a construção de estratégia de mitigação e adaptação do Município às mudanças climáticas;

XVIII - proteger, preservar e recuperar o ambiente construído e o patrimônio cultural;

XIX - fomentar as sinergias e conexões do Município com as funções públicas prestadas pela Região Metropolitana de São Paulo no âmbito do PDUI - Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado;

XX - alinhar o Plano Diretor de São Bernardo do Campo aos princípios e diretrizes do Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE do Estado de São Paulo, disposto na Lei Estadual nº 13.798, de 9 de novembro de 2009, e regulamentado pelo Decreto Estadual nº 66.002, de 10 de setembro de 2021, de acordo com as potencialidades e vulnerabilidades ambientais e socioeconômicas locais, subsidiando as políticas públicas e a orientação dos

investimentos públicos e privados em consonância com o desenvolvimento sustentável, e fortalecendo a adoção de medidas de mitigação e adaptação às mudanças climáticas;

XXI - preservar as condições para a gestão democrática da Cidade, por meio da participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade; e

XXII - articular a esfera local às demais esferas de governo, visando ao desenvolvimento regional e metropolitano integrado.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Art. 9º São objetivos específicos da Política Municipal de Meio Ambiente:

I - melhorar a qualidade ambiental, considerando as limitações e as vulnerabilidades dos ecossistemas, promover a estruturação de sistemas de áreas verdes e de espaços livres;

II - reduzir os impactos decorrentes das interferências antrópicas sobre o meio ambiente, em benefício das presentes e futuras gerações, buscando incorporar uma quota ambiental nos empreendimentos;

III - otimizar o uso de energia, matérias-primas e insumos, visando à economia dos recursos naturais, à redução da geração de resíduos líquidos, sólidos e gasosos;

IV - fortalecer a rede de infraestrutura verde e azul, promovendo a despoluição dos rios e dos córregos;

V - compatibilizar o desenvolvimento socioeconômico na Bacia da Billings com as ações de preservação e recuperação ambiental;

VI - promover a gestão adequada de resíduos sólidos urbanos;

VII - incentivar a implementação de logística reversa, de acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos; e

VIII - desenvolver estratégias visando à redução de riscos com ações de prevenção, mitigação, preparação, resposta e recuperação para promoção da segurança da comunidade e minimização de danos decorrentes de eventos adversos.

Art. 10. São objetivos para a implementação da Política Municipal de Meio Ambiente:

I - desenvolver planos de ação para incentivo à adoção de práticas e comportamentos ambientalmente sustentáveis;

II - definir diretrizes para a educação ambiental e a conscientização pública para a preservação, conservação e recuperação do meio ambiente;

III - promover projetos contínuos de educação ambiental;

IV - controlar e fiscalizar as obras, atividades, processos produtivos e empreendimentos que possam causar degradação ambiental, adotando medidas preventivas ou corretivas de forma a proteger o meio ambiente;

V - incentivar a pesquisa e promover a informação sobre o desenvolvimento e a capacitação para a resolução dos problemas ambientais climáticos;

VI - incentivar os empreendedores a adotarem técnicas inovadoras e ambientalmente sustentáveis para a geração e a conservação da energia e de combate à emergência climática;

VII - implementar ações de prevenção e adaptação às alterações produzidas pelos impactos das mudanças climáticas;

VIII - estimular as remoções antrópicas por sumidouros de gases de efeito estufa no território municipal;

IX - promover a estruturação de sistemas de áreas verdes e de espaços livres;

X - incentivar a incorporação de quota ambiental nos empreendimentos;

XI - promover a análise e mitigação dos efeitos de empreendimentos ou atividades que possam causar impactos significativos em uma determinada área ou comunidade; e

XII - garantir a preservação dos elementos ambientais com enfoque na Mata Atlântica e nos recursos hídricos.

Art. 11. A Política Municipal de Meio Ambiente, aprovada pela Lei Municipal nº 6.163, de 21 de novembro de 2011, será revisada com o objetivo de adequação ao Plano Diretor de que dispõe esta Lei, devendo constar:

I - a estrutura do Sistema Municipal de Meio Ambiente;

II - os instrumentos para implementação da política;

III - as diretrizes para preservação do patrimônio ambiental natural;

IV - as normas, padrões e critérios para a prevenção e controle da qualidade ambiental;

V - as regras para a avaliação de impacto ambiental e o licenciamento ambiental; e

VI - as normas gerais acerca da fiscalização ambiental, inclusive infrações e sanções administrativas.

CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 12. A política municipal de desenvolvimento econômico, articulada às políticas de proteção ambiental e inclusão social, tem como objetivos específicos:

I - manter o parque produtivo instalado, com capacidade competitiva e de geração de empregos qualificados, renda e tributos;

II - diversificar as atividades econômicas no território municipal, aproveitando fatores propícios à atração de novas cadeias produtivas, ao desenvolvimento do turismo, ao adensamento dos serviços e à maior qualificação do comércio; e

III - articular a economia local à regional, à nacional e à internacional.

Art. 13. São diretrizes para a política de desenvolvimento econômico:

I - atração de novos investimentos, capazes de aproveitar os fatores locais de atratividade, priorizando os seguintes segmentos:

a) na indústria:

1. segmentos de alta tecnologia;

2. atividades de pesquisa e desenvolvimento - P&D;

3. geração de energia limpa;

b) no comércio:

1. diversificação;

2. requalificação dos corredores comerciais;

c) nos serviços:

1. novas atividades de suporte ao setor produtivo, como logística;

2. ampliação de atividades econômicas relacionadas ao potencial do território;

3. adensamento dos serviços pessoais;

II - estímulo às atividades econômicas que complementem e diversifiquem o parque produtivo local;

III - fortalecimento do segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território para esse fim, especialmente a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM - Billings, inclusive com ações de requalificação dos pontos de maior atratividade turística;

IV - estímulo e apoio às atividades de economia solidária, inclusive em sua organização institucional e associativa, como alternativa de geração de trabalho e renda;

V - estímulo e fortalecimento do segmento das micro e pequenas empresas;

VI - incentivo à formação ou instalação de cooperativas de produção, incubadoras de empresas e condomínios industriais;

VII - indução da ocupação de galpões e edifícios abandonados, por meio de instrumentos urbanísticos e fiscais, bem como de processos de negociação e parcerias;

VIII - viabilização da ampliação de infraestrutura em áreas de interesse econômico;

IX - desenvolvimento de relações regionais, nacionais e internacionais com empresas privadas e públicas, instituições de ensino e pesquisa, associações e instituições multilaterais e organismos governamentais; e

X - articulação de ações do Poder Público Municipal aos planos e programas dos governos estadual e federal.

Art. 14. O Município de São Bernardo do Campo buscará viabilizar a implantação de ambiente de pesquisa, desenvolvimento e inovação do parque produtivo local, como instrumento estratégico para o desenvolvimento econômico.

Parágrafo único. Por meio de lei específica, o Município de São Bernardo do Campo poderá estabelecer incentivos, de natureza tributária ou não tributária, para as áreas aptas a sediar instituições de ensino e pesquisa, empresas privadas e órgãos públicos regionais, estaduais e federais, destinados à pesquisa e ao desenvolvimento tecnológico.

CAPÍTULO IV DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 15. A Política Municipal de Habitação se rege pelo princípio constitucional do direito à moradia digna, que assegura padrões básicos de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade e acesso a equipamentos e serviços urbanos e sociais, constituindo-se em vetor de inclusão social e de qualidade de vida na Cidade.

Parágrafo único. São fundamentos da Política Municipal de Habitação:

I - a regularização fundiária e integração urbana na cidade formal de assentamentos precários ou irregulares;

II - a provisão habitacional;

III - a integração da política de habitação à política de desenvolvimento urbano; e

IV - o fortalecimento institucional do setor habitacional.

Art. 16. A Política Municipal de Habitação tem os seguintes objetivos gerais:

I - universalizar o acesso à moradia digna, considerando a disponibilidade de recursos e a capacidade operacional do setor público e dos demais agentes envolvidos na sua implementação;

II - dimensionar as necessidades habitacionais da população residente no Município, bem como os meios necessários para o seu pleno atendimento;

III - promover a urbanização, a regularização fundiária com a inserção dos assentamentos precários à Cidade;

IV - estabelecer mecanismos para democratizar o acesso à terra urbanizada e ao mercado secundário de imóveis;

V - articular recursos dos três níveis de governo na implementação dos programas e projetos habitacionais, potencializando a capacidade de investimento do Município e buscando viabilizar recursos para a sustentabilidade da Política Habitacional;

VI - propor e implementar mecanismos de articulação institucional, inclusive no âmbito regional, do conjunto de entes públicos, privados e demais agentes sociais afetos ao setor habitacional;

VII - monitorar regularmente a implementação da Habitação de Interesse Social, os resultados, avaliando se os objetivos de sustentabilidade estão sendo alcançados, visando o ajuste das estratégias conforme necessário, para garantir a harmonização entre desenvolvimento habitacional e preservação ambiental; e

VIII - estruturar a ação do Poder Público Municipal inclusive com incentivos à modernização organizacional, capacitação técnica de agentes públicos e atualização do quadro normativo-legal.

Art. 17. Para a consecução dos objetivos e implementação da Política Habitacional, observar-se-ão as seguintes diretrizes e estratégias:

I - estabelecimento de procedimentos para a formulação e implementação dos projetos de intervenção, baseados nos princípios da adoção do conceito de moradia como habitat, que envolve o acesso à infraestrutura, aos serviços públicos, promovendo a inserção dos assentamentos habitacionais na Cidade Legal, de forma sustentável;

II - contribuição para a sustentabilidade ambiental nas soluções habitacionais planejadas;

III - adoção de critérios diferenciados de priorização da intervenção pública, conforme a natureza das necessidades e das intervenções habitacionais demandadas;

IV - priorização de soluções de moradia para a população que vive em situação de risco físico e ambiental;

V - priorização de investimentos em urbanização e regularização fundiárias dos assentamentos irregulares existentes, já consolidados, sempre que a manutenção das famílias nos locais de moradia seja compatível com a segurança, a salubridade e a sustentabilidade ambiental;

VI - concepção de programas e projetos de forma articulada com as fontes de recursos externos existentes e acessíveis para o Município;

VII - incentivo à produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para habitação de interesse social e do mercado popular;

VIII - incentivo à utilização de imóveis vazios e subutilizados para habitação de mercado popular;

IX - apoio a esforços para aplicação de padrões mínimos de conforto ambiental, da redução do desperdício e da capacitação profissional para a execução e gestão de obras;

X - garantia de sustentabilidade financeira e a adoção de soluções de mínimo custo;

XI - garantia de acessibilidade socioeconômica às soluções públicas por meio da estruturação de uma política continuada de subsídios e incentivos;

XII - articulação das intervenções habitacionais aos demais programas de desenvolvimento urbano e social do Município;

XIII - estabelecimento do planejamento integrado de trabalho e parcerias com as concessionárias de serviços públicos, responsáveis pela provisão de serviços;

XIV - apoio às medidas de controle da expansão da ocupação irregular no território;

XV - facilitação do processo de gestão e produção habitacional, com a atualização das leis e atos normativos municipais, relativos à habitação e ao desenvolvimento urbano;

XVI - estímulo e favorecimento da participação da sociedade na implementação de ações habitacionais;

XVII - garantia de transparência e publicidade às ações da política de habitação; e

XVIII - institucionalização dos instrumentos de gestão da política habitacional, garantindo sua continuidade.

Art. 18. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é o instrumento de implementação da política de habitação de interesse social no Município.

Parágrafo único. O Plano, de que trata o **caput** deste artigo, estabelecerá as suas ações por linhas programáticas, conforme dispor regulamento próprio, devendo ser revisto periodicamente, a cada quadriênio, anteriormente à elaboração do Plano Plurianual.

CAPÍTULO V

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 19. A política municipal de saneamento ambiental obedecerá aos princípios, diretrizes e normas definidos pela Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007 e suas alterações, em especial a Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020, que atualiza o marco legal do saneamento.

Parágrafo único. Considera-se saneamento ambiental o conjunto dos serviços, infraestruturas e instalações operacionais de:

I - abastecimento de água potável;

II - esgotamento sanitário;

III - limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos;

IV - drenagem e manejo das águas pluviais urbanas; e

V - redução do risco climático.

Art. 20. São objetivos da Política de Saneamento Ambiental:

I - universalizar o acesso ao saneamento básico, de forma adequada à saúde pública e à segurança da vida;

II - articular a Política de Saneamento Básico e Infraestrutura ao Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE e outras políticas urbanas, como o Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes, a fim de permitir uma abordagem integrada, considerando não apenas o transporte, mas também o uso do solo, a preservação ambiental e a qualidade de vida da população;

III - assegurar a integralidade, compreendida como o conjunto de todas as atividades e componentes de cada um dos diversos serviços de saneamento básico, propiciando à população o acesso na conformidade de suas necessidades e maximizando a eficácia das ações e resultados;

IV - garantir a eficiência e a sustentabilidade econômica na prestação dos serviços, tanto os que estão sob a responsabilidade direta do Município, quanto os serviços concedidos, garantindo segurança, qualidade e regularidade;

V - revisar periodicamente o Plano Municipal de Saneamento Ambiental de forma a consolidar a máxima abrangência de distribuição de água por rede e tratamento de esgoto, com atenção na área do pós-balsa;

VI - monitorar as doenças de veiculação hídrica;

VII - promover o acesso universal ao saneamento, no manejo de resíduos sólidos e drenagem de águas pluviais, integrado ao saneamento básico, no abastecimento de água, coleta e tratamento de efluentes domésticos e efluentes industriais;

VIII - garantir as condições necessárias para a universalização dos serviços até 2033, cujas metas são:

a) atendimento a 99% (noventa e nove por cento) da população com água potável; e

b) 90% (noventa por cento) com coleta e tratamento de esgoto.

Art. 21. São diretrizes gerais da Política de Saneamento Ambiental:

I - articulação das políticas de desenvolvimento urbano e regional, de habitação, de proteção ambiental, de promoção da saúde e outras de relevante interesse social, voltadas para a melhoria da qualidade de vida, para as quais o saneamento básico seja fator determinante;

II - adoção de métodos, técnicas e processos que considerem as peculiaridades locais e regionais e a capacidade de pagamento dos usuários;

III - adoção de soluções graduais e progressivas, bem como a construção de um sistema de indicadores que permita o monitoramento dos resultados alcançados; e

IV - garantia de transparência das ações, baseada em sistemas de informações e processos decisórios institucionalizados, garantindo o controle social dos serviços públicos de saneamento básico.

Art. 22. O Plano Municipal de Saneamento Básico - PMSB é o conjunto de mecanismos sistêmicos e processos metodológicos para definir o estabelecimento das metas, das ações, da mobilização de recursos e da tomada de decisões para a consecução do sucesso do Sistema de Saneamento Básico do Município e, será periodicamente avaliado e revisto para o seu aprimoramento e apoio na elaboração do Plano Plurianual.

Art. 23. A prestação dos serviços públicos de saneamento básico observará o Plano Municipal de Saneamento Básico, que englobará todo o território municipal, podendo ser específico para cada um dos serviços, contendo no mínimo:

I - diagnóstico da situação identificada no Município e de seus impactos nas condições de vida, utilizando sistema de indicadores sanitários, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos e apontando as causas das deficiências detectadas;

II - objetivos e metas de curto, médio e longo prazos para a universalização, admitidas soluções graduais e progressivas, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais;

III - programas, projetos e ações necessários para atingir os objetivos e as metas, de modo compatível com os respectivos planos plurianuais e com outros planos governamentais correlatos, identificando possíveis fontes de financiamento;

IV - ações para emergências e contingências; e

V - mecanismos e procedimentos para a avaliação sistemática da eficiência e eficácia das ações programadas.

CAPÍTULO VI DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REDUÇÃO DE RISCOS

Art. 24. A política municipal de redução de riscos estará em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas – ONU, na Agenda 2030 e suas metas, e com a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, instituída pela Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012.

Art. 25. Para apoiar a gestão de riscos, deverá ser implementada uma Política Municipal de Proteção e Defesa Civil e um Plano Municipal de Proteção e Defesa Civil, abrangendo ações de prevenção, mitigação, preparação, resposta e recuperação, a fim de promover a segurança da comunidade e minimizar os danos decorrentes de eventos adversos.

Art. 26. O Município deverá implementar um Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR, com a classificação de áreas e de moradias em situação de risco, com revisão anual.

§ 1º O PMRR deve priorizar ações preventivas para a gestão do risco, tal como preconizado pela legislação pertinente.

§ 2º O PMRR deverá ser coordenado pelo órgão municipal de defesa civil.

§ 3º Na elaboração do PMRR, as ações de combate ao risco devem incluir

medidas estruturais, como execução e manutenção de sistemas de drenagem, intervenções de estabilização de taludes e de encostas, remoção de moradias em situações de risco alto ou muito alto, ações e obras de recuperação de áreas degradadas, além de medidas não estruturais.

CAPÍTULO VII

DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS DE ENFRENTAMENTO ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS

Art. 27. O município deverá elaborar e implementar um Plano Municipal de Enfrentamento às Mudanças Climáticas, contendo indicadores e que incluam, entre outras, a redução e mitigação de Gases de Efeito Estufa – GEE e a redução de Ilhas de Calor Urbanas, de modo a ampliar a capacidade de resiliência e melhorar a qualidade ambiental do território.

§ 1º O Plano de Enfrentamento às Mudanças Climáticas deverá estar em consonância com as metas dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, especialmente ODS 13 da Agenda 2030 da ONU (Ação Contra a Mudança do Clima), com a Política Nacional de Mudança do Clima, instituída pela Lei Federal nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009, com o Plano de Ação Climática 2050 – PAC 2050, “Race to Zero”, instituído pelo Decreto Estadual nº 65.881, de 20 de julho de 2021, e, principalmente, com a Política Municipal de Enfrentamento às Mudanças Climáticas, instituída pela Lei Municipal nº 6.812, de 29 de agosto de 2019, a qual deverá ser revisada, permanecendo constantemente alinhada às diretrizes nacionais e estaduais, de forma a manter-se atualizada e em consonância com as ações previstas nos acordos internacionais dos quais a federação seja signatária.

§ 2º Para elaboração do Plano Municipal de Enfrentamento às Mudanças Climáticas deverão ser utilizados documentos já disponíveis, como o Estudo de Avaliação de Riscos e Vulnerabilidade Climática em SBC e o Relatório de Medidas de Adaptação.

Art. 28. O Plano de Ação de Enfrentamento às Mudanças Climáticas e de Adaptação às Mudanças do Clima deverá contemplar, no mínimo:

I - diretrizes e metas previstas na Lei Municipal nº 6.812, de 2019, Política Municipal de Enfrentamento às Mudanças Climáticas, contendo:

a) estratégia transversal para redução das emissões antrópicas de Gases de Efeito Estufa (GEE);

b) medidas que evitem ou reduzam a formação das ilhas de calor em consequência do processo de urbanização;

c) priorização de modais não motorizados;

d) arborização nas áreas públicas municipais;

e) ampliação da área permeável;

II - diagnóstico climático do Município, incluindo situação atual, tendências, mapeamentos e análise das vulnerabilidades socioambientais do território;

III - sistema de governança institucional e participativo, visando melhorar a agilidade e a capacidade de adaptação às mudanças climáticas, além de prevenir, preparar e responder aos riscos e impactos decorrentes de eventos extremos;

IV - elaboração de programa com cenários futuros para planejamento e

gestão ambiental de investimentos, uso do solo e desenvolvimento socioeconômico e urbano;

V - monitoramento dos indicadores de qualidade climática e de controle da poluição e qualidade do ar, bem como de previsão e acompanhamento de eventos meteorológicos extremos, incluindo atualização e implementação de plano de contingência para secas, temperaturas extremas, inundações e alagamentos;

VI - medidas que promovam a resiliência urbana e a capacidade adaptativa às mudanças climáticas, por meio de investimentos, apoio e incentivos à organização, estruturação e fortalecimento dos órgãos públicos e das entidades da sociedade civil e a articulação integrada entre eles;

VII - medidas de proteção frente aos eventos climáticos extremos para populações mais vulneráveis como idosos, crianças, pessoas de baixa mobilidade e população em situação de rua;

VIII - elaboração de inventário de emissões dos gases de efeito estufa do Município, buscando a estabilização das concentrações de gases de efeito estufa na atmosfera em um nível que impeça uma interferência antrópica perigosa no sistema climático, em prazo suficiente a permitir aos ecossistemas uma adaptação natural à mudança do clima;

IX - incentivo à produção e ao consumo conscientes, fundamentados no princípio dos 5 (cinco) "R" (repensar, recusar, reduzir, reutilizar e reciclar), visando à redução da quantidade de resíduos gerados, os quais deverão receber tratamento e destinação ambientalmente adequados, minimizando a emissão de Gases de Efeito Estufa (GEE);

X - adoção das Soluções baseadas na Natureza (SbN) e de medidas de Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE) nas intervenções urbanas propostas e integração com os demais planos municipais, sobretudo com o Plano de Arborização Urbana (PDAU), o Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA), o Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR), o Plano de Mobilidade Urbana (PLANMOB) e o Plano Municipal de Saneamento (PMAE); e

XI - plano de comunicação, tendo como objetivo informar, de maneira periódica, a população sobre os principais desdobramentos.

Art. 29. Compete ao Poder Executivo Municipal a coordenação do planejamento, formulação, execução e integração de planos, programas e projetos, relativos ao enfrentamento dos impactos das mudanças climáticas, no Município, mediante amplo processo de participação conjunta e transversal das Secretarias Municipais e demais órgãos da Administração Pública, em parceria com órgãos estaduais, nacionais e internacionais, bem como com a iniciativa privada e sociedade civil.

Parágrafo único. Como estratégias para mitigação e adaptação às mudanças climáticas o Poder Executivo Municipal deverá adotar conceitos, diretrizes, princípios e medidas de controle do uso e ocupação do solo urbano e infraestrutura de forma a garantir o desenvolvimento sustentável de baixo carbono.

CAPÍTULO VIII

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTES

Art. 30. São objetivos da Política Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes:

I - aperfeiçoar o Sistema Municipal de Transporte Coletivo Público, melhoraria contínua da operação e seus processos e serviços, reduzindo o desperdício e aumentando a qualidade da oferta de transporte coletivo público;

II - aperfeiçoar as conexões do Sistema de Transporte Coletivo Público Municipal ao Sistema de Transporte Coletivo Público Metropolitano e ao Sistema de Transporte Interurbano de transportes e circulação, para atender às necessidades de deslocamento e as motivações de viagem em geral, assegurando conforto, segurança, agilidade e sustentabilidade ao Município;

III - articular o sistema de mobilidade urbana e transportes com os sistemas metropolitano e estadual existentes e planejados a fim de constituir uma rede municipal de mobilidade urbana e transportes;

IV - tornar a acessibilidade mais eficiente em toda a área do Município, ampliando o acesso de toda a população aos sistemas de mobilidade, incluindo o transporte hidroviário;

V - otimizar a distribuição de bens e serviços, o abastecimento e o escoamento da produção municipal, de forma articulada ao transporte e movimentação de pessoas;

VI - priorizar o Transporte Coletivo Público e a mobilidade ativa na ordenação do sistema viário;

VII - padronizar o espaço urbano destinado às calçadas para garantir as condições de segurança, desobstrução e acessibilidade universal;

VIII - incentivar a redução da emissão de combustíveis fósseis, atividade produtora de gases de efeito estufa, respeitando-se os índices de qualidade ambiental definidos pela legislação competente;

IX - aperfeiçoar a participação da sociedade na gestão, fiscalização e controle do sistema de transporte, mantendo canais de informação e de participação da sociedade para garantir o aprimoramento do sistema; e

X - incentivar a sustentabilidade ambiental e econômica da mobilidade urbana e transportes, por meio da diversificação de meios de transporte coletivo público e da promoção da mobilidade ativa.

Art. 31. São diretrizes da Política de Mobilidade Urbana e Transportes:

I - manutenção e implantação de melhorias no Sistema de Transporte Coletivo Público Integrado, dotado de infraestrutura qualificada, integração tarifária, cobrança informatizada e informações ao usuário, de forma a promover a Mobilidade Urbana e Transportes sustentáveis e com confiabilidade;

II - promoção da articulação de todos os sistemas de transporte coletivo público que operam no Município em rede, de alcance metropolitano, integrada física, tarifária e operacionalmente;

III - adequação do sistema viário, tornando-o mais seguro, abrangente e funcional, especialmente nas áreas de urbanização descontínua, visando sua estruturação e ligação interbairros;

IV - regulamentação da circulação e a carga e descarga de mercadorias e serviços, bem como o transporte de produtos perigosos e o atendimento a ocorrências a ele relacionadas;

V - implementação de melhorias no Transporte Coletivo Público com o objetivo de desestimular o uso do transporte individual motorizado para os deslocamentos cotidianos;

VI - estabelecimento do Planejamento do Sistema Viário Municipal no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes – PlanMob, com as medidas necessárias para harmonizar o tráfego geral, o tráfego de carga e o tráfego Interurbano;

VII - estabelecimento do planejamento da implantação do Sistema Cicloviário Municipal por meio da implantação de infraestrutura segura e harmônica no Sistema Viário Municipal;

VIII - avaliação da oferta de vagas de estacionamento nas vias públicas em função das melhorias no Transporte Coletivo Público, a fim de harmonizar as infraestruturas e o uso do solo, em atenção aos padrões sustentáveis de Mobilidade Urbana e Transportes;

IX - implementação de medidas para assegurar o acesso da população à Cidade, por meio da acessibilidade física e econômica do Transporte Coletivo Público;

X - incentivo à adequada utilização de tecnologias de matriz energética sustentável para a mobilidade urbana e transportes da população, a fim de ampliar os deslocamentos realizados no sistema de Transporte Coletivo Público, reduzir a poluição ambiental e elevar as condições de conforto e segurança dos passageiros e pedestres; e

XI - articulação e proposição de ações locais para a melhoria das políticas estadual e federal de mobilidade urbana e transportes.

Art. 32. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes – PlanMob, considerado como o conjunto de mecanismos sistêmicos e processos metodológicos para definir o estabelecimento das metas, das ações, da mobilização de recursos e da tomada de decisões para a consecução do sucesso do Sistema de Transporte e Trânsito em todo o território do Município, tratará:

I - dos meios de transporte urbano motorizados, não-motorizados, de baixo carbono e ativos;

II - dos serviços de transportes urbanos de passageiros, público e particular;

III - dos serviços de transporte de cargas.

§ 1º O Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes deverá contemplar as diretrizes para a plena prestação e ampliação dos serviços públicos de trânsito e transporte, compreendendo a organização, a regulação, o planejamento, a fiscalização e a efetiva prestação da concessão dos serviços públicos.

§ 2º O Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes deverá estar alinhado e compatibilizado aos planos metropolitanos e estaduais.

§ 3º O Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes – PlanMob será

revisto periodicamente, a cada quadriênio, anteriormente à elaboração do Plano Plurianual, para avaliar a efetividade das medidas e as metas estipuladas.

Art. 33. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes buscará:

I - diagnosticar a situação da mobilidade urbana e transportes no Município e de seus impactos nas condições de vida, utilizando sistema de indicadores, pesquisas de trânsito e pesquisas operacionais do transporte coletivo;

II - estabelecer objetivos e metas de curto, médio e longo prazos, admitidas soluções graduais e progressivas, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais;

III - estabelecer programas, projetos e ações necessários para atingir os objetivos e as metas, alinhados e compatíveis aos planos governamentais correlatos;

IV - identificar possíveis fontes de financiamento;

V - identificar ações para emergências e contingências;

VI - estabelecer mecanismos e procedimentos para a avaliação sistemática da eficiência e eficácia das ações programadas;

VII - estabelecer diretrizes e instrumentos para difusão dos conceitos de mobilidade e de circulação em condições seguras e humanizadas; e

VIII - estabelecer instrumentos para avaliação, regulamentação e fiscalização do desempenho dos Sistemas de Transporte e Trânsito do Município, considerando critérios técnicos e os impactos diretos do Uso e Ocupação do Solo na Mobilidade Urbana e Transportes e as ações para mitigação.

TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 34. O macrozoneamento visa fixar as regras fundamentais de ordenamento do território municipal, de forma a assegurar a função social da propriedade, o equilíbrio ambiental e a integração e complementaridade entre as partes.

Parágrafo único. Fica o Município dividido nas seguintes macrozonas delimitadas no Mapa 2- MACROZONEAMENTO, quais sejam:

I - Macrozona Urbana Consolidada – MUC, composta por duas Macroáreas:

a) Macroárea de Estrutura Urbana Consolidada – MEUC;

b) Macroárea de Consolidação de Estrutura Urbana – MCEU;

II - Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial - MPRM, composta por três Macroáreas:

a) Macroárea de Estruturação em Mananciais – MEM;

b) Macroárea de Manejo Sustentável – MMS;

c) Macroárea do Pós Balsa - MPB; e

III - Macrozona de Proteção Ambiental – MPA.

Art. 35. A Macrozona Urbana Consolidada - MUC, situada na Bacia do Rio Tamanduateí, corresponde à parcela do território objeto da maioria dos benefícios da urbanização, com maior oferta de infraestrutura e de equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Na Macrozona Urbana Consolidada - MUC devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - diversificar o uso, a ocupação e o ordenamento do solo, e promover adensamento populacional, distribuindo os usos não residenciais em função de suas incomodidades;

II - estabelecer parâmetros de controle de incomodidades nas áreas urbanas, residenciais e atividades empresariais, por meio de instrumentos específicos;

III - reservar áreas para manutenção e instalação de atividades industriais, bem como suas atividades correlatas e complementares, que apresentem compatibilidade com outros usos;

IV - induzir à ocupação do solo urbano não edificado, com base na aplicação dos instrumentos previstos em lei;

V - reestruturar as áreas urbanas deterioradas, promovendo transformações urbanísticas, melhorias sociais e equilíbrio ambiental;

VI - promover a regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários de interesse social, com aplicação do REURB-S e REURB-E, conforme Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como legislação municipal aplicável;

VII - proteger e requalificar o meio ambiente urbano, por intermédio do saneamento ambiental e da qualificação do sistema de mobilidade urbana e transportes;

VIII - utilizar o adensamento da MUC com o objetivo de desestimular a ocupação urbana nas áreas de interesse ambiental; e

IX - adotar medidas e dispositivos normativos que garantam condições de implantação e funcionamento das grandes indústrias.

Art. 36. A Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial - MPRM, que coincide com os limites da Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings - APRM-Billings definidos pela Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, deverá observar as seguintes diretrizes específicas:

I - preservar as características naturais do território, com o propósito de garantir o aprimoramento da qualidade ambiental, a conservação da biodiversidade e a manutenção do potencial hídrico;

II - recuperar ambientalmente as áreas que sofreram impactos gerados por ação antrópica;

III - promover regularização fundiária dos assentamentos precários de interesse social e, sempre que possível, reservar áreas para realocação da população residente na APRM-Billings que necessite ser deslocada de suas habitações;

IV - controlar a expansão de aglomerados habitacionais isolados, com recuperação ambiental de parcelas do território da APRM-Billings;

V - prover infraestrutura e saneamento, visando à sustentabilidade ambiental do uso e ocupação do solo;

VI - prover áreas para o desenvolvimento econômico sustentável, potencializando efeitos positivos da demanda por terra gerada em função da implantação do Rodoanel (SP-021);

VII - promover a requalificação urbanística e provisão de equipamentos urbanos e comunitários;

VIII - estimular usos compatíveis com a preservação ambiental, como o turismo sustentável e iniciativas de agricultura orgânica;

IX - elaborar e implementar programas de incentivo e apoio à gestão sustentável das áreas preservadas;

X - alinhar a gestão das áreas de mananciais com os diversos órgãos envolvidos;

XI - promover a coordenação dos atores e da sociedade civil para atender as legislações que regulam o uso e a ocupação do solo, com vista à coordenação da gestão e planejamento estratégico para o território;

XII - promover alternativas econômicas adequadas para a região, com destaque para o turismo ecológico e de negócios, economia verde, geração de créditos de carbono e produção de energia limpa;

XIII - promover a conservação da fauna e flora, e propor a criação de unidades de conservação que permitam conciliar a proteção ambiental com atividades de pesquisa, educação ambiental e atividades econômicas sustentáveis;

XIV - contribuir para o manejo e a despoluição do reservatório Billings, tendo em vista seu potencial para usos múltiplos da água, em conjunto com outros municípios da região e com a esfera estadual;

XV - estimular o deslocamento de plantas industriais e de galpões de logística, localizadas no tecido urbano consolidado de bairros, para o entorno das rodovias; e

XVI - manter a reserva de áreas para o desenvolvimento estratégico do município, de forma sustentável.

Art. 37. A Macrozona de Proteção Ambiental - MPA localiza-se no extremo sul do território municipal, na Bacia Hidrográfica do Rio Cubatão é ocupada em grande parte pelo Parque Estadual da Serra do Mar, unidade de conservação de proteção integral.

Parágrafo único. Na MPA as ações devem ter como objetivos:

I - promover a preservação, conservação e uso sustentável dos recursos ambientais;

II - proteger a Mata Atlântica e conservar seus serviços ambientais, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas;

III - recompor a flora e preservar a fauna nativa, de forma a contribuir para a conservação da biodiversidade;

IV - realizar a gestão de ações de mitigação nas áreas de interesse ambiental que sofreram impactos gerados por ação antrópica;

V - prover áreas para o desenvolvimento estratégico do Município, de forma sustentável;

VI - preservar a diversidade de espécies e ecossistemas, promovendo a manutenção da biodiversidade local;

VII - preservar áreas para garantir a continuidade dos serviços ecossistêmicos;

VIII - salvaguardar nascentes, rios, lagos e aquíferos, assegurando a disponibilidade, produção e qualidade das águas;

IX - facilitar o acesso público às áreas de interesse turístico de maneira controlada, para garantir que as atividades recreativas e ecoturísticas não prejudiquem os elementos naturais;

X - promover programas educacionais, visando aumentar a conscientização sobre a importância da preservação local; e

XI - estabelecer parcerias para fortalecer a gestão e a conservação da área.

Art. 38. A Macrozona Urbana Consolidada - MUC se divide em duas Macroáreas, **Mapa 3**, a saber:

I - Macroárea de Estrutura Urbana Consolidada - MEUC, que corresponde à porção leste do território da Macrozona Urbana Consolidada - MUC, compreendida entre as divisas dos Municípios de Santo André e São Caetano, o eixo da Rodovia Anchieta (SP-150), e a Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings; e

II - Macroárea de Consolidação de Estrutura Urbana – MCEU, que corresponde à porção oeste do território da Macrozona Urbana Consolidada - MUC, compreendida entre as divisas dos Municípios de Diadema e São Paulo, o eixo da Rodovia Anchieta (SP-150), e a Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings.

Art. 39. A Macroárea de Estrutura Urbana Consolidada - MEUC está definida com o objetivo de:

I - valorizar a infraestrutura física e social instalada;

II - reduzir a desigualdade de acesso a oportunidades, no tecido urbano,

articulando conectividade e uso do solo;

III - promover ações de modo a prevenir riscos e acidentes em áreas de alta declividade e várzeas de rios;

IV - adotar políticas públicas que proporcionem o adensamento residencial e a ocupação de áreas ociosas, com ênfase na diversidade de usos, nos espaços urbanos demarcados como Zona Especial de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP;

V - implantar projetos para qualificação de espaços públicos e para adequação aos modos de mobilidade ativa; e

VI - adotar medidas de saneamento ambiental e soluções baseadas na natureza, assim como nas demais Macroáreas do Município, para ampliar a resiliência urbana e a adaptação a riscos climáticos, sobretudo na macro e micro drenagem.

Art. 40. A Macroárea de Consolidação da Estrutura Urbana – MCEU está definida com o objetivo de:

I - delimitar o território prioritário, para acolher políticas públicas de adensamento construtivo e populacional, com diversidade de usos, com vistas à policentralidade da estrutura urbana;

II - minimizar os conflitos entre os usos residenciais e não residenciais;

III - incentivar a instalação de atividades de inovação, ensino e pesquisa;

IV - adotar políticas públicas que proporcionem o adensamento residencial e a ocupação de áreas ociosas, com ênfase na diversidade de usos, nos espaços urbanos demarcados como Zona Especial de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP;

V - promover a implantação de projetos para qualificação dos espaços públicos, incentivo a modos de mobilidade ativa e a diversificação de usos de âmbito local, nas Zonas Especiais de Centralidades – ZEC e Zonas Especiais de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP; e

VI - adotar medidas de saneamento ambiental e soluções baseadas na natureza, assim como nas demais Macroáreas do Município, para ampliar a resiliência urbana e a adaptação a riscos climáticos, sobretudo na macro e micro drenagem.

Art. 41. A Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial - MPRM se divide em três Macroáreas, **Mapa 3**, a saber:

I - Macroárea de Estruturação em Mananciais – MEM;

II - Macroárea de Manejo Sustentável – MMS; e

III - Macroárea do Pós Balsa – MPB.

Art. 42. A Macroárea de Estruturação em Mananciais - MEM corresponde à porção norte municipal da APRM-Billings, caracterizando-se por abrigar a maior densidade de urbanização em áreas de mananciais.

Art. 43. A Macroárea de Estruturação em Mananciais – MEM está definida

com o objetivo de:

I - melhorar as condições socioambientais reduzindo os impactos da urbanização sobre os mananciais;

II - consolidar, onde houver possibilidade, urbanisticamente, as áreas ocupadas e evitar novos eixos de ocupação irregular;

III - integrar elementos de infraestrutura verde, como parques e áreas de vegetação, para assegurar a permeabilidade do solo, melhorar a qualidade do ar e proporcionar espaços de lazer para a comunidade;

IV - reforçar e acelerar os investimentos no saneamento ambiental, garantindo a universalização da cobertura dos serviços públicos de saneamento básico, e o tratamento do esgoto coletado;

V - adequar o espaço público para compatibilizar a expansão logística ao longo das rodovias com as áreas de manejo sustentável; e

VI - adotar medidas de saneamento ambiental e soluções baseadas na natureza, assim como nas demais Macroáreas do Município, para ampliar a resiliência urbana e a adaptação a riscos climáticos, sobretudo na macro e micro drenagem.

Art. 44. A Macroárea de Manejo Sustentável – MMS corresponde à porção leste municipal da APRM-Billings, caracterizada por abrigar os bairros Dos Finco, Rio Grande, Varginha, a porção leste do Bairro Balneária e porções dos Bairros Rio Pequeno e Zanzalá inserida na APRM-Billings.

Art. 45. A Macroárea de Manejo Sustentável – MMS está definida com o objetivo de:

I - garantir a qualidade ambiental nas áreas ocupadas;

II - promover alternativas econômicas sustentáveis para a região, em especial o ecoturismo, gastronomia, convenções, resorts e incentivo à requalificação de antigas pousadas – “retrofit”, o manejo agroflorestal, a produção de energia limpa por meio de fontes como a fotovoltaica, promovendo a captura e comercialização de créditos de carbono;

III - preservar elementos históricos, culturais, gastronômicos, arquitetônicos e ambientais, com enfoque na Mata Atlântica, que contribuam para a identidade da área;

IV - garantir a proteção dos mananciais e corpos d'água adjacentes, evitando a contaminação e degradação dos recursos hídricos essenciais para o abastecimento público e a conservação da biodiversidade local;

V - controlar o uso do solo na área, priorizando atividades que minimizem impactos ambientais negativos;

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

VII - estabelecer sistemas eficazes de monitoramento ambiental para avaliar a qualidade da água, a biodiversidade e outros indicadores-chave;

VIII - promover a conscientização e educação ambiental sobre a importância da preservação dos mananciais; e

IX - adotar medidas de saneamento ambiental e soluções baseadas na natureza, assim como nas demais Macroáreas do Município, para ampliar a resiliência urbana e a adaptação a riscos climáticos, sobretudo na macro e micro drenagem.

Art. 46. A Macroárea do Pós-Balsa - MPB corresponde à porção central da APRM-Billings, caracterizada por abrigar a região reconhecida como o Pós-Balsa.

Art. 47. A Macroárea do Pós-Balsa – MPB está definida com o objetivo de:

I - promover alternativas econômicas adequadas para a região, em especial o ecoturismo, o turismo rural e práticas agroecológicas, e infraestrutura, com o objetivo de conservar a biodiversidade e promover o ecoturismo;

II - preservar elementos multiétnicos e paisagísticos que contribuem para a identidade da área;

III - conservar a beleza natural e características distintivas da paisagem, minimizando a intervenção humana que possa comprometer sua autenticidade;

IV - salvaguardar a diversidade de espécies vegetais e animais, que contribuem para a riqueza e equilíbrio do ecossistema da área paisagística;

V - evitar a expansão urbana descontrolada e o desenvolvimento inadequado da Macroárea;

VI - adequar o espaço de uso comum para compatibilizar a expansão logística ao longo das rodovias com as áreas de manejo sustentável;

VII - promover soluções de Saneamento Ambiental adequadas às particularidades da Macroárea; e

VIII - adotar medidas de saneamento ambiental e soluções baseadas na natureza, assim como nas demais Macroáreas do Município, para ampliar a resiliência urbana e a adaptação a riscos climáticos, sobretudo na macro e micro drenagem.

Art. 48. A Macrozona de Proteção Ambiental - MPA está situada no extremo sul do território municipal, na Bacia Hidrográfica do Rio Cubatão, caracterizada por abrigar as áreas mais ambientalmente protegidas, além de parte significativa do Parque Estadual da Serra do Mar – PESM.

Art. 49. A Macrozona de Proteção Ambiental - MPA está definida com o objetivo de:

I - preservar, conservar e promover o uso sustentável dos recursos ambientais, garantindo a continuidade dos serviços ecossistêmicos como a regulação climática, a purificação da água e a polinização;

II - proteger a Mata Atlântica e conservar seus serviços ambientais;

III - recompor a flora e preservar a fauna nativa, contribuindo para a conservação da biodiversidade;

IV - restaurar ambientalmente as áreas afetadas por ações antrópicas;

V - preservar a diversidade de espécies e ecossistemas, promovendo a manutenção da biodiversidade local;

VI - salvaguardar nascentes, rios, lagos e aquíferos, assegurando a disponibilidade, produção e qualidade das águas;

VII - garantir a implementação de atividades recreativas, gastronômicas e ecoturísticas que não prejudiquem os elementos naturais;

VIII - promover programas educacionais visando aumentar a conscientização sobre a importância da preservação local;

IX - estabelecer parcerias para fortalecer a gestão e a conservação da área; e

X - adotar medidas de saneamento ambiental e soluções baseadas na natureza, assim como nas demais Macroáreas do município, para ampliar a resiliência urbana e a adaptação a riscos climáticos.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 50. O zoneamento municipal consiste na subdivisão das macrozonas em macroáreas, em zonas e em zonas especiais, as quais correspondem diferentes diretrizes e parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.

§ 1º O **Mapa 4** – Zoneamento Básico - estabelece o zoneamento básico do Município, que poderá ter até 10% (dez por cento) de seu perímetro alterado pela Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

§ 2º As Zonas Especiais de indução ao desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável, são delineadas no **Mapa 6** - Zona Especial de Centralidades – ZEC e **Mapa 7** - Zona Especial de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP.

Art. 51. A Macrozona Urbana Consolidada – MUC, subdivide-se em:

I - Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1, onde são permitidos usos residenciais e não residenciais;

II - Zona Residencial Restritiva – ZRR, que se destina, exclusivamente, ao uso residencial unifamiliar;

III - Zona Empresarial Restritiva 1 – ZER 1, destina-se à instalação de indústrias não compatíveis com o uso residencial, bem como atividades correlatas, complementares ou de suporte à atividade industrial;

IV - Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1;

V - Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2; e

VI - Zona Mista de Padrão Específico – ZMPE.

§ 1º Na Zona Empresarial Restritiva 1 - ZER 1, serão tolerados empreendimentos comerciais de grande porte, estabelecidos em lotes ou glebas com área mínima de 8.000,00 m² (oito mil metros quadrados).

§ 2º A definição das atividades correlatas, complementares ou de suporte à atividade industrial permitidas na ZER 1, assim como os níveis aceitáveis de incomodidade industrial, serão determinados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo especificará os empreendimentos comerciais de grande porte permitidos na ZER 1, bem como as condições para sua instalação.

Art. 52. Fica definida uma Zona de Amortecimento da ZER 1 como uma faixa de 50 (cinquenta) metros medidos a partir do perímetro dos lotes de uso industrial, incluindo-se na zona de amortecimento a totalidade dos lotes atravessados parcialmente por essa faixa, conforme **Mapa 8**.

§ 1º Na zona de amortecimento, definida no **caput** deste artigo, os novos empreendimentos observarão coeficientes de aproveitamento máximo diferenciados de acordo com o uso – residencial, não residencial ou misto – conforme **Quadro 2**.

§ 2º Em ZEIS 2 contiguas à ZER 1 deverá ser realizada uma avaliação da necessidade de criação de Zona de Amortecimento, a ser adotada em função da incomodidade ao uso residencial.

§ 3º A Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo estabelecerá regras específicas para os lotes atravessados parcialmente pela Zona de Amortecimento definida no **caput** deste artigo, para a viabilização da utilização de sua área remanescente.

Art. 53. A Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial - MPRM, sem prejuízo do disposto na legislação estadual, subdivide-se em:

I - Zona de Uso Diversificado 2 - ZUD 2, constituída por áreas consolidadas como bairros, onde são permitidos usos residenciais e não residenciais;

II - Zona Empresarial Restritiva 2 - ZER 2, formada por áreas estrategicamente localizadas entre as grandes rodovias do Município, destinadas à instalação de indústrias incompatíveis com o uso residencial, além de atividades correlatas ou complementares;

III - Zona de Manejo Sustentável - ZMS, abrangendo a porção mais preservada da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Billings no Município, onde a implantação de usos e atividades está sujeita ao licenciamento ambiental, sem prejuízo das disposições adicionais desta Lei; e

IV - Zona de Restrição à Ocupação - ZRO, destinada à preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais da Bacia da Billings, conforme a legislação estadual.

§ 1º Na Zona Empresarial Restritiva 2 - ZER 2, serão tolerados empreendimentos comerciais de grande porte, instalados em lote ou gleba com área mínima de 8.000,00 m² (oito mil metros quadrados).

§ 2º A definição das atividades correlatas ou complementares à atividade industrial e dos empreendimentos comerciais de grande porte permitidos na ZER 2, bem como

os níveis aceitáveis de incomodidade industrial, será determinada pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

§ 3º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo especificará os empreendimentos comerciais de grande porte permitidos na ZER 2, bem como as condições para sua instalação.

Art. 54. A Macrozona de Proteção Ambiental – MPA, subdivide-se em:

I - Zona de Restrição à Ocupação - ZRO, correspondente ao Parque Estadual da Serra do Mar e às Áreas de Preservação Permanente - APP, sujeitas à legislação ambiental pertinente; e

II - Zona de Manejo Sustentável - ZMS.

Seção Única Das Zonas Especiais

Art. 55. As Zonas Especiais correspondem à recortes territoriais com características singulares que carecem de intervenções ou restrições especiais, classificando-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, que se subdivide em ZEIS 1 e ZEIS 2;

II - Zona Mista de Padrão Específico – ZMPE;

III - Zona Especial de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP;

IV - Zona Especial de Centralidade – ZEC; e

V - Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 – ZEIS 1 e ZEIS 2, Zona Mista de Padrão Específico – ZMPE estão representadas graficamente no **Mapa 4**.

Subseção I Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 56. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS se destinam, prioritariamente, à regularização fundiária, requalificação urbanística e socioambiental, bem como produção de habitação de interesse social e de mercado popular, classificadas em:

I - ZEIS 1, que corresponde às áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, em que haja interesse público em promover recuperação urbanístico-ambiental, regularização fundiária ou produção de Habitação de Interesse Social - HIS; e

II - ZEIS 2, que corresponde às áreas não edificadas ou subutilizadas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social – HIS, não passíveis de consolidação em ZEIS 1, bem como a produção de empreendimentos para atendimento da demanda aberta

para Habitação de Interesse Social – HIS (renda familiar com referência até 5 (cinco) salários-mínimos) e Habitação de Mercado Popular - HMP (renda familiar com referência de mais de 5 (cinco) salários-mínimos até 10 (dez) salários-mínimos).

§ 1º As ZEIS 1 localizadas em Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings – APRM-B deverão ser objeto de Programas de Recuperação de Interesse Social - PRIS, conforme Lei Estadual nº 13.579, de 2009.

§ 2º As Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 – ZEIS 1 e ZEIS 2 serão reguladas por lei específica que definirá parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, bem como os instrumentos necessários ao cumprimento de seus objetivos, respeitados os coeficientes de aproveitamento definidos nesta Lei.

Subseção II

Da Zona Mista de Padrão Específico – ZMPE

Art. 57. A Zona Mista de Padrão Específico – ZMPE, corresponde às áreas que tiveram seu processo de regularização fundiária concluído.

Parágrafo único. A Zona Mista de Padrão Específico – ZMPE será regulada por lei específica que definirá parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, bem como os instrumentos necessários ao cumprimento de seus objetivos.

Subseção III

Das Zonas Especiais de Corredores, Estações e Paradas - ZECEP

Art. 58. A Zona Especial de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP delimita áreas em torno de eixos de transporte coletivo público, onde se aplicam parâmetros urbanísticos diferenciados, sobretudo coeficiente de aproveitamento, tendo em vista a estruturação de eixos de mobilidade urbana e polos - estações e paradas - prioritários para o adensamento construtivo e populacional, residencial e não residencial, e a concentração de usos diversificados, constituindo estratégia de desconcentração do Centro Principal e o equilíbrio da estrutura urbana na Macrozona Urbana Consolidada – MUC.

§ 1º Na Zona Especial de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP, novos empreendimentos residenciais multifamiliares deverão observar, no mínimo, 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área útil por unidade.

§ 2º Os lotes componentes da Zona Especial de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP serão ativados segundo critérios estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo identificará os lotes pertencentes à ZECEP, excluindo-se aqueles pertencentes à ZEIS, ZER, ZRR e ZMPE.

Art. 59. São os lotes componentes da Zona Especial de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP:

I - nos corredores viários, aqueles contidos integralmente em faixa máxima de 300 metros do eixo do leito carroçável das vias:

a) Avenida Robert Kennedy;

- b) Avenida Marginal ao Ribeirão dos Couros;
- c) Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco;
- d) Avenida Piraporinha;
- e) Avenida São Paulo;
- f) Rua Fuad Mussa Cheid;
- g) Avenida Álvaro Guimarães;
- h) Avenida José Odorizzi;
- i) Avenida Nova Lions;
- j) Avenida Francisco Prestes Maia;
- k) Avenida Pery Ronchetti;
- l) Avenida Luiz Pequini; e

II - nas paradas, aqueles lotes contidos integralmente nas circunferências de raio de 500 metros medidos a partir do centroide das futuras estações do Metrô e de 300 metros medidos a partir do centroide das paradas do BRT.

Art. 60. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderá rever o perímetro das Zonas Especiais de Corredores, Estações e Paradas – ZECEP até o limite mencionado no Inciso II do art. 59 desta Lei, em função da análise da capacidade de suporte da infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos.

§ 1º Os parâmetros específicos para cada ZECEP, bem como os critérios operacionais e ambientais para sua ativação faseada no tempo, constituindo medida de Incentivo diferenciado para MEUC e MCEU, também deverão ser definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Os índices urbanísticos incentivados das ZECEP passam a vigorar após análise de viabilidade de parâmetros ambientais e de capacidade de suporte do corredor de transporte coletivo, com sua ativação estabelecida por lei municipal.

§ 3º Até que os índices urbanísticos incentivados das ZECEP passem a vigorar, incidirão os índices urbanísticos definidos conforme o Zoneamento Básico do município.

Art. 61. Os novos empreendimentos situados em Zonas Especiais de Corredores, Estações e Paradas - ZECEP deverão possuir fachada ativa para o corredor de transporte coletivo, a ser regulamentada pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Subseção IV

Das Zonas Especiais de Centralidades – ZEC

Art. 62. As Zonas Especiais de Centralidades - ZEC, constituem áreas que, abrigam usos diferenciados de escala local e proximidade física, tendo em vista a acessibilidade a pé.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos específicos para as centralidades serão definidos pela Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Na Rua Marechal Deodoro, na Zona Especial de Centralidade – Centro, os lotes lindeiros a este eixo deverão observar as seguintes diretrizes:

I - será permitido o remembramento dos seus lotes lindeiros com os lotes da mesma quadra, uma vez mantidos os parâmetros urbanísticos da Rua Marechal Deodoro;

II - deverão ser mantidas as atividades comerciais instaladas;

III - as edificações deverão ser providas de fachada ativa; e

IV - deverá ser incentivada a instalação de usos não residenciais.

Subseção V

Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM

Art. 63. A Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM corresponde às áreas designadas para proteger e conservar o meio ambiente, garantindo a preservação de ecossistemas, recursos naturais e biodiversidade.

§ 1º As ZEPAM's são estabelecidas em função de suas características ambientais únicas, e da importância que têm para a manutenção do equilíbrio ecológico induzindo a uma restrição de usos.

§ 2º A Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo deverá estabelecer parâmetros urbanísticos ajustados para restringir adensamentos construtivos.

TÍTULO IV

DAS DIRETRIZES PARA A REVISÃO DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 64. A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo deverá estabelecer:

I - os critérios para distribuição dos usos no território, inclusive as normas disciplinadoras dos Polos Geradores de Tráfego - PGT e dos Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV;

II - os parâmetros de ocupação do solo, relacionados no Capítulo III, deste Título; e

III - as diretrizes e critérios para o parcelamento do solo.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES PARA O USO DO SOLO

Art. 65. O uso do solo no Município de São Bernardo do Campo se classificará

em três categorias:

I - categoria de Uso Residencial - R, que se destina à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II - categoria de Uso Não Residencial - NR, que compreende as atividades industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional, além de atividades econômicas primárias relacionadas à agricultura, piscicultura e extração de água mineral; e

III - Categoria de Uso Misto - MI, constituída por usos residenciais (R) e não-residenciais (NR) na mesma edificação ou lote.

Art. 66. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo regulará os polos geradores de tráfego e os estudos de impacto de vizinhança, além de definir restrições de usos e atividades, complementarmente ao disposto nesta Lei.

Seção I Do Uso Residencial – R

Art. 67. O Uso Residencial - R será admitido em todo o território municipal à exceção das Zonas Empresariais Restritivas – ZER.

Parágrafo único. O Uso Residencial ficará sujeito a restrições especiais, definidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, em caso de sua instalação na vizinhança imediata de atividade industrial ou correlata, que esteja em funcionamento regular e que possa causar incômodo.

Art. 68. O Uso Residencial - R poderá ser unifamiliar ou multifamiliar.

§ 1º O Uso Residencial - R - multifamiliar poderá disponibilizar vagas de estacionamento, de acordo com o que dispuser a legislação específica.

§ 2º O uso de que trata o **caput** deste artigo poderá ser enquadrado como polo gerador de tráfego.

Seção II Do Uso Não Residencial - NR

Art. 69. A instalação do Uso Não Residencial - NR na ZUD 1 e na ZUD 2 terá sua localização determinada em função do nível de incomodidade gerada, admitidos processos de mitigação.

§ 1º Os parâmetros de incomodidade e sua relação com a zona e a categoria de via serão detalhados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Os empreendimentos de uso não residencial – NR, regularmente estabelecidos em ZUD 1, uma vez definido o seu nível de incomodidade na vizinhança, poderão ser objeto de um Plano de Intervenção Urbanística – PIU para promoção da transferência incentivada do estabelecimento, em conformidade com o disposto no parágrafo único, do art. 77 desta Lei.

Art. 70. Para se instalar na Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial - MPRM, o uso não residencial deverá passar por licenciamento ambiental, não

sendo permitida a implantação de usos não residenciais incômodos, nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 71. As atividades econômicas primárias relacionadas à agricultura, piscicultura e extração de água mineral, somente poderão se instalar na Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial - MPRM e na Macrozona de Proteção Ambiental - MPA.

§ 1º Na Macrozona Urbana Consolidada - MUC poderá ser permitida a instalação de atividades econômicas primárias, desde que fique comprovado, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança, que a atividade pretendida é compatível, produzindo baixo impacto sobre ambiente urbano.

§ 2º A instalação de atividades econômicas primárias na Macrozona Urbana Consolidada - MUC submeter-se-á aos critérios de localização definidos para a instalação do Uso Não Residencial - NR.

Art. 72. O Uso Não Residencial – NR, nos termos da legislação específica, poderá ser enquadrado como polo gerador de tráfego e como empreendimento de impacto à vizinhança, em função da natureza, da localização, do porte e do número de vagas de estacionamento, devendo se submeter às análises especiais requeridas em cada caso.

Seção III Do Uso Misto

Art. 73. Onde for admitido o uso residencial, será permitido o Uso Misto, que se sujeitará às análises exigidas para o Uso Não Residencial - NR.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 74. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá estabelecer, no mínimo, os seguintes parâmetros para controle da ocupação do solo:

- I - taxa de ocupação;
- II - taxa de permeabilidade mínima;
- III - gabarito de altura;
- IV - recuos frontais, laterais e de fundo;
- V - taxa de vegetação; e
- VI - quota ambiental.

Art. 75. A adaptação edilícia de antigas edificações – “Retrofit” - observará parâmetros construtivos especiais a serem estabelecidos por lei específica.

Art. 76. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo para a Macrozona Urbana Consolidada – MUC, para a Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais - MPRM, e para a Macrozona de Proteção Ambiental – MPA, são os constantes do **QUADRO 1**.

§ 1º Na Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais – MPRM os parâmetros urbanísticos para Lote Mínimo, Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade e Índice de Área Vegetada são os constantes do Anexo III, Quadro II, da Lei Estadual 13.579, de 2009.

§ 2º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderá estabelecer coeficientes de aproveitamento mínimos maiores e máximos menores aos estabelecidos no **QUADRO 1** desta Lei, não podendo alterar os coeficientes básicos estabelecidos.

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 77. Serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana, disponibilizados pela legislação municipal, estadual ou federal específica:

I - instrumentos de planejamento:

- a) plano diretor;
- b) lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- c) códigos e planos setoriais;
- d) plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- e) programas e projetos setoriais;
- f) arrecadação de bens vagos;
- g) plano de intervenção urbanística.

II - instrumentos de indução e controle do desenvolvimento urbano:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU - progressivo no tempo;
- c) desapropriação para fins de reforma urbana com pagamento em títulos;
- d) consórcio imobiliário;
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;
- g) direito de superfície;
- h) operações urbanas consorciadas;
- i) direito de preempção;
- j) estudo de impacto de vizinhança;
- k) pagamento por serviços ambientais;

l) quota ambiental;

m) IPTU ecológico;

n) concessão urbanística;

o) arrecadação de imóveis;

p) reparcelamento;

III - Instrumentos de Regularização Fundiária:

a) usucapião especial de imóvel urbano;

b) concessão do direito real de uso, individual ou coletiva;

c) concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletiva;

d) desapropriação e cessão de posse;

e) compra e venda de imóveis;

f) demarcação urbanística;

g) legitimação da posse;

h) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

IV - instrumentos de democratização da gestão:

a) órgãos colegiados de política urbana;

b) debates, audiências e consultas públicas sobre assuntos de interesse urbano;

c) iniciativa popular de projeto de lei e planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e

d) referendo popular e plebiscito.

Parágrafo único. Com o objetivo de promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas com potencial de transformação e qualificação, preferencialmente relacionadas com a manutenção das atividades econômicas no Município, conservação ambiental e a transformação urbana, o Poder Público Municipal elaborará Planos de Intervenção Urbanística – PIU, consistentes em procedimentos a serem definidos por decreto municipal.

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO E CONTROLE DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 78. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art. 182, da Constituição Federal, e dos arts. 5º e 6º, da Lei Federal nº 10.257, de 2001, o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado localizado na Macrozona Urbana Consolidada - MUC, inclusive as ZEIS 2 situadas nesta Macrozona.

§ 1º Define-se como solo urbano não utilizado o lote ou gleba sem nenhuma edificação, ou que não tenha sofrido processo de parcelamento do solo e que, para fins de atendimento às diretrizes de desenvolvimento expressas no Plano Diretor, o Município entenda deva ser edificado ou parcelado.

§ 2º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), sendo o coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero.

§ 3º Os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), que não atingem o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,20 são considerados solo urbano subutilizado.

§ 4º Constituem solo urbano não utilizado as edificações que não se encontrem na posse de terceiros ou do proprietário, há mais de 3 (três) anos.

Art. 79. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no art. 78 desta Lei, os imóveis que não exijam edificação para exercer suas finalidades, tais como as seguintes atividades econômicas:

- I - estações aduaneiras;
- II - terminais de logística;
- III - transportadoras e garagem de veículos de transporte de passageiros;
- IV - depósitos de material de construção a céu aberto;
- V - terreno ou gleba vinculado à oferta de vagas de estacionamento de outra atividade econômica no entorno, nos limites estabelecidos pelo órgão municipal de circulação e trânsito quando do licenciamento;
- VI - pátios de manobra e estacionamento de empresas de transporte;
- VII - pátios descobertos de deposição ou manobra de containers, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;
- VIII - linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos, e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos de atividade econômica licenciada para o imóvel;
- IX - equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;
- X - quadras, piscinas e outras áreas de lazer descobertas, quando constituírem a atividade econômica licenciada para o imóvel;
- XI - fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;

e esgoto; **XII** - estação ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de água

XIII - terrenos sujeitos a inundações;

XIV - terrenos com cobertura vegetal nativa; e

XV - terrenos com atividades agroecológicas.

§ 1º Ficam igualmente excluídos da obrigação estabelecida no art. 78 desta Lei, os terrenos ou lotes:

I - ocupados por clubes ou associações de classe;

II - que estejam exercendo função ambiental essencial, atestada pelo órgão de gestão ambiental do Município;

III - de interesse do patrimônio cultural, tombados, provisória ou definitivamente, por órgão competente; e

IV - terrenos encravados.

§ 2º Legislação específica regulamentará a matéria.

Seção II

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 80. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na legislação específica, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU - Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º Lei específica estabelecerá o escalonamento anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instrumento.

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção III

Da Desapropriação Com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 81. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, conforme dispuser lei específica.

Seção IV

Do Consórcio Imobiliário

Art. 82. O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 78 desta Lei, a requerimento deste, a utilização de consórcio imobiliário.

Parágrafo único. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 83. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel, antes da execução das obras.

Parágrafo único. O valor real da indenização deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde a propriedade se localiza; e

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 84. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por meio de termos de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário do imóvel urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Seção V

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 85. O Município poderá exercer a faculdade de outorgar, onerosamente, o exercício do direito de construir, conforme disposto nos arts. 28, 29, 30 e 31, da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta Lei.

§ 1º Nos termos do § 1º do art. 28 da Lei Federal 10.257, de 2011, o coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º Nas áreas passíveis de outorga onerosa, o direito de construir poderá ser exercido, acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido no coeficiente de aproveitamento máximo, mediante adoção de Quota Ambiental e cálculo da contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 3º Alternativamente à contrapartida financeira, para abatimento do valor integral ou parcial calculado, o adquirente de potencial construtivo adicional no lote, poderá oferecer:

I - dação de bem imóvel, tendo sua aceitação condicionada aos termos fixados pelo Município;

II - execução de unidades Habitacionais de Interesse Social - HIS, condicionada ao aceite pelo Município;

III - apresentação de carta de crédito, nos termos e condições fixadas pelo Município;

IV - o incremento de Benefícios Ambientais cumulativos, definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo; e

V - as alternativas previstas nos incisos I a III do § 3º deste artigo deverão ser precedidas de parecer das Secretarias de Finanças e de Habitação a partir de laudo técnico de avaliação dos bens.

Art. 86. A outorga onerosa do direito de construir será implementada na Zona de Uso Diversificado – ZUD 1, Zona Empresarial Restritiva – ZER 1, Zona Especial de Corredores, Estações e Parada – ZECEP e Zona Especial de Centralidades - ZEC, da Macrozona Urbana Consolidada – MUC, até o coeficiente de aproveitamento máximo definido nos **QUADROS 1 e 2.**

§ 1º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada para regularização de edificações, na forma que for estabelecida em lei específica.

§ 2º Os empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – HMP estarão sujeitos a outorga onerosa do direito de construir com redutores definidos por fator social, conforme **QUADRO 3.**

Art. 87. A Quota Ambiental, mencionada no § 2º, do art. 85 desta Lei, é a inclusão obrigatória de pelo menos 2 (dois) benefícios ambientais ao empreendimento para fazer jus ao benefício do coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 1º Os benefícios ambientais tratados no **caput** deste artigo referem-se, em especial, à implantação nos empreendimentos de soluções como áreas verdes privativas, áreas verdes de fruição pública, permeabilidade do solo, sistemas de geração de energia renovável, pontos de carregamento para veículos elétricos e manejo de resíduos sólidos.

§ 2º A relação completa dos benefícios ambientais e incrementos correspondentes do coeficiente de aproveitamento, de que trata o **caput** deste artigo, serão estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 88. A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir será calculada segundo a seguinte equação:

$$Ct = At \times Vv \times (Cp - Ba) \times Fs \times Fp \times (0,07 + 550/Vv) \times (CA \text{ básico} / CA \text{ pretendido})$$

Onde:

Ct = contrapartida financeira devida, sempre maior ou igual a zero;

At = área total do terreno;

Vv = valor venal do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores;

Cp = diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico permitido;

Ba = Fator de benefícios ambientais adotados até o máximo de 0,6;

CA básico = coeficiente de aproveitamento básico do lote;

CA pretendido = coeficiente de aproveitamento do empreendimento;

Fs = fator social, variando entre zero e 1,0, conforme **QUADRO 3;** e

Fp = fator de planejamento, variando conforme o **QUADRO 4.**

§ 1º O fator de planejamento – Fp tem a finalidade de ajustar o cálculo da outorga onerosa conforme as intenções da política de desenvolvimento urbano associadas aos princípios inerentes às zonas de uso em que terreno estiver inserido.

§ 2º Lotes ou glebas acima de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) situados em ZER 1 observarão outorga onerosa com majoração, conforme **QUADRO 4.**

Art. 89. A concessão de potencial construtivo adicional se vinculará à aprovação do projeto de edificação.

Parágrafo único. O Poder Executivo expedirá certidão de outorga onerosa após efetivado o pagamento pelo beneficiário.

Art. 90. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados a fundo específico e deverão ser aplicados às finalidades previstas nesta Lei, como:

- 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; e
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 1º Os recursos serão destinados, prioritariamente, aos programas de urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas, predominantemente, por população de baixa renda (REURB-S), à produção e oferta de Habitação de Interesse Social (HIS) e na concessão de subsídios para o acesso da demanda de HIS a financiamento com recursos do FGTS.

§ 2º A destinação dos recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir será regulamentada por decreto do Executivo.

Art. 91. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, após sua aprovação, reger-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Seção VI

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 92. O proprietário de imóvel localizado em qualquer macrozona poderá transferir o potencial construtivo não utilizado em seu próprio imóvel, total ou parcialmente, para imóvel situado na Macrozona Urbana Consolidada - MUC, até o coeficiente máximo permitido na zona em que se insere o imóvel receptor do potencial construtivo, quando tratar-se de imóvel:

- I - de interesse do patrimônio cultural, definido pelo órgão competente;
- II - que esteja servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III - para a implantação de equipamentos públicos e comunitários; ou

IV - de interesse ambiental, situado na Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial – MPRM, ou na Macrozona de Proteção Ambiental – MPA.

§ 1º Os imóveis listados nos incisos I a III deste artigo, poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º A transferência de potencial construtivo prevista nos incisos II e III deste artigo, também poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste Artigo.

§ 3º As demais regras e procedimentos acerca da Transferência do Direito de Construir serão disciplinadas em legislação municipal específica.

Seção VII Do Direito de Superfície

Art. 93. O proprietário de solo urbano público ou privado poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendidas as normas urbanísticas constantes da legislação municipal.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente, à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§ 6º O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território do Município.

Art. 94. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 95. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo; ou

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

§ 1º Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio

do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 2º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície, se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 3º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII **Das Operações Urbanas Consorciadas**

Art. 96. Considera-se operação urbana consorciada, o 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 transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização ambiental e redução do risco climático.

Art. 97. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

I - promover intervenções urbanas, visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais no Município;

II - alterar a realidade urbana mediante parcerias entre o Poder Público e o setor privado;

III - promover melhorias sociais e de valorização ambiental;

IV - promover a implantação de novos equipamentos públicos estratégicos ao desenvolvimento local;

V - implantar programas de habitação de interesse social e de Habitação de Mercado Popular;

VI - melhorar e ampliar a infraestrutura e redes viárias locais;

VII - melhorar a implantação ou a ampliação das redes de transporte público;

VIII - implantar espaços públicos; e

IX - valorizar a criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico.

Art. 98. Ficam permitidas operações urbanas consorciadas na Macrozona Urbana Consolidada, nos termos da legislação municipal específica sobre a matéria.

Art. 99. Cada operação urbana consorciada deverá ser criada por lei específica, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, e conterá, no mínimo:

I - finalidades da operação;

II - definição do perímetro da área de abrangência da operação;

III - programa básico de ocupação da área e definição de todas as intervenções previstas;

IV - eventual modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alteração de normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - plano de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental protegidos por tombamento ou lei;

VII - o valor da contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previsto no inciso IV, deste artigo;

VIII - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil; e

IX - estudo prévio de impacto de vizinhança.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal, na forma do inciso VII deste artigo, serão mantidos em conta bancária própria e aplicados, exclusivamente, no polígono e no programa de intervenções definido na lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

§ 2º O Município poderá emitir Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, sendo que a sua emissão, a forma de utilização e de alienação, serão disciplinadas em legislação municipal específica.

Seção IX Do Direito de Preempção

Art. 100. O Município poderá exercer o direito de preempção ou preferência para aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares, em todo o território municipal, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Os procedimentos, forma de operacionalização e áreas de interesse da municipalidade, do exercício do direito de preempção ou preferência, de que trata o **caput** deste artigo, serão disciplinados em legislação específica.

Seção X Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Art. 101. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento que deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica; e

IX - ventilação e iluminação.

Art. 102. A Lei Municipal específica atualizará o conceito e tratará sobre a definição das atividades sujeitas ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, bem como os procedimentos para elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV.

Art. 103. A exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui o licenciamento ambiental.

Parágrafo único. A análise do EIV deverá se dar de forma integrada aos procedimentos de licenciamento ambiental, quando este competir ao Município.

Art. 104. A audiência pública, no mínimo 1 (uma), deverá ocorrer quando for julgada necessária pelo órgão municipal competente, responsável pelo exame e outorga do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, ou mediante solicitação de entidade civil, do Ministério Público ou de 50 (cinquenta) ou mais cidadãos

Parágrafo único. Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV deverão ser disponibilizados para a consulta pública, amplamente divulgados pelo órgão municipal competente, em sítio eletrônico oficial, sem necessidade de registro ou de identificação para acesso.

Seção XI

Do Pagamento por Serviços Ambientais

Art. 105. Fica autorizada a implementação de política municipal para pagamento por serviços ambientais, mediante condições a serem estabelecidas em lei municipal específica, como as ações que serão objeto do pagamento e as áreas contempladas, observada a Lei Federal 14.119, de 13 de janeiro de 2021.

Parágrafo único. A lei municipal específica de que trata o **caput** deste artigo estabelecerá os parâmetros relacionados à compensação financeira por meio de:

I - convênios ou contratos com entidades ou empresas públicas ou de economia mista ou privadas que explorem recursos hídricos situados no Município de São

Bernardo do Campo para abastecimento humano ou para geração de energia; ou

II - venda, negociação ou doação de créditos de carbono, na forma da legislação vigente.

Seção XII Do IPTU Ecológico

Art. 106. A Municipalidade poderá conceder benefício tributário, na forma de isenção do IPTU, de acordo com a regra de cálculo e em conformidade com o disposto no art. 27 da Lei municipal nº 6.594, de 28 de setembro de 2017, ao imóvel com cobertura vegetal que, segundo parecer técnico elaborado pela Secretaria de Meio Ambiente e Proteção Animal, contribua de forma significativa para o índice de áreas verdes no Município, ou seja considerada representativa da flora regional.

Parágrafo único. O benefício de que trata o **caput** deste artigo poderá ser estendido às glebas ou lotes que comprovadamente contribuam para a preservação de nascentes e corpos d'água no Município, na forma da legislação específica.

Seção XIII Da Concessão Urbanística

Art. 107. A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana destinado à realização de urbanização ou reurbanização de parte do território municipal, a ser objeto de requalificação da infraestrutura urbana ou de reordenamento do espaço urbano, com base em projeto urbanístico específico, em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento dos objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei.

§ 1º Toda concessão urbanística, de que trata esta Lei, precedida ou não da execução de obra pública, será objeto de prévia licitação, nos termos da legislação própria e com observância dos princípios da legalidade, moralidade, publicidade, igualdade, do julgamento por critérios objetivos e da vinculação ao instrumento convocatório.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

I - áreas de intervenção urbana, 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; e

II - concessão urbanística, o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico específico .

§ 3º A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da alienação ou locação de imóveis, inclusive dos imóveis desapropriados e das unidades imobiliárias a serem construídas, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área

abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados.

§ 4º Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas à modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico específico.

§ 5º A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infraestrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiro e viário público com pavimentação adequada, atendidas as normas de acessibilidade e preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

§ 6º O reparcelamento de área necessário para a execução de projeto urbanístico específico da concessão urbanística deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicáveis, especialmente ao disposto nesta Lei e na lei relativa ao parcelamento, uso e ocupação do solo para fins urbanos.

§ 7º Poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo quanto do subsolo e do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagens subterrâneas e a gestão das redes de infraestrutura instaladas em áreas municipais.

§ 8º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns, regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e suas alterações e complementações, e na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

§ 9º Para o acompanhamento e controle contínuo das concessões urbanísticas, será constituído um Conselho Gestor de Concessão Urbanística próprio, paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil, garantida a publicidade dos seus atos.

§ 10. Em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, após a vigência desta Lei, o Poder Executivo enviará à Câmara Municipal projeto de lei específico para implantação do Instrumento da Concessão Urbanística, de acordo com as disposições aqui estabelecidas.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 108. A regularização fundiária é compreendida como o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, territorial, cultural, econômico e socioambiental, com o objetivo de legalizar as ocupações de áreas urbanas constituídas em desconformidade com a lei, propiciando a segurança jurídica da posse à população ocupante, melhorias no ambiente urbano do assentamento, promoção do desenvolvimento humano e resgate da cidadania.

Art. 109. Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da regularização fundiária, nos termos definidos pela Lei Federal nº 13.465, de 2017, sem

prejuízo de outros que se apresentem adequados:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II - a usucapião especial de imóvel urbano;
- III - a desapropriação em favor dos possuidores;
- IV - o consórcio imobiliário;
- V - a desapropriação por interesse social;
- VI - o direito de preempção;
- VII - a transferência do direito de construir;
- VIII - a requisição, em caso de perigo público iminente;
- IX - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;
- X - a alienação de imóvel pela Administração Pública diretamente para seu detentor;
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII - a concessão de direito real de uso;
- XIII - a doação; e
- XIV - a compra e venda.

Art. 110. Para a formulação dos projetos municipais de regularização fundiária será necessária a elaboração de planos integrados de urbanização e de regularização fundiária sustentável.

§ 1º Os planos integrados serão regidos por lei específica e instituídos por decretos do executivo, especificando os instrumentos jurídicos e técnicos disciplinados pela legislação pertinente em nível federal, estadual ou municipal.

§ 2º O Poder Executivo fica autorizado a alienar, outorgar concessão de uso especial para fins de moradia, conceder o direito real de uso, autorizar a posse ou o uso de imóveis em áreas públicas municipais e, ainda, constituir o direito de superfície dos imóveis, objeto da respectiva ocupação.

§ 3º A alienação firmada por instrumento de compra e venda poderá ser subsidiada pelo Poder Público, de acordo com a capacidade de pagamento da família beneficiada.

§ 4º As condições e limites para a alienação e concessão de subsídio devem ser definidos em lei específica e instituídos por decreto do executivo, levando em consideração, além da capacidade de pagamento, outras variáveis que caracterizem o grau de vulnerabilidade do beneficiário.

Seção I

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 111. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, com ânimo de dono, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§ 4º Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de 5 (cinco) anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 5º O possuidor poderá, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 6º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 7º Aplicam-se os procedimentos administrativos e rito processual a ser observado, disciplinados nos arts. 9º ao 14 as Lei federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, e pelas leis municipais específicas.

Seção II

Da Concessão Especial Para Fins de Moradia de área Pública Municipal

Art. 112. Aquele que, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito de requerer a concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 113. Nos imóveis de que trata o art. 112 desta Lei, com mais de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores a requeiram e que não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 114. A concessão será outorgada de forma gratuita e reconhecido ao

homem, à mulher ou a ambos, independentemente de seu estado civil.

Parágrafo único. O direito à concessão especial de uso, para fins de moradia, não será reconhecido ao mesmo possuidor por mais de uma vez.

Art. 115. O Município terá o prazo de 12 (doze) meses, para decidir sobre o pedido individual ou coletivo para outorga da concessão especial, para fins de moradia em área pública municipal, contado da data do seu protocolo.

§ 1º O Município viabilizará ações que permitam e facilitem o encaminhamento dos requerimentos, no caso de áreas públicas estaduais e federais.

§ 2º O Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos para a outorga da concessão de uso especial para fins de moradia pela via administrativa, no qual devem ser definidos, no mínimo:

- I - os documentos necessários para a concessão a ser solicitada;
- II - o órgão competente municipal para outorgar da concessão; e
- III - os prazos para análise do pedido e os recursos cabíveis.

Seção III Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 116. A Concessão de Direito Real de Uso será utilizada prioritariamente para fins de regularização fundiária em áreas públicas ou privadas, urbanas ou rurais, e especialmente, nos casos em que não sejam cumpridos os requisitos para a outorga da concessão especial para fins de moradia e para a usucapião urbana.

Art. 117. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, individual ou coletivamente, a concessão de direito real de uso em áreas públicas, desde que seja para fins de regularização fundiária ou para atendimento em Programas de Produção Habitacional de Interesse Social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública.

Seção IV Da Demarcação Urbanística

Art. 118. O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou totalidade de um ou mais imóveis de domínio:

- I - privados cujos proprietários não tenham sido identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - privados registrados, ainda, que de proprietários distintos; ou

III - públicos.

Art. 119. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto de regularização fundiária previsto e submeter a registro o parcelamento decorrente.

Seção V **Da Legitimação da Posse**

Art. 120. Após o registro do parcelamento de que trata o art. 119 desta Lei, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

§ 2º O título de que trata o **caput** deste artigo será concedido, preferencialmente, em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedida legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público Municipal assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 121. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Parágrafo único. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Município, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; e

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

Art. 122. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183, da Constituição Federal e da Lei Federal nº 13.465, de julho de 2017.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no **caput** deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor, demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;

e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à

usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo, serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo poder público.

TÍTULO VI

DA GESTÃO ESTRATÉGICA E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO ESTRATÉGICA - SMGE

Art. 123. O Sistema Municipal de Gestão Estratégica - SMGE é constituído de órgão gestor, agentes de planejamento e execução de políticas setoriais, e de instâncias participativas de caráter consultivo, suportado por instrumentos de monitoramento e controle que permitam o desenvolvimento do planejamento e gestão da política urbana, em consonância com os objetivos do Plano Diretor.

Art. 124. São objetivos do Sistema Municipal de Gestão Estratégica - SMGE:

I - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida e o atendimento das necessidades básicas e prioritárias da população;

II - buscar a transparência e democratização dos processos de tomadas de decisão sobre assuntos de interesse público;

III - inserir o planejamento municipal em um contexto de desenvolvimento regional e metropolitano;

IV - articular-se com as demais políticas setoriais do Município, em um processo de monitoramento e avaliação permanente de programas, instrumentos e projetos;

V - integrar as ações de gestão e planejamento entre os setores público e privado no Município;

VI - avaliar e propor medidas visando à implementação de políticas e projetos afetos ao Município de São Bernardo do Campo no âmbito desta Lei, bem como da legislação que a regulamente, e Planos Setoriais; e

VII - desenvolver, propor e estimular projetos e iniciativas de modernização e desenvolvimento do Planejamento Setorial.

Seção I

Da Estrutura Institucional do Sistema Municipal de Gestão Estratégica - SMGE

Art. 125. A estrutura institucional do Sistema Municipal de Gestão Estratégica - SMGE será formada:

I - pela Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, enquanto órgão gestor do Sistema Municipal de Gestão Estratégica – SMGE;

II - pelos órgãos e entidades da Administração Municipal, relacionados aos assuntos afetos a redes de infraestrutura, habitação, meio ambiente e desenvolvimento econômico, enquanto agentes de planejamento e execução de políticas públicas setoriais; e

III - pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), enquanto instância consultiva, e complementarmente por organismos de representação regional e metropolitana, Conselho Municipal de Meio Ambiente e demais Conselhos Municipais quando instados a se manifestar.

Seção II

Do Sistema de Monitoramento da Política Urbana - SMPU

Art. 126. O Sistema de Monitoramento da Política Urbana - SMPU tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de implantação, vinculado à Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico ou sua sucessora na esfera administrativa.

Parágrafo único. O Sistema de Monitoramento da Política Urbana - SMPU deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 127. O Sistema de Monitoramento da Política Urbana - SMPU obedecerá aos seguintes princípios:

I - da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicidade de meios e instrumentos para fins idênticos; e

II - da transparência, publicidade e disponibilização das informações, em especial, as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 128. São objetivos da participação popular:

I - assegurar a participação da população e de entidades representativas dos vários segmentos da comunidade, na formulação, execução, acompanhamento e implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e

II - utilizar, no processo de planejamento, instrumentos e canais de participação democráticos.

Art. 129. É assegurada a participação popular no processo de gestão democrática da política urbana, mediante as instâncias de participação elencadas no art. 77, inciso IV desta Lei, em acordo aos Direitos Constitucionais.

Seção I

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU

Art. 130. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, criado e regulamentado pela Lei Municipal nº 6.697, de 9 de agosto de 2018, vinculado à Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, é o órgão colegiado de natureza consultiva integrante da estrutura da Administração Municipal, que tem por finalidade proporcionar a participação dos diferentes segmentos da população na formulação, implementação e gestão da política pública

urbana e de meio ambiente.

Seção II

Dos Debates, Audiências e Consultas Públicas

Art. 131. A consulta pública é uma instância decisiva, onde a Administração Pública tomará decisões vinculadas ao seu resultado.

Art. 132. A consulta pública é obrigatória, sob pena de nulidade do ato, nos casos de operação urbana consorciada e nos casos de empreendimentos de relevante impacto para a Cidade, na paisagem, cultura e modo de viver da população.

Art. 133. A realização de audiências públicas e debates são condicionantes para a aprovação de planos, programas e projetos que afetem a ordem urbanística, como empreendimentos de impacto ambiental e impacto de vizinhança, alteração de zoneamento, perímetro urbano, alteração do Plano Diretor e das normas de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. A revisão da Lei do Plano Diretor deverá ser precedida da realização de pelo menos 10 (dez) audiências públicas temáticas e regionais, cobrindo a totalidade dos bairros, em locais de fácil acesso, e em horários compatíveis com a disponibilidade da população.

Art. 134. A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.

Parágrafo único. As reuniões públicas deverão ocorrer em local acessível aos interessados.

Art. 135. A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 15 (quinze) dias que a antecederem, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurada a inserção em sítio eletrônico oficial, sem necessidade de registro ou de identificação para acesso.

Seção III

Da Iniciativa Popular de Projetos de Lei, do Plebiscito e Referendo

Art. 136. A iniciativa popular de projetos de lei, o plebiscito e o referendo ocorrerão nos termos da legislação federal pertinente, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal complementar.

§ 1º Fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, por meio de proposta subscrita por um percentual mínimo definido em 5% (cinco por cento) dos eleitores da Cidade, região, distrito ou bairro.

§ 2º Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano deverá ser apreciada pelo Poder Executivo, que emitirá parecer técnico sobre o seu conteúdo e alcance, o qual será disponibilizado no portal da Prefeitura, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, para conhecimento dos eleitores.

Art. 137. A consulta pública é uma instância decisiva, onde a Administração Pública tomará decisões vinculadas ao seu resultado.

Art. 138. A consulta pública é obrigatória, sob pena de nulidade do ato, nos casos de operação urbana consorciada e nos casos de empreendimentos de relevante impacto para a Cidade, na paisagem, cultura e modo de viver da população.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 139. Para efetivação do Plano Diretor, o Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal os seguintes Projetos de Lei, dentre outros:

I - Projeto de Lei sobre a Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
e

II - Projeto de Lei sobre a Revisão do Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transportes - PlanMob.

§ 1º A Lei sobre a Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo referida no inciso I deste artigo deverá ser encaminhada à Câmara Municipal em até 180 (cento e oitenta) dias, após a publicação desta Lei.

§ 2º A Lei sobre a Revisão do Plano de Mobilidade Urbana e Transportes – PlanMob referida no inciso II deste artigo deverá ser encaminhada à Câmara Municipal em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, após a vigência desta Lei.

Art. 140. Para a consecução dos objetivos desta Lei, fica revisado o perímetro urbano do Município, nos termos do Mapa 1 – Perímetros Urbano e Rural.

§ 1º Nas glebas e lotes incluídos no perímetro urbano por efeito desta Lei, situadas na Macroárea do Pós-Balsa – MPB, somente poderão ser licenciados novos empreendimentos de Uso Não Residencial - NR, vedado o seu desmembramento ou desdobro.

§ 2º Para as glebas e lotes situadas no perímetro urbano anteriormente à vigência desta Lei não se aplica o disposto no § 1º.

§ 3º Para as glebas e lotes incluídas no perímetro urbano por efeito desta Lei, ocupadas por Uso Residencial – R anteriormente à vigência desta Lei, fica autorizado o presente uso, vedado o licenciamento de novas unidades habitacionais no local.

Art. 141. Para a alteração ou revisão das normas constantes desta Lei, assim como para a elaboração das leis municipais previstas, deverá o Poder Público Municipal realizar, no mínimo, 1 (uma) audiência pública, devendo ainda, os respectivos projetos de lei serem objeto de prévia consulta e deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Bernardo - CMDU.

Art. 142. O projeto técnico em tramitação, pendente de aprovação, com diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente, anteriormente à data de início da vigência desta Lei, será analisado de acordo com o regime urbanístico vigente na data de seu protocolo.

Art. 143. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

I - Mapas:

- a)** Mapa 1 – Perímetros Urbano e Rural;
- b)** Mapa 2 – Macrozoneamento;
- c)** Mapa 3 – Macroáreas;
- d)** Mapa 4 – Zoneamento Básico;
- e)** Mapa 5 – Hierarquia de Vias do Município;
- f)** Mapa 6 – Zona Especial de Centralidades - ZEC;
- g)** Mapa 7 – Zona Especial de Corredores, Estações e Paradas - ZECEP;
- h)** Mapa 8 – Zona Empresarial Restritiva e Zona de Amortecimento;

II - Quadros:

a) Quadro 1: Parâmetros urbanísticos por Macrozona e Macroárea:

1. Quadro 1A: Coeficiente de Aproveitamento na Macroárea de Estrutura Urbana Consolidada – MEUC;

2. Quadro 1B: Coeficiente de Aproveitamento na Macroárea de Consolidação da Estrutura Urbana – MCEU;

3. Quadro 1C: Parâmetros Urbanísticos da Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais – MPRM;

4. Quadro 1D: Parâmetros Urbanísticos da Macrozona de Proteção Ambiental – MPA;

b) Quadro 2: Coeficientes de aproveitamento básico e máximo da ZER e ZRR;

c) Quadro 3: Fator Social (Fs); e

d) Quadro 4: Fator de Planejamento (Fp).

Art. 144. Os mapas relacionados no inciso I do art. 143 desta Lei estão lançados em base cartográfica digital, georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), a partir da rede geodésica oficial do Município de São Bernardo do Campo.

§ 1º A rede geodésica oficial do Município de São Bernardo do Campo está apoiada em 60 (sessenta) marcos geodésicos, representados no Sistema UTM (Universal Transversal de Mercator), e referenciada ao Meridiano Central nº 45º00', fuso-23S, tendo como "datum" o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas - SIRGAS2000.

§ 2º Em havendo retificação da geometria do lote, se esta acarretar alterações na base municipal de lotes, sem que tenha havido qualquer parcelamento, desdobro, destaque ou remembramento de lotes, o zoneamento originalmente incidente sobre o lote acompanhará o desenho retificado.

§ 3º Caso haja lotes na Macrozona Urbana Consolidada - MUC interceptados

por linha divisória entre duas zonas, sem que tenha havido qualquer parcelamento, desdobro, destaque ou remembramento de lotes posterior à vigência desta Lei, tais lotes ficarão sujeitos às regras de uso e ocupação do solo da zona, cuja área for preponderante, exceto quando ocorrer na Zona de Amortecimento.

Art. 145. As despesas com a execução desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 146. Esta Lei entra em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação.

Art. 147. Com a vigência desta Lei, ficam automaticamente revogados:

I - a Lei Municipal nº 2.435, de 30 de dezembro de 1980;

II - a Lei Municipal nº 6.184, de 21 de outubro de 2011;

III - os arts. 1º, 5º, 6º e 7º da Lei Municipal nº 6.238, de 13 de dezembro de 2012;

IV - os arts. 1º, 3º, 4º, 5º e 8º da Lei Municipal nº 6.374, de 15 de dezembro de 2014;

V - a Lei Municipal nº 6.403, de 22 de junho de 2015;

VI - os arts. 1º, 4º e 5º da Lei Municipal nº 6.432, de 9 de novembro de 2015;

VII - os arts. 3º e 7º da Lei Municipal nº 6.952, de 22 de dezembro de 2020; e

VIII - a Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020.

São Bernardo do Campo, ...

ORLANDO MORANDO JUNIOR
Prefeito

Processo nº SB.046344/2024-39

OBS.: INCLUIR MAPTAS FLS. 52/59

QUADROS

QUADRO 1 – Parâmetros urbanísticos por Macrozona e Macroárea

QUADRO 1A - Coeficiente de Aproveitamento na Macroárea de Estrutura Urbana Consolidada – MEUC

Zona de Uso	Tipologia	Faixa de Renda (SM)	CA Básico	CA Máximo		Condição para enquadramento	Contrapartida (**)
			sem quota ambiental	sem quota ambiental	com quota ambiental (*)		
ZEIS	HIS	0 a 5 SM	1,50	1,50	6,00	100% HIS	sem pagamento de outorga onerosa
	HMP	>5 a 7 SM	1,50	1,50	6,00	50% HIS e 50% HMP	sem pagamento de outorga onerosa
ZECEP/ ZEC	HIS	0 a 5 SM	1,50	1,50	6,00	100% HIS promoção pública	sem pagamento de outorga onerosa
	HMP	>5 a 7 SM	1,50	1,50	6,00	100% HMP	outorga onerosa
		>7 a 10 SM	1,50	1,50	6,00		outorga onerosa
	Livre Mercado	Renda Livre	1,50	1,50	6,00	-	outorga onerosa
ZUD	HIS	0 a 5 SM	1,50	1,50	2,50	100% HIS promoção pública	sem pagamento de outorga onerosa
	HMP	>5 a 10 SM	1,50	1,50	2,50	100% HMP	outorga onerosa

	Livre Mercado	Renda Livre	1,50	1,50	2,50	-	outorga onerosa
--	---------------	-------------	------	------	------	---	-----------------

Observações:

- 1) (*) - o incremento de CA básico, até o limite máximo, será determinado pela adoção cumulativa de soluções ambientais, no mínimo 1 (um) obrigatório e 1 (um) a escolher de acordo com definição da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.
- 2) (**) - contrapartidas eventualmente exigidas por Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - são independentes do cálculo de outorga onerosa.
- 3) A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir será implementada por fórmula, segundo Artigo 88 desta Lei.

QUADRO 1B - Coeficiente de Aproveitamento na Macroárea de Consolidação da Estrutura Urbana – MCEU

Zona de Uso	Tipologia	Faixa de Renda (SM)	CA Básico	CA Máximo		Condição para enquadramento	Contrapartida (**)
			sem quota ambiental	sem quota ambiental	com quota ambiental (*)		
ZEIS	HIS	0 a 5 SM	2,50	2,50	6,00	100% HIS	sem pagamento de outorga onerosa
	HMP	>5 a 7 SM	2,50	2,50	6,00	50% HIS e 50% HMP	sem pagamento de outorga onerosa
ZECEP/ ZEC	HIS	0 a 5 SM	1,50	1,50	6,00	100% HIS promoção pública	sem pagamento de outorga onerosa
	HMP	>5 a 7 SM	2,50	2,50	6,00	100% HMP	outorga onerosa
		>7 a 10 SM	2,50	2,50	6,00		outorga onerosa
	Livre Mercado	Renda Livre	2,50	2,50	6,00	-	outorga onerosa
ZUD	HIS	0 a 5 SM	1,75	1,75	2,75	100% HIS promoção pública	sem pagamento de outorga onerosa
	HMP	>5 a 10 SM	1,75	1,75	2,75	100% HMP	outorga onerosa
	Livre Mercado	Renda Livre	1,75	1,75	2,75	-	outorga onerosa

Observações:

- 1) (*) - o incremento de CA básico, até o limite máximo, será determinado pela adoção cumulativa de soluções ambientais, no mínimo 1 (uma) obrigatória e 1 (uma) a escolher de acordo com definição da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

- 2) (**) - contrapartidas eventualmente exigidas por Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - são independentes do cálculo de outorga onerosa.
- 3) A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir será implementada por fórmula, segundo Artigo 88 desta Lei.

QUADRO 1C - Parâmetros Urbanísticos da Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais – MPRM

Macroárea	CA Máximo	Lote mínimo (m²)	Taxa de permeabilidade (%)	Índice de área vegetada (%)
Macroárea de Estruturação em Mananciais – MEM	Conforme ANEXO III QUADRO II da Lei Estadual 13.579/2009	Conforme ANEXO III QUADRO II da Lei Estadual 13.579/2009	Conforme ANEXO III QUADRO II da Lei Estadual 13.579/2009	Conforme ANEXO III QUADRO II da Lei Estadual 13.579/2009
Macroárea de Manejo Sustentável – MMS				
Macroárea do Pós Balsa – MPB				

QUADRO 1D - Parâmetros Urbanísticos da Macrozona de Proteção Ambiental – MPA

Macroárea	Zona	CA Máximo	Área mínima do terreno (m²)	Taxa de permeabilid ade (%)	Índice de área vegetada (%)
MPA	Zona de Manejo Sustentável - ZMS	0,2	5.000	70	35
	Zona de Restrição à Ocupação - ZRO	0,1	10.000	90	45

QUADRO 2 – Coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo da ZER e ZRR

ZONA	USO	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo
ZER	Industrial/Comercial	0,20	1,00	2,50
Zona de Amortecimento da ZER 1	Residencial – R	0,20	1,00	1,00
	Não-residencial - NR	0,20	1,00	2,50
	Misto – MI	0,20	1,00	1,00
ZRR	Exclusivamente Residencial	0,20	1,50	1,50

QUADRO 3 – FATORES SOCIAIS (Fs)

Zona de Uso	Tipologia	Faixa de Renda (SM)	Macroáreas	
			MEUC	MCEU
ZECEP/ZEC	HIS	0 a 5 SM	0,00	0,00
	HMP 5 a 7 SM	>5 a 7 SM	0,30	0,30
	HMP 7 a 10 SM	>7 a 10 SM	0,70	0,70
	Livre Mercado e Uso Não Residencial - NR	Renda Livre	1,00	1,00
ZUD	HIS	0 a 5 SM	0,00	0,00
	HMP	>5 a 10 SM	0,90	0,90
	Livre Mercado e Uso Não Residencial - NR	Renda Livre	1,00	1,00
ZER	Uso Não Residencial - NR	-	1,00	1,00

QUADRO 4 - FATORES DE PLANEJAMENTO (Fp)

Zona de Uso	Macroáreas	
	MEUC	MCEU
ZECEP	1,60	1,45
ZUD	1,75	1,75
ZER Lotes até 10.000 m ²	1,00	1,00
ZER Lotes acima 10.000 m ²	1,15	1,15