

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
PUC/SP**

Mariana Levy Piza Fontes

Planos diretores no Brasil: um estudo de caso

MESTRADO EM DIREITO

São Paulo
2010

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
PUC/SP

Mariana Levy Piza Fontes

Planos Diretores no Brasil: um estudo de caso

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em Direito do Estado, área de concentração em Direito Urbanístico, sob orientação do Prof. Doutor Carlos Ari Sunfeld.

São Paulo
2010

FICHA CATALOGRÁFICA

Fontes, Mariana Levy Piza.

Planos diretores no Brasil : um estudo de caso / Mariana Levy Piza Fontes - 2010.
128 f.

Dissertação (Mestrado em Direito do Estado), área de concentração Direito Urbanístico, pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

1. Planejamento urbano. 2. Plano diretor. 3. Função social da propriedade. I. Fontes, Mariana Levy Piza. II. Título.

CDU 341.3
F683p

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Carlos Ari Sudfeld

Prof. Dr. Celso Campilongo

Prof. Dr. Edésio Fernandes

AGRADECIMENTOS

Ao orientador deste trabalho, Prof. Dr. Carlos Ari Sundfeld, pela alegria e coragem dedicadas à pesquisa jurídica em todas as suas formas, pelo estímulo em todos os momentos de angústia e aflição, pela compreensão e paciência desde meus primeiros anos como aluna de graduação.

À Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC/SP, a Fórum 22 e, especialmente, aos professores que puderam contribuir diretamente nas reflexões jurídico-urbanísticas ao longo destes anos: Silvio Luís Ferreira da Rocha, Daniela Libório di Sarno, Celso Campilongo e Nelson Saule Júnior.

Àqueles que tornaram possível o desenvolvimento da pesquisa empírica. Pela construção do caso de Santo André, agradeço a Cláudia Virgínia Cabral de Souza, Fernando Bruno e Stacy Pimentel. Pela construção do caso de São Gabriel da Cachoeira, agradeço ao Instituto Socioambiental - ISA, à Federação das Organizações do Alto Rio Negro - FOIRN, à Prefeitura de São Gabriel da Cachoeira, André Baniwa, Abrahão França, Andreza Andrade, Gabriel Côrtes, Bugre, Salomão Aquino e Domingos Barreto.

Ao Instituto Polis - Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais, especialmente à eterna equipe do direito à cidade, por me ensinar a caminhar por cidades desiguais, lindas e invisíveis, por me fazer acreditar na relação entre o direito e as políticas públicas, por me fazer querer mudar alguma coisa. Obrigado Nelson Saule Júnior, Patrícia Cardoso, Paulo Romeiro, Rodrigo Dantas Bastos, Thaís Chueiri e Mariana Barbosa.

Aos colegas e amigos do Ministério das Cidades e Ministério da Justiça, especialmente da Secretaria de Assuntos Legislativos, pela oportunidade de vivenciar os desafios de implementar a política urbana, indígena e legislativa no país. Ao Pedro Abramovay, meu chefinho amarelinho, um amigo, um sábio.

Pelos conselhos urbanísticos, agradeço a Raquel Rolnik, Kazuo Nakano, Weber Sutti e Renata Gonçalves.

Pela leitura atenta, pelos momentos felizes e inesquecíveis: Carolina Haber e Juliana Nolasco. Pela tradução e descontração, Lauro Mesquita e todos os guaciaras. Pela ajuda de última hora, Pedro Pontual, Letícia Osório e Júlia Santoro. Pelos mapas, Filipe, meu irmão.

Por fim, dedico este trabalho à grande família Levy Piza Fontes, pela força e alegria. A todos os muitos amigos de São Paulo, Brasília e Garapoá. À família Rangel Savazoni. E a Alfredo Manevy, meu assistente de pesquisa preferido, meu amor, pelo carinho e paciência sem fim.

RESUMO

FONTES, Mariana Levy Piza. *Planos diretores no Brasil: um estudo de caso*. 128 fls. Dissertação de Mestrado - Faculdade de Direito. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010.

O planejamento urbano no Brasil sofre mudanças significativas a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01). O plano diretor passa a ser considerado como instrumento básico da política urbana, cabendo-lhe a tarefa de definir o conteúdo concreto da função social da propriedade.

A identidade jurídica dos planos diretores está sendo construída aos poucos pelas experiências municipais concretas. A partir de um recorte da realidade – mais especificamente de um estudo de caso dos Municípios de Santo André (SP) e São Gabriel da Cachoeira (AM) – o trabalho indica aspectos fundamentais do processo de elaboração e conteúdo dos planos diretores aprovados recentemente no Brasil.

Esta pesquisa, de natureza empírica, traça o perfil jurídico dessa nova geração de planos diretores e revela as tendências e desafios existentes no que se refere à sua estrutura normativa e à articulação de seus preceitos com o restante do sistema jurídico.

Palavras-chave: Planejamento urbano. Plano diretor. Função social da propriedade. Estudo de caso. Santo André. São Gabriel da Cachoeira.

ABSTRACT

FONTES, Mariana Levy Piza. *Urban master plans in Brazil: a case study*. 2010. 128 p. Master Dissertation – School of Law. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, Brazil, 2010.

Urban planning in Brazil has undergone a significant change since the promulgation of the 1988 Federal Constitution and the City Statute (Federal Law 10.257 of 2001). The urban master plan thus becomes to be regarded as the main urban policy tool for establishing the actual content of the social function of property.

The legal identity of urban master plans is gradually being built through concrete experiences in the Brazilian cities. Therefore, based on an extract from reality – more specifically on the cases of the municipalities of Santo André, São Paulo State, and São Gabriel da Cachoeira, Amazonas State - this study indicates key aspects of some recently approved master plans in Brazil, focusing on its preparation process and contents.

As a result of an empirical research, this study outlines the legal profile of this new generation of master plans and reveals some trends and challenges related to its normative structure, as well as to the linkage between its precepts and the legal system as a whole.

Keywords: Urban planning. Urban master plan. Social function of property. Santo André. São Gabriel da Cachoeira. Case Study.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
CAPÍTULO 1. PRESSUPOSTOS METODOLÓGICOS	13
1.1. O estudo de caso como estratégia de pesquisa	13
1.2. Planos diretores no Brasil: uma realidade concreta.....	16
1.3. Pressupostos para a construção do estudo de caso: questões de estudo, proposições teóricas e unidades de análise.....	18
CAPÍTULO 2. O PLANO DIRETOR NA ASSEMBLÉIA NACIONAL CONSTITUINTE ..25	
CAPÍTULO 3. PLANO DIRETOR E O MARCO JURÍDICO-URBANÍSTICO	34
3.1. O caráter vinculante do plano diretor	36
3.2. O processo de elaboração do plano diretor.....	41
3.3. O conteúdo do plano diretor	46
CAPÍTULO 4. O PLANO DIRETOR DE SANTO ANDRÉ (SP)	56
4.1. Antecessores do processo: uma tradição participativa	56
4.2. O processo de elaboração do plano diretor de Santo André (SP).....	57
4.3. O conteúdo do plano diretor de Santo André (SP)	60
4.3.1. Os conflitos jurídico-urbanísticos da cidade	60
4.3.2. Soluções propostas	63
CAPÍTULO 5. O PLANO DIRETOR DE SÃO GABRIEL DA CACHOEIRA (AM)	72
5.1. O contexto histórico-cultural do município: desafios para elaboração do plano diretor....	72
5.2. O processo de elaboração do plano diretor de São Gabriel da Cachoeira (AM).....	75
5.3. O conteúdo do plano diretor de São Gabriel da Cachoeira (AM)	79
5.3.1. Os conflitos jurídico-urbanísticos da cidade	79

5.3.1.1 O rural e o urbano no Município de São Gabriel da Cachoeira (AM)	80
5.3.1.2. Irregularidade fundiária generalizada e o pacto federativo	82
5.3.1.3. Faixa de fronteira e a presença militar na região.....	84
5.3.1.4. As terras tradicionalmente ocupadas pelos índios e o papel do Município.....	85
5.3.2. Soluções propostas	88
CAPÍTULO 6. ANÁLISE DAS EXPERIÊNCIAS.....	95
6.1. Processo de elaboração dos planos diretores.....	95
6.2. O conteúdo dos planos diretores.....	99
6.2.1. A estrutura geral dos planos diretores	99
6.2.2. A força normativa dos planos diretores: tendências e desafios para a concretização da função social da propriedade	102
CONSIDERAÇÕES FINAIS	119
BIBLIOGRAFIA	123
ANEXOS.....	128
ANEXO 1. LEI MUNICIPAL Nº 8.696/2004 (PLANO DIRETOR DE SANTO ANDRÉ)	
ANEXO 2. MAPA 1: MACROZONEAMENTO	
ANEXO 3. MAPA 2: ZONEAMENTO	
ANEXO 4. MAPA 3: ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS	
ANEXO 5. MAPA 4: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE COMERCIAL - ZEIC E ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO - ZEIP	
ANEXO 6. MAPA 5: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL - ZEIA	
ANEXO 7. MAPA 6: HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA	
ANEXO 8. MAPA 7: OPERAÇÕES URBANAS	
ANEXO 9. MAPA 8: EIXO TAMANDUATEHY	
ANEXO 10. LEI MUNICIPAL Nº 209/206 (PLANO DIRETOR DE SÃO GABRIEL DA CACHOEIRA)	
ANEXO 11. MAPA 1: MACROZONEAMENTO E REGIÕES ADMINISTRATIVAS	

ANEXO 12. MAPA 2: MACROZONA URBANA E ZONEAMENTO ESPECIAL

ANEXO 13. MAPA 3: INVESTIMENTOS EM EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

ANEXO 14. RELATÓRIO DE CAMPO: IMPRESSÕES PRELIMINARES SOBRE A IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO GABRIEL DA CACHOEIRA

LISTA DE SIGLAS

AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social.

AM – Amazonas (estado).

ANSUR – Articulação Nacional do Solo Urbano.

APIARN – Associação dos Professores Indígenas do Alto Rio Negro.

ASL – Associação Saúde sem Limites.

BNH – Banco Nacional de Habitação.

CEAM – Companhia Energética do Amazonas.

CF – Constituição Federal.

CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna.

CINDACTA – Centro Integrado de Defesa e Controle de Tráfego

CNPI – Comissão Nacional de Política Indigenista.

CNPQ – Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico.

CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico.

COSAMA – Companhia de Saneamento do Amazonas.

DSEI – Distrito Sanitário de Saúde Indígena.

EIA – Estudo de Impacto Ambiental.

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.

FIESP – Federação das Indústrias do Estado de São Paulo.

FNA – Federação Nacional dos Arquitetos.

FNE – Federação Nacional dos Engenheiros.

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

FNRU – Fórum Nacional da Reforma Urbana.

FOIRN – Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro.

FUNAI – Fundação Nacional do Índio.

FUNASA – Fundação Nacional de Saúde.

GO – Goiás (estado).

HIS – Habitação de Interesse Social.

HMP – Habitação de Mercado Popular.

IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil.

IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

ICMBIO – Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade.

ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Instituto Polis – Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais.

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

ISA – Instituto Socioambiental.

MDF – Movimento de Defesa do Favelado.

MNRU – Movimento Nacional da Reforma Urbana.

OIT – Organização Internacional do Trabalho.

ONG – Organização não governamental.

PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

PFL – Partido da Frente Liberal.

PIB – Produto Interno Bruto.

PMDB – Partido do Movimento Democrático Brasileiro.

PND – Plano Nacional de Desenvolvimento.

PNDU – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.

PT – Partido dos Trabalhadores.

PUB – Plano Urbanístico Básico.

RJ – Rio de Janeiro (estado).

RP – Representação.

SAREM – Secretaria de Articulação entre Estados e Municípios.

SEMATUR – Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Turismo e Cultura.

SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.

SIVAM – Sistema de Vigilância da Amazônia.

SP – São Paulo (estado).

STF – Supremo Tribunal Federal.

UDR – União Democrática Ruralista.

UEA – Universidade do Estado do Amazonas.

ZEIA – Zonas Especiais de Interesse Ambiental.

ZEIC – Zonas Especiais de Interesse Comercial.

ZEIP – Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio.

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.

INTRODUÇÃO

O planejamento urbano no Brasil sofre mudanças significativas a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01). Este marco jurídico-urbanístico incorpora a crítica formulada ao modelo de planejamento urbano no Brasil, especialmente àquele desenvolvido durante o regime militar.

O plano diretor passa então a desempenhar um papel central na política urbana. Incorpora-se o componente democrático em seu processo de elaboração, cabendo-lhe a tarefa de definir a função social da propriedade urbana de forma concreta no território municipal.

Tais mudanças legislativas refletem-se na implementação de políticas públicas. Com o fomento e apoio do governo federal, nasce uma nova geração de planos diretores no Brasil. Trata-se, contudo, de realidade que permanece ignorada: não há uma reflexão aprofundada, seja na doutrina, seja na jurisprudência, sobre os principais aspectos jurídicos que os envolvem. Mesmo em outras áreas das ciências humanas, poucos são os estudos voltados a esse importante instrumento de planejamento territorial.

Neste contexto, a identidade jurídica dos planos diretores está sendo construída aos poucos pelas experiências concretas, razão pela qual o presente trabalho tem natureza empírica. A partir de um recorte da realidade – mais especificamente de um estudo de caso dos Municípios de Santo André (SP) e São Gabriel da Cachoeira (AM) – a pesquisa pretende revelar as tendências atuais no que se refere à estrutura normativa do plano diretor e à articulação de seus preceitos com o restante do sistema jurídico.

Por enquanto, não é possível construir um perfil jurídico do plano diretor a partir de definições teóricas sólidas. O esforço está, portanto, em sistematizar aspectos cruciais de seu processo de elaboração e de seu conteúdo, identificados a partir da realidade.

Nesta perspectiva, a presente dissertação preocupa-se, principalmente, em mapear os desafios ligados ao projeto do Estatuto da Cidade de fazer com que a participação popular no planejamento urbano seja decisiva. É importante, inicialmente, entender como o processo de elaboração dos planos diretores vem se amoldando a essa exigência.

Além disso, a pesquisa visa descrever quais as soluções adotadas para dar força normativa, no campo urbanístico, às aspirações identificadas no processo de participação popular.

Tais preocupações remetem a questões interessantes relacionadas especialmente à definição da função social da propriedade urbana e à eficácia e auto-aplicabilidade dos planos diretores.

Não se busca aqui apresentar respostas fechadas, mas revelar as principais dificuldades enfrentadas pelos Municípios, as soluções adotadas e as possíveis tendências no que se refere a esse instrumento básico de desenvolvimento e expansão urbana.

No Capítulo 1 são apresentados os caminhos metodológicos percorridos para a construção de um estudo de caso no âmbito do Direito, abordando-se as principais características do método utilizado, bem como as razões e fundamentos da escolha da estratégia de pesquisa para tratar de planos diretores.

Os dois capítulos seguintes trazem as proposições teóricas que orientaram a pesquisa empírica e permitiram, posteriormente, a generalização analítica dos dados coletados. No capítulo 2 é elaborado um breve resgate histórico que reconstitui os principais debates jurídicos e urbanísticos travados durante a Assembléia Nacional Constituinte e que levaram à inserção do plano diretor no texto constitucional de 1988. No capítulo 3 é apresentada uma sistematização da legislação federal, com foco nas normas referentes ao processo de elaboração e conteúdo dos planos diretores.

Os capítulos 4 e 5 sistematizam os dados coletados durante a pesquisa empírica, descrevendo a experiência de Santo André e São Gabriel da Cachoeira, respectivamente. Os dados coletados são apresentados sob duas perspectivas: (i) do processo de elaboração do plano diretor, de maneira a identificar as principais etapas, atores e interesses envolvidos na construção do projeto de lei; (ii) do conteúdo do plano: com o objetivo de verificar quais as principais soluções encontradas para os conflitos jurídico-urbanísticos da cidade.

O Capítulo 6 é composto por considerações de cunho mais analítico, voltadas à análise das tendências observadas a partir da pesquisa empírica no que se refere à nova geração de planos diretores. São identificadas suas principais características, bem como os desafios relacionados à concretização da função social da propriedade.

Por fim, o plano diretor de Santo André (Lei municipal nº 8.696/2004) e seus respectivos mapas integram do Anexo 1 ao 9. O plano diretor de São Gabriel da Cachoeira (Lei municipal nº 209/06) e respectivos mapas são integrantes do Anexo 10 ao 13. Os dois planos diretores apresentam sua redação original, tal como aprovada pelas Câmaras de Vereadores. O Anexo 14

traz um breve relatório de campo, sem fins analíticos, com dados que não foram utilizados diretamente nesta dissertação.

CAPÍTULO 1. PRESSUPOSTOS METODOLÓGICOS

A utilização da pesquisa empírica para fins de elaboração de estudos jurídicos não é ainda prática consolidada nas Universidades brasileiras¹. Cumpre, pois, apresentar os pressupostos metodológicos que orientaram a realização do presente trabalho, o qual confere um papel central à coleta de dados empíricos.

A análise dos planos diretores no Brasil foi aqui construída a partir de duas experiências concretas: do Município de Santo André (SP) e do Município de São Gabriel da Cachoeira (AM).

Dentre as diversas estratégias de pesquisa empírica existentes, optou-se pela realização do estudo de caso. A seguir, são elencadas as características gerais do método, bem como as principais justificativas e razões que fundamentaram sua escolha.

1.1. O estudo de caso como estratégia de pesquisa

Segundo Robert Yin², cuja obra subsidiou a escolha metodológica desta pesquisa, o estudo de caso pode ser empregado em diversas situações.

Porém, muito se confunde sua utilização como estratégia de pesquisa e para fins didáticos. Os critérios para bons estudos de caso com fins didáticos, prática comum no campo do direito, da medicina e da economia, estão relacionados ao ensino, visam estabelecer uma boa estrutura de discussão e debate entre os estudantes e podem, inclusive, ser construídos a partir de um ponto de vista particular. Não há preocupação na apresentação justa e rigorosa dos dados empíricos, por exemplo. Já os critérios para realização de pesquisa empírica por meio do estudo de caso, conforme se verá, são bastante diversos.

O estudo de caso, para o autor, é uma estratégia que se diferencia de outros métodos utilizados na pesquisa empírica, tais como os *surveys*, os experimentos, a análise de arquivos, a etnografia, entre outros. A cada um dos métodos existentes corresponde uma maneira diferente de

¹ Sobre o amálgama entre prática, teoria e ensino jurídico no Brasil, bem como o modelo do parecer como padrão da pesquisa em Direito no país, cf. Marcos Nobre *et al.* (org.). *O que é pesquisa em Direito?* São Paulo: Quartier Latin, 2005, p. 23-38.

² Cf. Robert K. Yin. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. Daniel Grassi (trad.). 3. ed. Porto Alegre: Editora Bookman, 2004.

coletar e analisar dados. Não obstante, é importante mencionar que, embora possuam características distintas, as estratégias de pesquisa empírica muitas vezes apresentam áreas de sobreposição.

Duas condições principais devem ser observadas para a utilização do estudo de caso como estratégia de pesquisa. A primeira delas consiste no tipo de questão da pesquisa a ser proposta. O objetivo do estudo de caso deve ser a descrição de um fenômeno a partir de questões do tipo “como” e “por que”. A outra condição refere-se à abrangência do controle sobre eventos comportamentais e grau de enfoque em acontecimentos contemporâneos em oposição a acontecimentos históricos. O fenômeno a ser estudado, portanto, deve ser recente e estar inserido no contexto da vida real³.

Robert Yin menciona uma série de preconceitos tradicionalmente presentes na crítica à aplicação do estudo de caso. Geralmente, a preocupação gira em torno da falta de rigor ou então do argumento de que esse método forneceria pouca base para se chegar a uma generalização científica. Por fim, afirma-se que a construção de um estudo de caso demanda muito tempo e resulta em documentos extensos e ilegíveis.

Ora, como método, o estudo de caso contribui para o conhecimento de fenômenos de diversas naturezas. Trata-se de uma estratégia bastante comum entre diversas áreas, tais como sociologia, ciência política, economia, administração pública, planejamento urbano e políticas públicas.

Todavia, o estudo deve ser feito a partir de um projeto de pesquisa, capaz de construir um esquema que enfrente problemas fundamentais tais como: quais questões estudar, quais os dados relevantes a serem coletados e como analisar os resultados. Nesse sentido, o projeto de pesquisa deve identificar as questões de estudo, suas proposições teóricas, a unidade de análise, a lógica que une os dados às proposições e os critérios para interpretar as constatações.

Conforme já mencionado, as questões de estudo devem buscar a descrição de fenômenos relacionados às perguntas do tipo “como” e “por que”.

No que tange às proposições de estudo, note-se que, embora se trate um método empírico, a teoria desempenha papel fundamental, servindo como modelo, como critério de validade. É, pois, mediante a elaboração das proposições teóricas que se pode transpor alguns dos

³ Esta segunda condição para utilização do estudo de caso como estratégia de pesquisa diferencia-o, por exemplo, do “experimento”, que pode isolar variáveis da pesquisa empírica em laboratório ou tratar grupos de pessoas de maneiras diferentes a fim controlar variáveis (*Idem, ibidem*, p. 27).

preconceitos tradicionais relacionados à utilização desse método, geralmente confundido com métodos quantitativos. Não se busca, através do estudo de caso, a generalização estatística atingida mediante a análise da frequência da ocorrência de determinados fenômenos. Na generalização estatística faz-se uma inferência sobre um universo determinado de fenômenos com base nos dados empíricos coletados em determinada amostra. Os estudos de caso não são unidades de amostragem. Diferentemente, eles permitem uma generalização de cunho analítico, a partir de proposições teóricas preliminares.

O terceiro componente de um projeto de estudo de caso - a unidade de análise - relaciona-se ao problema de se definir o que é um caso. A partir daí, é possível determinar os limites da coleta e da análise de dados. A literatura eventualmente existente sobre o caso escolhido pode também se tornar uma referência-guia para definir a unidade de análise.

Com efeito, o processo de coleta de dados é mais complexo no estudo de caso do que em outras estratégias de pesquisa, sendo necessária a obediência a certos procedimentos formais para garantir a qualidade da investigação. O princípio fundamental do estudo de caso é a utilização de diversas fontes de evidência – tais como documentos, registro em arquivos, entrevistas, observação direta, observação participante, etc. – capazes de estabelecer a ligação entre as questões de pesquisa, os dados coletados e as conclusões teóricas. Não deve, porém, ser confundido com outros métodos de coleta de dados, tais como a etnografia ou observação participante. Ambos exigem um grande investimento na pesquisa de campo. O estudo de caso, contudo, não depende exclusivamente dos dados etnográficos ou do observador participante, podendo, até mesmo, ser realizado em uma biblioteca, com um telefone e acesso à internet.

Por fim, apresenta-se a necessidade de que o projeto de pesquisa considere o que será feito depois da coleta de dados, garantindo a lógica que os una às proposições e os critérios para interpretação das constatações. Aqui, o papel da teoria é central. É necessário, já no projeto de pesquisa, elaborar uma teoria preliminar, que será desenvolvida ou testada no estudo de caso. Porém, não se deve ter a pretensão de elaboração das “grandes teorias”, mas sim de algo que seja suficiente para a construção do esquema da pesquisa, que acabará por influenciar a seleção de dados a serem coletados e a estratégia de análise. Além de orientar a coleta de dados, como já exposto anteriormente, é a teoria que possibilitará a “generalização analítica”.

Robert Yin sugere a observância do critério de “validade do *constructo*”, capaz de evitar julgamentos subjetivos, a fim de que as descrições do estudo de caso não se baseiem somente em

impressões pessoais do pesquisador, garantindo-se, assim, a qualidade da pesquisa. O autor propõe então a aplicação de algumas “táticas” na coleta de dados e na composição do estudo de caso: a utilização de fontes múltiplas para o encadeamento de evidências e a revisão do relatório do caso por “informantes-chave”.

Deve-se também buscar a generalização analítica, que, no entanto, não é automática. Uma forma possível é por meio da replicação dos resultados. Um estudo de caso pode conter um caso único ou casos múltiplos, sendo que ambas as possibilidades são variantes de uma mesma estrutura metodológica. O projeto de casos múltiplos – utilizado na presente pesquisa sobre planos diretores – possui vantagens e desvantagens próprias. Se, de um lado, as evidências são consideradas mais convincentes; por outro, pode exigir mais tempo e amplos recursos além daqueles que um estudante ou um “pesquisador independente” possui. Os casos múltiplos possibilitam a aplicação da “lógica da replicação” em substituição à “lógica da amostragem”. Cada caso selecionado pode prever resultados semelhantes (replicação literal) ou resultados contrastantes (replicação teórica). Não se trata, pois, de se computar um universo inteiro e, por meio de procedimento estatístico, selecionar um subconjunto de elementos. Não se busca a prevalência ou a frequência de determinado fenômeno. Para a generalização analítica, Robert Yin sugere a utilização de, pelo menos, dois casos. É possível, por exemplo, selecionar situações de contraste e afastar a possibilidade de replicação direta.

Por fim, o autor afirma que a descrição dos procedimentos de pesquisa utilizados é igualmente importante para a garantia da qualidade do estudo de caso. O objetivo é que a condução dos mesmos procedimentos utilizados leve outro pesquisador aos mesmos resultados e conclusões.

1.2. Planos diretores no Brasil: uma realidade concreta

Tendo em vista os pressupostos e as condições metodológicas apontadas por Robert Yin, pode-se afirmar que é possível traçar o perfil jurídico dos planos diretores a partir de um estudo de caso, de maneira a construir sua identidade através de uma aproximação da realidade concreta.

Em primeiro lugar, porque a elaboração de planos diretores no Brasil após a promulgação do Estatuto da Cidade é fenômeno contemporâneo e bastante recente, não havendo pesquisa consolidada a respeito, tanto no âmbito do direito como em outras áreas das ciências humanas.

Com efeito, o prazo para a elaboração dos planos diretores se esgotou em julho de 2008. De acordo com os dados do Ministério das Cidades, os Municípios com obrigatoriedade de aprovação do plano diretor até o prazo estipulado pelo Estatuto da Cidade somam 1.683 em todo o país, o que equivale a 30,2% dos Municípios brasileiros⁴.

Tendo em vista as prescrições legais, em parceria com o Conselho Nacional das Cidades, o Ministério das Cidades adota uma política nacional dirigida aos Municípios a fim de fomentar a elaboração de planos diretores por meio da Campanha Nacional Plano Diretor Participativo⁵.

A campanha de sensibilização e mobilização foi aprovada pela Resolução nº 15, de 15 de setembro de 2004, do Conselho Nacional das Cidades, e visava à “elaboração e implementação

⁴ Relatório Campanha Nacional Plano Diretor Participativo. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>. Acesso em: 24 fev. 2010, 17h43min.

⁵ Sobre a Campanha Nacional Plano Diretor Participativo, Raquel Rolnik, então Secretária Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades, detalha: “[...] A partir do debate no âmbito da Câmara Técnica de Planejamento e Gestão do Solo Urbano no Conselho Nacional das Cidades e em parceria com as entidades e órgãos governamentais integrantes do Conselho, a estratégia definida foi de realizar uma ampla campanha nacional pela implementação de planos diretores participativos, com o objetivo de mobilizar os municípios e cidadãos brasileiros para a elaboração de seus planos diretores por meio da articulação de uma rede de parceiros em todo o território nacional constituída por entidades técnicas, acadêmicas, instituições, poder público estadual e municipal, movimentos sociais e populares. Com a formação de núcleos em todos os estados brasileiros, a campanha passou a trabalhar para sensibilizar, capacitar e monitorar Municípios ‘obrigatórios’ em cada Estado; assim como, em conjunto com o Ministério, possibilitar a assistência técnica e recursos para elaboração dos planos. O governo federal destinou cerca de 55 milhões de vários ministérios com a mesma metodologia para apoio direto à cerca de 550 municípios, aproximadamente 30% do total dos Municípios obrigatórios; a estes recursos somaram-se recursos de governos estaduais, particularmente de alguns Estados do país: Paraná, Goiás, Bahia, Ceará, Mato Grosso, Pernambuco. Além disso, aproximadamente cinco milhões foram investidos nas atividades de capacitação e sensibilização em todas as regiões; que utilizaram um *Kit* do Plano Diretor Participativo, como material didático, além da realização das oficinas presenciais que atingiram mais de 1.000 cidades. O programa também ofereceu bolsas para equipes de Universidades em convênio com o CNPQ para projetos de assistência técnica aos Municípios; formou e divulgou um cadastro de profissionais de cada região do país com experiência na capacitação ou na elaboração de planos diretores e implementação do Estatuto da Cidade; criou a rede do Plano Diretor, hoje com mais de 40 mil endereços eletrônicos de todo o país, espaço de reflexão e crítica e se tornou um dinâmico canal de discussão e troca de experiências; inaugurou no mês de março de 2006 o *Banco de Experiências do Plano Diretor Participativo* no sítio do Ministério das Cidades, que tem por objetivo registrar as soluções, ações e estratégias utilizadas em cada etapa de elaboração do plano. No sítio do Ministério das Cidades, foi criada a página da campanha que mostra seu histórico, fontes de recursos, dados e informações, *kit* da campanha, boletins, cadastrados, etc. Especialmente é um espaço para os núcleos estaduais da Campanha do Plano Diretor enviarem diretamente, com sua senha exclusiva, as notícias de seu estado. Assim, foi possível apoiar de forma direta ou indireta o universo dos municípios ‘obrigatórios’ principalmente disseminando e fomentando a renovação conceitual e metodológica dos planos a partir do Estatuto da Cidade.” [Cf. Raquel Rolnik. “A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país: avanços e desafios”. In: Laura Bueno e Renato Cymbalista (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, p. 280-281].

de Planos Diretores Participativos, com o objetivo de construir cidades inclusivas, democráticas e sustentáveis” (art. 1º, Resolução nº 15, Conselho Nacional das Cidades). Como público-alvo, definiu-se não só a sociedade em geral, mas também atores específicos, tais como prefeitos, vereadores, lideranças sociais, populares e comunitárias, Ministério Público e Poder Judiciário (art. 2º, Resolução, nº 15, Conselho Nacional das Cidades). A coordenação da campanha incluía o nível federal – a coordenação nacional era composta por integrantes do Ministério das Cidades e do Conselho Nacional das Cidades – e os núcleos estaduais de mobilização (art. 4º, Resolução nº 15, Conselho Nacional das Cidades).

A Campanha foi implementada como estratégia do Programa de Fortalecimento da Gestão Municipal Urbana executada pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades. Esse programa federal teve suas atividades centradas no fomento à formulação de planos diretores dos Municípios com obrigatoriedade de aprovação até a data de outubro de 2006. São eles: os Municípios com mais de 20.000 habitantes ou integrantes de regiões metropolitanas e/ou aglomerações urbanas (art. 41, incisos I e II c/c art. 50 do Estatuto da Cidade).

As ações de fomento e incentivo promovidas pelo governo federal geram resultados. A maioria dos Municípios com obrigatoriedade de aprovação de plano diretor o faz. De acordo com levantamento preliminar realizado em março de 2007 pelo Ministério das Cidades, 92,5% desses Municípios estavam elaborando ou já tinham feito seus planos diretores⁶. Trata-se de uma realidade concreta, recente e, em grande parte, ainda ignorada pelos estudos jurídicos e urbanísticos no Brasil.

1.3. Pressupostos para a construção do estudo de caso: questões de estudo, proposições teóricas e unidades de análise

Com a promulgação do Estatuto da Cidade e as ações da Campanha Nacional Plano Diretor Participativo, já se pode afirmar que o país está diante de uma “nova fase do

⁶ Informações coletadas no *site* do Ministério das Cidades. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 24 abr. 2010, 17h43min.

planejamento territorial”]; outra geração de planos diretores foi, de fato, elaborada nos últimos anos pelos Municípios brasileiros⁷.

A identidade jurídica dos planos diretores está sendo, portanto, construída aos poucos, a partir da experiência concreta. Busca-se, por intermédio do estudo de caso, apreender os aspectos jurídicos fundamentais relacionados tanto ao processo de elaboração dos planos diretores como ao seu conteúdo, revelando as dificuldades encontradas, as soluções adotadas e as principais tendências que vêm se delineando. Mas a construção de um estudo de caso deve seguir alguns passos metodológicos, conforme detalhado no item 1.1. Neste sentido, é importante destacar as questões de estudo, as proposições teóricas e unidades de análise utilizadas para a delimitação dos casos.

Inicialmente, a pesquisa pretendia analisar os planos diretores de acordo com 3 (três) categorias: (i) processo de elaboração dos planos diretores promovido no âmbito Poder Executivo; (ii) conteúdo dos planos diretores aprovados; (iii) grau de implementação dos planos diretores.

A primeira categoria de análise permite identificar os atores que participaram do processo, as etapas do processo participativo e sua relação com as normas federais que regulamentam a matéria (art. 29, XII, Constituição Federal c/c art. 40 e 53 do Estatuto da Cidade c/c Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades). A questão fundamental é: como se desenvolve o processo participativo de elaboração dos planos diretores no âmbito do Poder Executivo Municipal?

A segunda categoria de análise diz respeito aos conteúdos dos planos diretores aprovados. Tem-se, portanto, como objetivo descrever a regulação jurídica desenvolvida pelos Municípios face às exigências trazidas pelo Estatuto da Cidade, tais como: a definição da função social da propriedade (art. 39), o conteúdo mínimo dos planos diretores (art. 42) e a utilização dos instrumentos urbanísticos (art. 4º).

Os dados sobre o conteúdo dos planos diretores foram sistematizados a fim de responder a uma série de questões: qual o conteúdo dos planos diretores aprovados? Como se resolveram os principais conflitos jurídico-urbanísticos da cidade na lei municipal? Quais são as soluções apontadas para dar força normativa, no campo urbanístico, às aspirações identificadas no

⁷ Sobre as diversas fases do planejamento urbano no Brasil, vale a consulta ao item 3.3 do Capítulo 3 do presente texto.

processo de participação popular? Quais as principais dificuldades enfrentadas pelos Municípios para garantir o conteúdo concreto da função social da propriedade?

Por fim, a análise dos planos diretores tinha por objetivo descrever a maneira pela qual se desenvolveu a implementação (ou não) desse instrumento básico da política urbana. Esta última categoria mostrou-se inexequível, haja vista a enorme dificuldade de coleta de dados, principalmente pela data extremamente recente de aprovação dos planos diretores, os quais se destinam, em tese, a planejar o desenvolvimento urbano municipal para os dez anos subsequentes. Assim, ao invés de promover uma avaliação da eficácia social dos planos diretores e respectivo grau de implementação, a pesquisa restringiu-se à avaliação da sua eficácia normativa⁸.

Como proposições teóricas – orientadoras da coleta de dados e que possibilitaram, ao final, a generalização analítica – optou-se pela sistematização dos preceitos relacionados ao plano diretor trazidos pela própria legislação brasileira. Assim, o capítulo 2 traz um breve resgate histórico dos caminhos jurídicos, urbanísticos e políticos que levaram à inclusão do plano diretor no texto constitucional de 1988. Já no capítulo 3 são sistematizadas as principais diretrizes trazidas pela legislação, tanto sobre o processo de elaboração dos planos diretores como sobre o seu conteúdo – incluídos aqui a Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade e as resoluções do Conselho Nacional das Cidades⁹. Ressalta-se que, tendo em vista a natureza empírica da dissertação, tais proposições teóricas servem apenas como referencial teórico para a coleta de dados e não têm a pretensão de formular “grandes teorias”¹⁰.

Como unidades de análise, foram escolhidos os planos diretores de Santo André (SP) e de São Gabriel da Cachoeira (AM).

O primeiro foi considerado relevante por se tratar de uma cidade situada em região metropolitana. Isso porque o modelo de urbanização no Brasil possui um perfil notadamente metropolitano: 60% da população urbana vive em 224 Municípios com mais de 100.000 habitantes, dos quais 94 pertencem a aglomerados urbanos e regiões metropolitanas com mais de um milhão de habitantes. A urbanização metropolitana desenvolveu-se também de forma ilegal e excludente. De acordo com a pesquisa Perfil Municipal (MUNIC-IBGE-2000), a presença de

⁸ Para a distinção entre eficácia jurídica e eficácia social, vide item 6.2.2 do Capítulo 6.

⁹ As resoluções do Conselho Nacional das Cidades, embora possuam natureza facultativa (vide nota 70), desempenharam na pesquisa a função de referências interpretativas, o papel de *standards*, também capazes de unir a tríade proposições teóricas/dados empíricos/generalização analítica.

¹⁰ Sobre o papel da teoria da construção do estudo de caso, vide item 1.1. do Capítulo 1.

assentamentos irregulares revela-se em quase 100% das cidades com mais de 500 mil habitantes e em 80% das cidades entre 100.000 e 500.000 habitantes¹¹.

Com efeito, o Município de Santo André (SP) está situado na região metropolitana de São Paulo e se constitui em uma das principais cidades industriais do Brasil no século XX, destacando-se por seu desempenho econômico e por seus elevados índices de urbanização. Esta urbanização é marcada também por uma profunda segregação socioterritorial¹². Além de apresentar características típicas de grande parte das cidades integrantes das regiões metropolitanas brasileiras, o plano diretor de Santo André já tinha sido objeto de alguns estudos acadêmicos e concorreu a prêmios de gestão pública municipal tendo em vista o caráter participativo do seu processo de elaboração.

O Município de São Gabriel da Cachoeira (AM), por sua vez, apresenta características completamente diversas e contrastantes. Trata-se de um Município predominantemente rural, com grande extensão territorial e uma enorme diversidade étnico-cultural. Situa-se, sobretudo, na região amazônica, que atualmente apresenta as maiores taxas de crescimento urbano do país.

De acordo com dados do IBGE, a população urbana na região amazônica representava 35,5% da população total em 1970. Em 1980, esse número chegou aos 44,6%; em 1991, a 58%, atingindo em 2000 o índice de 70 % da população total da região.

A opção pelo plano diretor de São Gabriel da Cachoeira (AM) também foi influenciada pelo fato de ele ter sido citado expressamente nos votos dos Ministros Carlos Ayres Britto e Ricardo Lewandovski na recente decisão do Supremo Tribunal Federal – STF do caso Raposa Serra do Sol (STF, Pet. 3.388/RR, rel. Min. Carlos Britto, j. 19/03/2009), o que lhe conferiu ampla visibilidade pública.

A escolha de Municípios tão diferentes entre si possibilita resultados interessantes do ponto de vista jurídico, já que uma mesma lei federal regula realidades completamente díspares. Paralelamente, a urbanização da Amazônia, a necessidade de compatibilização da legislação urbanística e ambiental, bem como a inevitável reflexão a respeito das formas de se garantir ao

¹¹ Cf. Raquel Rolnik. “A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país: avanços e desafios”. In: Laura Bueno; Renato Cymbalista (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, p. 271.

¹² Cf. Cláudia Virgínia Cabral de Souza. “Santo André: instrumentos utilizados na elaboração do plano diretor participativo para viabilizar a participação e a negociação entre os atores”. In: Laura Bueno e Renato Cymbalista (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, p. 193.

desenvolvimento urbano um caráter sustentável são temas da agenda política e social no Brasil e no mundo.

Por fim, a escolha dos planos diretores de Santo André (SP) e São Gabriel da Cachoeira (AM) se baseou também na facilidade de coleta de dados, haja vista que as duas prefeituras contaram com uma mesma assessoria técnica: o Instituto Polis - Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais.

No processo de coleta de dados foram utilizadas fontes múltiplas de evidência em ambos os casos estudados. Os relatórios comunitários, urbanísticos e jurídicos do processo de elaboração dos planos diretores e respectivos mapas, feitos pelas prefeituras e/ou assessoria técnica contratada, foram subsídios fundamentais.

Além dos relatórios supramencionados, foi feita uma pesquisa bibliográfica sobre as duas cidades em outras áreas das ciências humanas, o que permitiu um levantamento de aspectos históricos, geográficos, culturais e urbanísticos da região. Tal literatura serviu como referência para construção das proposições teóricas.

Do ponto de vista documental, foi utilizado o Banco de Experiências Plano Diretor Participativo do Ministério das Cidades, que possui a sistematização de alguns dos planos diretores elaborados depois do Estatuto da Cidade, sob o enfoque de temas específicos, tais como: processo participativo, instrumentos urbanísticos, sistema de gestão, zoneamento, entre outros. Essa fonte documental tem a vantagem de trazer, inclusive, o nome e respectivo contato dos responsáveis pelos planos diretores no âmbito da prefeitura. Também do Ministério das Cidades foi utilizado o Relatório da Campanha Nacional Plano Diretor Participativo¹³.

As entrevistas foram ferramentas importantes durante o processo de construção dos estudos de caso, sendo realizadas após uma sistematização prévia das informações coletadas para cada uma das categorias de análise – processo de elaboração e conteúdo dos planos diretores. As entrevistas desenvolveram-se de maneira distinta. Em alguns casos foram utilizadas perguntas elaboradas previamente e devidamente registradas por gravações. Outras foram conduzidas de maneira mais informal. Muitas vezes, foi possível perceber que perguntas em formato de questionário podem inibir os entrevistados. Durante as entrevistas, foi possível coletar um número maior de evidências, checar as informações documentais, e conseguir sugestões de outras pessoas para contatar. Foram entrevistados os coordenadores do plano diretor na época de sua

¹³ Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 24 abr. 2010, 17h43min.

elaboração nos dois Municípios. Os coordenadores desempenharam também o papel de “informantes-chave” e contribuíram na revisão dos relatórios de campo e na composição do estudo de caso. Além deles, foram entrevistados alguns atores do governo e da sociedade civil que participaram do processo de elaboração e/ou implementação do plano diretor. Todas as entrevistas foram realizadas ao vivo.

Outra fonte de evidência utilizada na construção dos estudos de caso foi a observação direta, a fim de se atingir uma melhor compreensão do contexto estudado e a observação participante, por meio da qual o pesquisador toma parte diretamente dos eventos estudados.

A observação direta foi utilizada somente na elaboração do estudo de caso de São Gabriel da Cachoeira (AM), tendo em vista a dificuldade encontrada na coleta de documentos na *internet* ou na realização de entrevistas por contatos telefônicos. A Câmara de Vereadores de São Gabriel da Cachoeira (AM), por exemplo, sequer possui um *site* atualizado com a legislação municipal. Muito distinta foi construção do estudo de caso de Santo André (SP), tanto pela quantidade de material disponível na internet, em documentos e publicações da prefeitura, quanto pela facilidade de acesso àqueles que participaram do plano diretor.

No caso de São Gabriel da Cachoeira (AM), o trabalho de campo exigiu a permanência da pesquisadora por cerca de 3 (três) semanas no Município. Durante sua hospedagem na sede do Instituto Socioambiental – ISA - ONG que participou ativamente do processo de elaboração e implementação do plano diretor -, foi possível entrar em contato com diversos pesquisadores da região, como antropólogos e linguistas. Ademais, o ISA possui um acervo importante no que se refere à questão indígena no Rio Negro e à situação socioeconômica do Município de São Gabriel da Cachoeira (AM).

A pesquisadora teve a oportunidade de fazer contato com atores fundamentais do processo, participando, por exemplo, de eventos públicos – a formatura de algumas lideranças em gestão ambiental em curso promovido pelo Ministério de Meio Ambiente – e acompanhando reuniões internas da Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro - FOIRN de alteração de seu estatuto social, além de visitar bairros e comunidades indígenas da região.

Pôde, ainda, apoiar o conselho municipal de desenvolvimento territorial em alguns dos impasses jurídicos relativos à implementação do plano diretor. No final da estadia, recebeu um convite da Prefeitura de São Gabriel da Cachoeira para participar como palestrante da Conferência Municipal da Cidade, etapa municipal da 4ª Conferência Nacional das Cidades, cujo

tema foi “Avanços, dificuldades e desafios da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano”. Neste evento, foi possível apresentar impressões iniciais acerca do processo de elaboração e conteúdo do plano diretor de São Gabriel da Cachoeira aos mais diversos atores da cidade: de lideranças indígenas aos militares, de representantes da prefeitura a integrantes de ONGs.

Uma vez identificados os pressupostos metodológicos da pesquisa empírica, cumpre apresentar as proposições teóricas que orientaram a coleta dos dados e possibilitaram, posteriormente, a generalização analítica a partir dos casos estudados. Como proposições teóricas, foram selecionados: *(i)* os principais debates travados durante a Assembléia Nacional Constituinte, cujo processo culmina com a inserção do plano diretor no próprio texto constitucional de 88; e *(ii)* a sistematização das normas sobre os planos diretores previstas na legislação brasileira. Tais temas são desenvolvidos nos Capítulo 2 e Capítulo 3, respectivamente.

CAPÍTULO 2. O PLANO DIRETOR NA ASSEMBLÉIA NACIONAL CONSTITUINTE

A fim de construir um perfil jurídico dos planos diretores é necessário percorrer, ainda que brevemente, os caminhos jurídicos, urbanísticos e políticos que levaram à sua inclusão no texto constitucional de 1988.

Os primeiros princípios e diretrizes da reforma urbana aparecem no Seminário de Habitação e Reforma Urbana no Hotel Quitandinha, em Petrópolis (RJ), no ano de 1963. O governo João Goulart (1961-1964) elabora um projeto de lei com base nesse documento, que não é apresentado ao Congresso Nacional tendo em vista a ocorrência do golpe militar de 1964¹⁴.

Esses princípios, diretrizes e instrumentos urbanísticos voltam à cena legislativa nacional no final do regime militar por meio do projeto de lei nº 775/1983. O projeto de lei não chega a ser votado, mas é utilizado como referência na formulação das propostas contidas na Emenda Popular da Reforma Urbana, que dará origem ao Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal de 1988 e, posteriormente, à elaboração do próprio Estatuto da Cidade (Lei 10.251/01).

As discussões realizadas no país durante as décadas de 60, 70 e 80 em torno das questões urbanas, tanto do ponto de vista teórico como prático, possibilitam situar mais concretamente o debate travado na Assembléia Nacional Constituinte sobre o plano diretor, em suas mais diversas dimensões – sejam elas políticas, jurídicas ou urbanísticas.

Com a intensificação do processo de industrialização, o país assiste a um processo acelerado de urbanização e uma verdadeira explosão demográfica. A população brasileira passa de predominantemente rural para majoritariamente urbana em menos de 40 anos (1940-1980). Em 1940, a população urbana é equivalente a 26, 35% e, em 1980, já representa quase 70 % da população brasileira, ou seja, praticamente triplica. De 1950 a 1960 aumenta 60%, e de 1960 a 1970, 65%. Durante a década de 80, o crescimento numérico da população urbana já é maior que o da população total¹⁵.

¹⁴ Cf. José Roberto Bassul. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005, p. 95; José Afonso da Silva. *Direito urbanístico brasileiro*. 4. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2006, p. 100.

¹⁵ Cf. Milton Santos. *A urbanização brasileira*. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008, p. 32; Maria Adélia A. de Souza. “O II PND e a política urbana brasileira: uma contradição evidente”. In: Csaba Deák e

Saliente-se que a urbanização do período apresenta um perfil notadamente metropolitano. Com efeito, na década de 70, as cidades com mais de 500 mil habitantes são responsáveis por 58% do crescimento demográfico¹⁶.

O plano diretor surge, então, no cenário nacional como solução ao caos urbano instalado no país¹⁷.

Como pano de fundo, há que se mencionar que o planejamento urbano de maneira geral tem no período militar um grande desenvolvimento. São criadas as regiões metropolitanas (Leis complementares 14/73 e 20/74) e a Comissão Nacional de Política Urbana. É elaborada uma Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU, integrante do II Plano Nacional de Desenvolvimento (Capítulo IX, Lei 6.151/74), cuja implementação fica sob responsabilidade da Secretaria de Articulação entre Estados e Municípios - SAREM¹⁸.

A própria Lei Federal nº 6.766/79, que regula o parcelamento do solo urbano, atualmente em vigor¹⁹, insere-se nesse esforço estatal de se planejar o urbano. Com efeito, a lei de parcelamento do solo urbano – muito embora não estabeleça regras em relação ao território da cidade como um todo, mas somente em relação aos loteamentos urbanos individualmente – tem como objetivo a organização do espaço na cidade.

É durante o mesmo período que as primeiras obras sobre os efeitos jurídicos da questão urbana são publicadas. Os livros de Hely Lopes Meirelles, *Direito de Construir* (1ª edição, São Paulo, Ed. RT, 1961) e *Direito Municipal* (1ª edição, São Paulo, Ed. RT, 1957), e o livro *Introdução ao Direito Ecológico e ao Direito Urbanístico* (Rio de Janeiro, Forense, 1975), de Diogo Figueiredo Moreira Neto, são exemplos importantes. Já no início dos anos 80 é publicada

Sueli Ramos Schiffer (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999, p. 124-125.

¹⁶ Cf. José Roberto Bassul. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005, p. 33.

¹⁷ Flávio Villaça. “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil”. In: Csaba Deák e Sueli Ramos Schiffer (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999, p. 232.

¹⁸ BRASIL, Ministério das Cidades. Política nacional de desenvolvimento urbano. *Cadernos Ministério das Cidades*, Brasília, v. 1, p. 9, 2004.

¹⁹ A Lei Federal nº 6.766/79 foi alterada por diversas leis desde então, quais sejam: Lei Federal nº 9.785/99, Lei Federal nº 10.932/04 e Lei Federal nº 11.445/07. Não obstante, o PL 3.057/00, que visa promover sua revisão integral, substituindo-a por uma Lei de Responsabilidade Territorial, ainda não foi aprovado pelo Congresso Nacional. No que se refere especificamente à regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, vale consultar a Lei Federal nº 11.977/09.

a grande obra de referência sobre o tema, utilizada até os dias de hoje: *Direito Urbanístico Brasileiro* (1982) de José Afonso da Silva²⁰.

No que se refere especificamente aos planos diretores, note-se que, durante o regime militar, foram criados o Banco Nacional de Habitação - BNH, as Sociedades de Crédito Imobiliário e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo - SERFHAU (Lei Federal nº 4.380/64).

Ao SERFHAU caberia prestar assistência técnica aos Estados e Municípios na elaboração dos planos diretores e definir determinadas normas técnicas (art. 55, alínea “g” e “m” da Lei Federal nº 4.380/64) que assumem um caráter obrigatório – os Municípios que não as incorporassem em seus códigos de obras, projetos e planos habitacionais não poderiam receber os recursos para habitação e urbanismo provenientes dos órgãos governamentais (art. 55, §1º da Lei Federal nº 4.380/64).

Uma quantidade inédita de planos diretores é, então, produzida. Impulsionados pelo prestígio adquirido pelo planejamento urbano, proliferam-se os órgãos públicos municipais de planejamento e as escolas de arquitetura²¹.

Como exemplos, podem ser citados o Plano Urbanístico Básico de São Paulo (1969), elaborado pelo Prefeito Faria Lima, e o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI (Lei municipal nº 7.688/71). No Rio de Janeiro é também elaborado um Plano Urbanístico Básico (1977)²².

A rigor, a expressão “plano diretor” aparece no Brasil em 1930, com a aprovação do Plano Agache – Plano de Remodelação, Extensão e Embelezamento da Cidade do Rio de Janeiro (RJ), durante a administração de Antônio Prado Junior. O Plano Agache (RJ) conjuntamente com

²⁰ Sobre o surgimento do Direito Urbanístico no Brasil, vale a consulta ao texto de Carlos Ari Sundfeld, O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais, publicado na coletânea organizada por Adilson Dallari e Sérgio Ferraz. *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2002, p. 44-60.

²¹ Cf. Ermínia Maricato. “As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. Planejamento urbano no Brasil”. In: Otília Arantes, Carlos Vainer e Ermínia Maricato (orgs.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2000, p. 121-192.

²² Sobre os aspectos urbanísticos desses planos diretores, cf. Flávio Villaça. “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil”. In: Csaba Deák e Sueli Ramos Schiffer (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999, p. 169 -243; e, do mesmo autor, o texto: Plano Diretor hoje. *Revista Cepam*, v. 1, n. 2, p. 21-24, abr./jun. 1990. Sobre o conteúdo desses planos diretores, vale a consulta ao item 3.3 do Capítulo 3 da presente dissertação.

o Plano de Avenidas de Prestes Maia (SP) encerram a fase dos planos de embelezamento e melhoramento²³ implementados durante o período da primeira República no Brasil²⁴.

Mas é sobre os planos diretores elaborados durante o regime militar que se voltará a crítica formulada por diversos movimentos organizados durante a Assembléia Nacional Constituinte, sobretudo por seu caráter “tecnocrático” e “legalista”. A crítica centrada na influência modernista, especialmente no que se refere às suas concepções funcionalistas de cidade, será tema recorrente tanto do ponto de vista teórico como prático²⁵.

Nas primeiras décadas do século XX, os Congressos Internacionais da Arquitetura Moderna (CIAM) definem os elementos fundamentais do urbanismo moderno inspirados nas idéias de *Le Corbusier*. Em 1933, a Carta de Atenas, documento fruto do IV CIAM, consagra a separação rígida entre as diversas funções do urbano – morar, trabalhar, circular e recrear-se.

No âmbito da legislação brasileira, os princípios do zoneamento funcionalista proposto por *Le Corbusier* são incorporados pelo Decreto nº 7, de 12/06/1960, com a aprovação das “Normas para construção em Brasília”.

²³ Esses planos de embelezamento das cidades no Brasil inspiram-se nas reformas promovidas por Haussmann em Paris no final do século XIX. (Cf. José Roberto Bassul. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005, p. 37.

²⁴ De acordo com Sarah Feldman, o papel da legislação urbanística no desenvolvimento das cidades desse período tem sido objeto de estudo privilegiado pela historiografia no Brasil. A perspectiva higienista do controle do solo urbano durante a primeira República aparece nas linhas dominantes dos estudos da legislação urbana, tanto no que se refere ao recorte temporal, como do aprofundamento da reflexão. De modo geral, os estudos destacam seu caráter elitista resultante do diálogo exclusivo entre órgãos responsáveis por sua elaboração e os setores mais poderosos da sociedade, bem como seu uso como instrumento de segregação social. A legislação do período, embora envolva questões espaciais, não contém um claro conteúdo urbanístico e estabelece-se como legislação sanitária (Cf. Sarah Feldman. “Avanços e limites na historiografia da legislação urbanística no Brasil”. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, n. 4, p. 37-38, mai. 2001). Como referência de estudos do período, vale citar os livros de Raquel Rolnik. *A cidade e a lei*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1995; e de Nadia Somekh. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1996.

²⁵ Para um panorama teórico e prático da crítica ao urbanismo modernista formulada no Brasil, cf. Ermínia Maricato. “As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil”. In: Otília Arantes, Carlos Vainer e Ermínia Maricato (orgs.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2000, p. 121-192; Flávio Villaça. “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil”. In: Csaba Deák e Sueli Ramos Schiffer (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999, p. 169 -243; e do mesmo autor, o texto Plano diretor hoje. *Revista Cepam*, v. 1, n. 2, p. 21-24, abr./jun. 1990; Marcelo Lopes de Souza. *Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003. No âmbito internacional, no início dos anos 1970, observa-se a influência do pensamento marxista no campo dos estudos urbanos, especialmente pela publicação das obras de Manuel Castells, *A questão urbana* (1972), de David Harvey, *A justiça social e a cidade* (1980) e de Henri Lefèbvre, *O direito à cidade* (1968), *O pensamento marxista e a cidade* (1978), *A revolução urbana* (1970) (Cf. Marcelo Lopes de Souza. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003). Sobre a influência do pensamento de Henri Lefèbvre na construção do marco jurídico-urbanístico brasileiro, cf. Edésio Fernandes. Constructing the “right to the city” in Brazil. *Social Legal Studies*, Sage Publications, 2007.

As reflexões jurídicas formuladas sobre o urbanismo também espelham alguns dos ideais modernistas. É o que se pode observar nas lições de Hely Lopes Meirelles, ao definir urbanismo nos termos exatos do proposto pela Carta de Atenas:

[...] Urbanismo é o conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade. Entenda-se por espaços habitáveis todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer das quatro funções sociais: habitação, trabalho, circulação, recreação²⁶.

O planejamento urbano brasileiro alimentou-se da matriz modernista/funcionalista implementada ao longo do século XX, cujas raízes iluministas e positivistas baseavam-se na crença absoluta na ciência, técnica, racionalidade e neutralidade do planejamento. Porém, segundo a urbanista Ermínia Maricato, há um descolamento da matriz funcionalista modernista e a realidade urbana do país²⁷.

Tomado como solução para o grande caos urbano, o planejamento se resumiria a uma questão de eficiência e competência técnica. Paradoxalmente, é durante esse mesmo período que as cidades brasileiras mais crescem “fora da lei”, com aumento expressivo de favelas, cortiços, loteamentos irregulares e clandestinos.

A crítica aos planos diretores se fundamenta, principalmente, na idéia de que o governo militar tentou legitimá-los pela técnica, na medida em que a legitimidade popular havia sido suprimida. Além disso, os planos diretores do período não possuíam vinculação com as políticas públicas concretas, traduzindo-se em mero discurso. Mais do que isso, não teriam enfrentado a condição de ilegalidade vivida por grande parte da população brasileira em relação à moradia e à ocupação de terra. Uma realidade ignorada, “um lugar fora das idéias”²⁸.

A irregularidade e clandestinidade presentes na maior parte das cidades brasileiras expressariam a falência desse projeto – que, segundo Raquel Rolnik²⁹, “alia a tradição do urbanismo higienista em sua versão funcionalista pós Carta de Atenas a uma Economia Política

²⁶ Cf. Hely Lopes Meirelles. *Direito municipal brasileiro*. 16. ed. rev. atual. Revisão e atualização de Márcio Schneider Reis e Edgard Neves da Silva. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2008, p. 522-523.

²⁷ Cf. Ermínia Maricato. “As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil”. In: Otilia Arantes, Carlos Vainer e Ermínia Maricato (orgs.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2000, p. 121-192.

²⁸ *Idem, ibidem*.

²⁹ Cf. Raquel Rolnik. “Planejamento urbano nos anos 90: novas perspectivas para velhos temas”. In: Luiz César de Queiroz Ribeiro; Orlando Alves dos Santos Júnior (org.). *Globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997, p. 352.

Desenvolvimentista com forte protagonismo do Estado” – revelando seus limites enquanto estratégia de intervenção na política urbana.

Surge em meados da década de 80, na fase de redemocratização do país, o Movimento Nacional da Reforma Urbana-MNURU, um dos principais atores do debate constituinte. Foi essa organização que propôs, no universo das 83 emendas populares apresentadas, a Emenda da Reforma Urbana (Emenda nº 63 de 1987), que reuniu 131.000 assinaturas e deu origem ao Capítulo da Política Urbana na Constituição Federal de 1988.

O MNURU era composto pela Federação Nacional dos Engenheiros - FNE; Federação Nacional dos Arquitetos- FNA; Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB; Articulação Nacional do Solo Urbano – ANSUR; Coordenação dos Mutuários do Banco Nacional de Habitação – BNH; Movimento de Defesa do Favelado - MDF, além de 48 associações locais e regionais³⁰.

Dentre os objetivos da emenda popular – muitos deles incorporados no texto constitucional – buscava-se a submissão dos imóveis urbanos ao interesse social e, para tanto, a aplicação de diversos instrumentos, tais como o imposto progressivo no tempo, o parcelamento e edificação compulsórios, o imposto sobre a valorização imobiliária, o direito de preferência na aquisição de imóveis urbanos, a desapropriação por interesse social ou utilidade pública, a concessão de direito real de uso, entre outros³¹.

O texto original da emenda popular da reforma urbana não mencionava, portanto, a expressão plano diretor, cuja inclusão teve origem, na verdade, em uma reivindicação dos setores

³⁰ Vale salientar que o Movimento Nacional da Reforma Urbana – atualmente denominado Fórum Nacional da Reforma Urbana (FNURU) – irá acompanhar a construção do marco jurídico-urbanístico no Brasil até os dias de hoje, tanto no âmbito do processo legislativo como na própria formulação e execução da política urbana em si. Com efeito, o FNURU esteve presente, por exemplo, nas discussões travadas durante a elaboração do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.251/01) e da lei que institui o Sistema, o Fundo e o Conselho Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei Federal nº 11.124/05). Integra também as discussões do PL 3.057/00, que visa instituir uma Lei de Responsabilidade Territorial, ora em trâmite no Congresso Nacional. No âmbito da formulação e execução da política urbana, as entidades que compõem o FNURU integram os Conselhos Nacionais relacionados diretamente à política urbana: o Conselho Nacional das Cidades (art. 10 da MP 2.220/01 c/c art. 33, inciso VIII, e art. 50 da Lei Federal nº 10.683/03 com regulamentação posterior pelo Decreto nº 5.790/2006) e o Conselho Nacional de Habitação de Interesse Social (arts. 9º e 10º da Lei Federal nº 11.124/05 c/c art. 5º e seguintes do Decreto nº 5.796/06). O FNURU esteve representado nas quatro Conferências Nacionais da Cidade e na Campanha Nacional Plano Diretor Participativo, seja como integrante da coordenação nacional, seja como integrante dos núcleos estaduais de mobilização. Sobre a Campanha Nacional Plano Diretor Participativo, consulte o item 1.2 do Capítulo 1.

³¹ Cf. Nelson Saule Junior. *Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro*. Ordenamento constitucional da política urbana: aplicação e eficácia do plano diretor. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 1997, p. 25.

considerados mais conservadores, como forma de postergar a aplicação das sanções pelo não cumprimento da função social da propriedade urbana ³².

Conforme a explicação da urbanista Ermínia Maricato³³, indicada pelas entidades signatárias da emenda para defendê-la no Plenário Constituinte:

A rejeição ao plano diretor significou a rejeição de seu caráter ideológico e dissimulador dos conflitos sociais urbanos. Além de ignorar a proposta de plano diretor, a iniciativa popular destacou a gestão democrática das cidades, revelando o desejo de ver ações que fossem além dos planos.

Com efeito, embora não mencionasse o plano diretor expressamente, a emenda popular previa a necessidade de participação popular na elaboração e na implementação dos planos de uso e ocupação do solo, os quais deveriam ser aprovados pelo Poder Legislativo ³⁴.

De fato, um dos temas que mais suscitou polêmica durante a Assembléia Constituinte foi a função social da propriedade. Na verdade, sua inclusão entre os princípios da ordem econômica de forma genérica não causou grandes reações, inclusive dos setores conservadores. Muito diferente, todavia, do que ocorreu durante os debates sobre as formas de garantia de sua aplicabilidade concreta, que geraram uma série de disputas.

Embora as Constituições brasileiras anteriores já tratassem do tema da função social da propriedade, é a primeira vez que o texto constitucional irá regular a propriedade urbana diretamente. Até então, a questão urbana é prevista geralmente sob a perspectiva tributária ³⁵.

Durante o processo constituinte, os instrumentos que buscavam estabelecer sanções pelo não cumprimento da função social da propriedade urbana acabam por ser objeto de inúmeras

³² Cf. José Roberto Bassul. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005, p. 82.

³³ Cf. Ermínia Maricato. “As idéias fora o lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil”. In: Otília Arantes, Carlos Vainer, Ermínia Maricato (orgs.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2000, p. 175.

³⁴ Cf. José Roberto Bassul. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005, p. 103.

³⁵ O princípio da função social da propriedade de forma genérica aparece pela primeira vez na Constituição Federal de 1934 (art. 113, §17). A propriedade urbana especificamente aparece como hipótese de incidência de imposto (art. 8º, inciso I, alínea “a” c/c art. 13, § 2º, inciso II, CF de 1934). Tais previsões de aspectos tributários repetem-se nas Constituições seguintes (art. 23, inciso I, alínea “a” c/c art. 28, inciso II, CF de 1937; art. 29, inciso I e art. 19, inciso I, CF de 1946; art. 25, inciso I, CF de 1967; e art. 24, inciso I, CF de 1969).

exigências legislativas, fruto das intensas negociações com um grupo de constituintes de perfil mais conservador, que se autodenominava “Centrão”³⁶.

A desapropriação-sanção, por exemplo – que prevê ao invés do pagamento justo ao proprietário, o valor real do imóvel, com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas – passou a depender de diversas leis. De fato, determina o art. 182, § 4º, no texto final da Constituição Federal de 1988, que só incidirão os instrumentos do parcelamento ou edificação compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação sanção, “sucessivamente”, “mediante lei municipal específica”, em “área incluída no plano diretor”, “nos termos da lei federal”. Como se não bastasse deixar ao legislador municipal a competência para aplicar as sanções de forma sucessiva pelo não cumprimento da função social, o constituinte limitou-a três vezes.

A submissão do princípio da função social da propriedade urbana a um “plano urbanístico” e a inserção do termo “sucessivamente” na aplicação dos instrumentos previstos pelo atual art. 182, §4º da Constituição Federal foram fruto de emenda do Deputado Lúcio Alcântara (PFL).

É neste contexto – de disputas em torno da concretude do princípio da função social da propriedade – que se insere no texto constitucional a expressão “plano diretor”. No final do processo constituinte, durante votação do último substitutivo do relator, o “Centrão” apresenta emenda substituindo o termo “plano urbanístico” por “plano diretor”, além de inserir a expressão “nos termos de lei federal” ao *caput* do art. 182, §4º³⁷.

Por fim, a Emenda Popular da Reforma Urbana é aprovada, dando origem, após intensas negociações, ao Capítulo II, “Da política urbana”, que integra o Título VII, “Da ordem econômica e social”, da Constituição Federal de 1988.

O plano diretor passa a fazer parte do marco jurídico nacional, sendo alçado a instrumento básico da política urbana, obrigatório para cidades de mais de 20 mil habitantes (art. 182, § 1º). Com efeito, é o plano diretor que, aprovado por lei municipal, passa a definir os critérios e

³⁶ O “Centrão” era composto por grandes proprietários rurais associados à União Democrática Ruralista - UDR sob a presidência do então deputado federal constituinte Ronaldo Caiado (PMDB/GO) (Cf. João Gilberto Lucas Coelho e Antonio Carlos Nantes de Oliveira. *A nova Constituição: avaliação do texto e perfil dos constituintes*. Rio de Janeiro: Revan, 1989, p. 76-77, *apud* José Roberto Bassul. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005, p. 93.

³⁷ Cf. José Roberto Bassul. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005, p. 82.

condições para o cumprimento da função social da propriedade urbana (art. 182, §2º). Mais do que isso, a aplicação das sanções pelo não cumprimento da função social da propriedade urbana fica condicionada à previsão do plano diretor (art. 182, §4º).

Muito embora o texto final tenha gerado insatisfação naqueles que propuseram a redação original da Emenda Popular³⁸, o plano diretor será reincorporado pelo Movimento Nacional da Reforma Urbana - MNRU ao longo dos anos 90 até os dias de hoje.

A partir da consolidação do plano diretor no texto constitucional de 1988, e sua consagração enquanto instrumento principal de cumprimento da função social da propriedade urbana, nasce a possibilidade de um planejamento urbano que incorpora a dimensão política e democrática, capaz de explicitar os conflitos de interesses existentes na cidade e até mesmo estabelecer alguns pactos territoriais e consensos na construção de cidades mais justas e menos desiguais³⁹.

Contudo, como se verá no presente estudo, não obstante os grandes avanços relacionados à incorporação do componente democrático na elaboração dos planos diretores, permanecem as tensões e disputas – que permearam os principais embates constituintes sobre o Capítulo da Política Urbana – em torno da aplicabilidade concreta do princípio da função social da propriedade, mesmo após a consolidação do marco jurídico-urbanístico no Brasil.

³⁸ O texto final dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 gera insatisfações para diversos atores envolvidos. O Movimento Nacional da Reforma Urbana-MNRU, por exemplo, discordou parcialmente do texto final porque a função social da propriedade urbana foi submetida ao plano diretor. A FIESP, por sua vez, manifestou-se pela necessidade de eliminação do usucapião urbano tal como estabelecido na redação final do art. 183 [Grazia de Grazia. “Estatuto da Cidade: uma longa história com vitórias e derrotas”. In: Letícia Marques Osório (org.). *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2002, p.16; Ermínia Maricato. O usucapião urbano e a gafe da FIESP. *Folha de São Paulo*, 14/7/1988, p. A14, *apud* José Roberto Bassul. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005, p. 105].

³⁹ O geógrafo Marcelo Lopes de Souza acredita que nasceu no país uma espécie de “planejamento politizado”, que substituiu o “planejamento regulatório clássico”. Segundo o autor, “[...] o principal exemplo de apropriação do planejamento e da gestão urbanos pelo pensamento crítico se deu não no Primeiro Mundo[...] mas no Brasil, com o ideário da reforma urbana” (Cf. Marcelo Lopes de Souza. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003, p. 155).

CAPÍTULO 3. PLANO DIRETOR E O MARCO JURÍDICO-URBANÍSTICO

A inserção do plano diretor no texto constitucional – já amplamente debatido no capítulo anterior – transforma o *status* jurídico desse instrumento de planejamento territorial.

Segundo Edésio Fernandes⁴⁰, o Brasil combinou um rápido processo de urbanização com a exclusão social e segregação territorial. Do ponto de vista jurídico, pode-se afirmar que o crescimento das cidades desenvolveu-se sob o paradigma do Direito Civil, representado então pelo Código Civil de 1916. O marco jurídico-urbanístico supera, contudo, este paradigma do direito liberal, a visão tradicional clássica do direito de propriedade como direito absoluto. Consagra-se o princípio da função social da cidade e da propriedade urbana, sendo introduzidos novos direitos, tais como o direito à moradia (art. 6º, com redação conferida pela Emenda Constitucional 26/00), ao planejamento e à regularização fundiária. Evidencia-se, na matéria de propriedade imobiliária urbana, a supremacia do direito público sobre o direito privado.

Com efeito, a constitucionalização do plano diretor confere ao planejamento territorial municipal um lugar privilegiado no marco jurídico-urbanístico. De acordo com Carlos Ari Sundfeld⁴¹, o marco jurídico-urbanístico faz do planejamento o grande instrumento do Direito Urbanístico. O princípio do planejamento é alçado à condição de diretriz geral da política urbana e considerado como pressuposto da ação urbanística, tanto para o poder público como para os particulares. De fato, diversos instrumentos urbanísticos têm sua utilização condicionada ao plano diretor. E, a fim de se evitar um eventual totalitarismo estatal que se fecha à influência da sociedade ou impede a ação individual, afirma-se a gestão democrática das cidades (art. 2º, inciso II, Estatuto da Cidade) e reconhece-se o papel da ação privada no processo de urbanização (art. 2º, inciso III, Estatuto da Cidade)⁴².

O planejamento territorial passa a orientar-se pela descentralização, sendo certo que o Município passa a exercer um papel preponderante no que se refere à execução da política urbana, cujo objetivo é a plena realização das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar

⁴⁰ Cf. Edésio Fernandes. “A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil”. In: Betânia Alfonsin e Edésio Fernandes (orgs.). *Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006, p. 3-23.

⁴¹ Cf. Carlos Ari Sundfeld. “O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais”. In: Adilson Dallari e Sérgio Ferraz (coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2002, p. 50.

⁴² *Idem, ibidem*, p. 56.

a todos os seus habitantes (art. 182, Constituição Federal). Além disso, o planejamento territorial assume um caráter vinculante e é submetido necessariamente a um processo político democrático.

É o plano diretor que definirá o conteúdo concreto da função social da propriedade urbana no espaço físico-territorial do Município. O direito de propriedade urbana não possui, portanto, um conteúdo previamente definido. Incorpora-se, agora, ao processo político. É a legislação urbana e ambiental, especialmente o plano diretor, que irá definir o seu conteúdo⁴³.

O plano diretor é considerado instrumento básico de desenvolvimento e expansão urbana, e torna-se obrigatório aos Municípios: com mais de 20 mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal; integrantes de áreas de especial interesse turístico; inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional (art. 182, §1º, Constituição Federal c/c art. 41, Estatuto da Cidade).

Evidencia-se, pois, que o texto constitucional alça o plano diretor à condição de principal instrumento de planejamento territorial, e, como tal, deve servir de base para aplicação de todos os instrumentos do Estatuto da Cidade⁴⁴. Gera-se, pois, grande expectativa em torno do plano diretor, que passa a ser considerado como figura central e decisiva para a concretização da função social da propriedade⁴⁵.

Essa figura possui um perfil jurídico ainda relativamente incerto e tem sido construída a partir da experiência concreta dos Municípios. Contudo, os principais contornos legais aptos a lhe conferir uma identidade jurídica já são trazidos pelo marco jurídico-urbanístico.

É por isso que a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/01) – que consolidam o marco jurídico-urbanístico no Brasil – serviram, neste estudo, como proposições teóricas a fim de orientar a coleta dos dados empíricos e a análise das experiências concretas.

Convém, então, analisar de maneira detalhada o que diz a legislação a respeito (i) da natureza jurídica do plano diretor, (ii) seu processo de elaboração e (iii) seu conteúdo. É a partir

⁴³ Cf. Edésio Fernandes. “A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil”. In: Betânia Alfonsin e Edésio Fernandes (orgs.). *Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006, p. 14.

⁴⁴ Cf. Raquel Rolnik. “Plano diretor: Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza”. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, v. 25, n. 52, p. 15, jan./jun. 2002.

⁴⁵ Cf. Ermínia Maricato. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Editora Vozes, 2001, p. 107.

dessas proposições teóricas que o estudo de caso foi construído. Assim, a legislação orienta não só a coleta de dados empíricos, mas a própria generalização analítica dos resultados.

3.1. O caráter vinculante do plano diretor

Traçar um perfil jurídico do plano diretor implica refletir, necessariamente, sobre a natureza jurídica de suas prescrições.

A Constituição Federal – ao determinar que ao plano diretor cabe definir a função social da propriedade urbana – confere ao planejamento territorial uma natureza jurídica distinta do planejamento econômico.

Foi na Constituição brasileira de 1934 – fortemente influenciada pela Constituição de Weimar de 1919 e pela Constituição mexicana de 1917 – que se inseriu um capítulo específico no texto constitucional destinado à regulamentação do papel do Estado na ordem econômica e social⁴⁶.

A inserção dessas normas nos textos constitucionais durante o século XX tem origem na transição do Estado liberal para Estado social. Com efeito, a mudança do papel do Estado – inserida no contexto de disputas entre os modelos econômicos capitalista e socialista – trouxe consequências aos ordenamentos jurídicos.

De um lado, o Estado liberal, inspirado nas idéias do liberalismo clássico, com papel reduzido no domínio econômico e destinado, basicamente, a proteger os indivíduos do próprio Estado, com o objetivo de garantir os direitos individuais. De outro, o Estado Social, que nasce com a tarefa de concretizar direitos sociais, razão pela qual assume uma intervenção maior na economia, com um papel de condutor do desenvolvimento, destinado a corrigir certas distorções do mercado.

No Brasil, o texto constitucional de 1988 adota como regime a economia de mercado, o modo capitalista de produção. A livre iniciativa é considerada um princípio fundamental da República Federativa do Brasil (art. 1º, Constituição Federal), bem como fundamento da ordem econômica (art. 170, *caput*, Constituição Federal). Ao lado da livre concorrência (art. 170, inciso

⁴⁶ Cf. Gilberto Bercovici. *Constituição econômica e desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2005, p. 11-17.

IV, Constituição Federal), o princípio da livre iniciativa consagra um dos pilares do Estado liberal: a liberdade de mercado. Neste sentido, estabelece o parágrafo único do art. 170 que o exercício de qualquer atividade econômica é independente da autorização dos órgãos públicos.

Como consequência imediata do princípio da livre iniciativa privada, tem-se que resta ao Estado brasileiro uma atuação restrita na ordem econômica; ou seja, um papel subsidiário na exploração de atividade econômica, limitando-se sua atuação em hipóteses excepcionais, a saber, em casos de imperativos da segurança nacional ou relevante interesse coletivo (art. 173, *caput*, Constituição Federal).

Paralelamente, o Estado surge como agente normativo e regulador da atividade econômica, exercendo as funções de fiscalização, incentivo e planejamento (art. 174, Constituição Federal). A função planejadora do Estado, entretanto, é regulamentada considerando também um novo papel estatal na implementação de políticas públicas⁴⁷.

Assim, além de regular o papel do Estado na ordem econômica, o texto constitucional aponta para uma necessária transformação social, que se dá tanto ao longo do tempo como no espaço⁴⁸. As ações de planejamento estão, pois, sempre voltadas para o futuro⁴⁹.

São próximas, portanto, as relações estabelecidas entre o planejamento econômico e o planejamento territorial. De acordo com Eros Roberto Grau⁵⁰, o planejamento econômico pode ser considerado como “uma forma de ação racional caracterizada pela previsão de comportamentos econômicos, sociais e futuros, pela formulação explícita de objetivos e pela definição de meios de ação coordenadamente dispostos”. Trata-se, portanto, de planejamento das ações do Estado ao longo do tempo. O planejamento territorial, por sua vez, constitui-se enquanto planejamento das ações do Estado no espaço físico-geográfico com vistas ao ordenamento territorial⁵¹.

⁴⁷ Cf. Fábio Konder Comparato. “A organização constitucional da função planejadora”. In: Ricardo Antônio Lucas Camargo (org.). *Desenvolvimento econômico e intervenção do Estado na ordem constitucional: estudos jurídicos em homenagem ao prof. Wahsington Peluso Albino de Souza*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1995, p. 77-94.

⁴⁸ Cf. André de Laubedere. *Direito público econômico*. Coimbra: Almedina, 1985, p. 310; Gilberto Bercovici. *Constituição econômica e desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2005, p. 31.

⁴⁹ Cf. Gilberto Bercovici. *Constituição econômica e desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2005, p. 70.

⁵⁰ Cf. Eros Roberto Grau. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. 9. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2004, p. 309.

⁵¹ Sobre as estreitas relações entre planejamento no tempo e planejamento no espaço, cf. André de Laubedere. *Direito público econômico*. Coimbra: Livraria Almedina, 1985, p. 311-315.

A distinção entre planejamento no tempo e espaço gera consequências jurídicas importantes. Com efeito, apesar das relações existentes entre as duas formas de planejamento estatal, ambas possuem regimes jurídicos bastante diferenciados⁵².

A complexidade e os desafios da definição da natureza jurídica do planejamento econômico já têm sido objeto de debate na doutrina jurídica nacional e internacional. Em sua tese de livre docência, Eros Grau⁵³ elenca as diversas posições da doutrina jurídica sobre a relação entre planejamento, plano e direito. As principais dificuldades na definição da natureza jurídica do planejamento econômico dizem respeito ao valor jurídico do plano. Este, como instrumento utilizado em economias de mercado, deve necessariamente conciliar certa flexibilidade de um plano econômico com a rigidez de uma lei. Sendo dotado de caráter programático, surge uma série de questões sobre os limites do seu caráter vinculante em relação aos particulares e ao poder público.

A Constituição Federal, porém, define com clareza a natureza do planejamento econômico a ser exercido pelo Estado. O planejamento econômico é determinante para o setor público e indicativo para o setor privado (art. 174, Constituição Federal).

Trata-se, na verdade, de consequência lógica do princípio da livre iniciativa. É o empresário quem deve definir o que e quanto produzir, bem como por qual preço vender. Isso significa que, para atrair o setor privado ao processo de planejamento, o Estado deve utilizar mecanismos indiretos⁵⁴. O caráter indicativo do planejamento econômico nasce em contraposição ao caráter vinculante do planejamento econômico típico de países socialistas.

Neste sentido, “[...] o Estado não pode impor aos particulares nem mesmo o atendimento às diretrizes ou intenções pretendidas, mas apenas incentivar, atrair os particulares, mediante planejamento indicativo que se apresenta como sedutor da iniciativa privada”⁵⁵. O planejamento indicativo se realiza, pois, por meio de ações de fomento, de concessões de benefícios e estímulos aos particulares⁵⁶.

⁵² Cf. André de Laubedére. *Direito público econômico*. Coimbra: Livraria Almedina, 1985, p. 315.

⁵³ Cf. Eros Roberto Grau. *Planejamento econômico e regra jurídica*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1978, p. 9-77.

⁵⁴ Cf. José Afonso da Silva. *Direito urbanístico brasileiro*. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2006, p. 91.

⁵⁵ Cf. Celso Antônio Bandeira de Melo. *Curso de direito administrativo*. 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2004, p. 642.

⁵⁶ Cf. José Afonso da Silva. *Direito urbanístico brasileiro*. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2006, p. 92.

Diferente, porém, é o tratamento conferido ao planejamento territorial municipal. Tendo como seu principal instrumento o plano diretor, o planejamento das ações no espaço adquire natureza jurídica peculiar⁵⁷. As prescrições obrigatórias encontram maiores possibilidades em matéria de ordenamento territorial. No lugar da natureza indicativa, as diretrizes e ações previstas no planejamento territorial assumem caráter imperativo. Embora próximas, possuem regimes jurídicos distintos⁵⁸.

No âmbito federal, a Constituição já prevê como instrumentos jurídicos distintos os planos nacionais e regionais de ordenamento do território e os planos nacionais e regionais de desenvolvimento econômico e social (art. 21, inciso IX, Constituição Federal).

No caso específico do planejamento territorial municipal, há que se considerar a competência específica do Município em promover o adequado ordenamento territorial mediante o planejamento e controle do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano (art. 30, inciso VIII, Constituição Federal). Esse planejamento do espaço é função preponderante municipal e tem como instrumento básico o plano diretor.

As normas relativas ao plano diretor, trazidas pelo marco jurídico-urbanístico no Brasil, evidenciam a natureza jurídica do planejamento territorial municipal. Em primeiro lugar, como já dito, o plano diretor passa a ser considerado obrigatório aos Municípios com mais de 20 mil habitantes. Ademais, trata-se de instrumento de planejamento que deve ser, necessariamente, aprovado por lei (art. 182, §1º, Constituição Federal). A rigor, a ausência de plano diretor pode, inclusive, ser causa de aplicação das penas previstas pela Lei de Improbidade Administrativa (art. 52, inciso VII c/c art. 50, Estatuto da Cidade).

Mais do que isso: é o plano diretor que estabelece o conteúdo concreto da função social da propriedade urbana (art. 182, § 2º). Trata-se de forma de planejamento que não pode ser considerada como intervenção no domínio econômico propriamente dito, mas no domínio restrito do direito de propriedade, a respeito do qual a ordem constitucional permite a interferência imperativa do Poder Público por meio da atuação da atividade urbanística⁵⁹. Com efeito, ao planejar o território do Município para os dez anos seguintes (art. 40, § 3º, Estatuto da Cidade), o

⁵⁷ Vale notar, que o planejamento territorial municipal pode-se desenvolver, também, por meio de outros instrumentos, tais como as leis de uso, ocupação e parcelamento do solo, zoneamento econômico-ecológico, Agenda 21, planos de gerenciamento costeiro, entre outros.

⁵⁸ Cf. André de Laubedére. *Direito público econômico*. Coimbra: Livraria Almedina, 1985, p. 314-315.

⁵⁹ Cf. José Afonso da Silva. *Direito urbanístico brasileiro*. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2006, p. 93.

plano diretor define o conteúdo do direito de propriedade urbana e, conseqüentemente, assume caráter obrigatório tanto para o setor público como para o setor privado. Trata-se de verdadeira exceção ao art. 174 promovida pelo próprio texto constitucional.

Pode-se concluir, portanto, que as disposições do plano diretor são totalmente determinantes também aos proprietários privados, que a ele estão obrigados a ajustar o seu comportamento⁶⁰. É certo que a lei do plano é eficaz nos limites de suas determinações, importando em efeitos vinculantes para os órgãos públicos e para os particulares, que ficam sujeitos às suas normas⁶¹.

Não se pode negar, porém, as conseqüências para a livre iniciativa, principalmente no que se refere a uma atividade econômica específica: a atividade empresarial imobiliária. As determinações do plano diretor incidem nos aspectos econômicos dos empreendimentos imobiliários, ao regular direta e indiretamente o preço da terra e imóveis urbanos. Isto ocorre em diversas situações, como: (i) ao definir as zonas de expansão urbana; (ii) ao alterar o uso do solo rural para o urbano; (iii) ao estabelecer a possibilidade de novos loteamentos na cidade; (iv) ao definir parâmetros de uso e ocupação, bem como os potenciais construtivos dos terrenos; (v) ao alterar os usos permitidos (por exemplo, de residencial para o comercial, de estritamente residencial para o uso misto); (vi) ao estabelecer incentivos à ocupação de determinadas áreas e (vii) ao definir as formas de parcelamento do solo⁶². O plano diretor interfere no mercado imobiliário até mesmo quando combate a especulação imobiliária, nos termos do art. 182 § 4º da Constituição Federal, ao induzir a ocupação de imóveis e terrenos vazios.

Trata-se de limite constitucional à livre iniciativa, mas não à propriedade privada propriamente. A função social não pode ser confundida com limitação do direito de propriedade. Como se sabe, as limitações administrativas dizem respeito ao exercício do direito pelo proprietário. De maneira distinta, a função social interfere na estrutura do direito mesmo⁶³.

⁶⁰ Neste sentido, cf. Carlos Ari Sunfeld. "O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais". In: Adilson Dallari e Sérgio Ferraz (coord.). *O Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*, São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2002, p. 50.

⁶¹ Cf. José Afonso da Silva. *Direito urbanístico brasileiro*. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2006, p. 147.

⁶² Cf. Mariana Levy Piza Fontes, Paula Santoro e Renato Cymbalista. "Estatuto da Cidade: uma leitura sob a perspectiva da recuperação da valorização fundiária". In: Laura Bueno e Renato Cymbalista (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, p. 67.

⁶³ Cf. José Afonso da Silva. *Direito urbanístico brasileiro*. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2006, p. 75.

Com efeito, o próprio texto constitucional condiciona a livre iniciativa a determinados fins públicos, a certos valores constitucionais, sendo também considerados fundamentos da República, entre outros, a cidadania (art. 1º, inciso II, Constituição Federal), a dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, Constituição Federal), o valor social do trabalho (art. 1º, inciso IV, Constituição Federal).

Outrossim, além da livre iniciativa, a ordem econômica é fundada na valorização do trabalho humano e tem como finalidade assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social (art. 170, *caput*, Constituição Federal).

Outros são também os princípios da ordem econômica que acabam por condicionar a livre iniciativa. É o caso da função social da propriedade (art. 170, inciso III, Constituição Federal); da proteção ao consumidor (art. 170, inciso V, Constituição Federal); da livre concorrência (art. 170, inciso IV, Constituição Federal); da defesa do meio ambiente (art. 170, inciso VI, Constituição Federal) e da superação das desigualdades regionais e sociais (art. 170, inciso VII, Constituição Federal).

Esse caráter vinculante do plano diretor – baseado na diferença fundamental entre planejamento econômico e planejamento territorial – amplia a possibilidade de se conferir força normativa a suas determinações e, sobretudo, avançar na concretização da função social da propriedade urbana, no desenvolvimento das funções sociais da cidade e na garantia do bem-estar de seus habitantes.

3.2. O processo de elaboração do plano diretor

Conforme já mencionado no Capítulo 2, uma das principais críticas formuladas durante a Assembléia Nacional Constituinte aos planos diretores relaciona-se ao caráter tecnocrático, supostamente racional e neutro de um planejamento urbano baseado em concepções funcionalistas de cidade. Grosso modo, alegava-se que o regime militar buscou uma legitimidade na técnica porque a legitimidade popular havia sido suprimida.

De acordo com Marcos Nobre⁶⁴, com a crise do Estado do bem-estar social, a democracia passa a ser reivindicada como princípio geral de legitimação. O surgimento de novos movimentos sociais coloca em xeque a pretensa neutralidade da atuação da burocracia estatal baseada puramente em decisões “técnicas”. É a partir da crítica social e de movimentos sociais que se consegue abrir novos espaços de participação e de deliberação dentro do próprio aparelho do Estado. O cidadão já não é mais visto como mero cliente do Estado ou como aquele que simplesmente dirige-lhe suas reivindicações. O cidadão passa a influenciar na lógica de decisão estatal. Ampliam-se os mecanismos de participação e deliberação nas diversas instâncias de decisão.

A natureza e a posição que podem ou devem ocupar esses mecanismos de participação e deliberação de cidadãos no Estado Democrático de Direito desempenham papel central no debate contemporâneo da teoria democrática⁶⁵. A questão que se coloca é a relação teórica e prática que esses mecanismos de participação direta dos cidadãos estabelecem com o regime democrático representativo.

Segundo Leonardo Avritzer⁶⁶, durante o século XX, o Brasil se transforma em um dos países com o maior número de práticas participativas. Com a democratização, surgem no país essas novas formas de participação popular. Pelo processo constituinte e sua posterior regulamentação, são criados mecanismos de participação com estrutura bastante diversificada em suas formas e desenhos. É o caso, por exemplo, do orçamento participativo e dos conselhos gestores de políticas públicas, tal como os conselhos de saúde, os conselhos de moradia, entre outros. É o caso também do processo de elaboração dos planos diretores, conforme o que se estabeleceu pelo art. 182 da Constituição Federal e sua posterior regulamentação pelo Estatuto da Cidade.

⁶⁴ Cf. Marcos Nobre. “Participação e deliberação na teoria democrática: uma introdução”. In: Vera Schattan P. Coelho e Marcos Nobre (org.). *Participação e deliberação: teoria democrática e experiências institucionais no Brasil contemporâneo*. São Paulo: Editora 34, 2004, p. 21-40.

⁶⁵ De acordo com Marcos Nobre, podem ser apontados cinco modelos teóricos de democracia como pontos de referência do debate contemporâneo. São eles: (i) o modelo elitista de democracia (Schumpeter); (ii) modelo pluralista (Dahl), (iii) modelo “legal” (Hayek e Nozick), (iv) modelo participativo (Pateman; Poulantzas, Macpherson), (v) modelo democratas deliberativos (Bernard Manin e Habermas). Cf. Marcos Nobre. “Participação e deliberação na teoria democrática: uma introdução”. In: Vera Schattan P. Coelho e Marcos Nobre (org.). *Participação e deliberação: teoria democrática e experiências institucionais no Brasil contemporâneo*. São Paulo: Editora 34, 2004, p. 21-40.

⁶⁶ Cf. Leonardo Avritzer. Instituições participativas e desenho institucional: algumas considerações sobre a variação da participação no Brasil democrático. *Opinião Pública*, Campinas, v. 14, n. 1, p. 43-64, jun. 2008.

Com efeito, de acordo com a legislação brasileira, o processo de elaboração e aprovação dos planos diretores deve incorporar o componente democrático em duas dimensões. A primeira diz respeito à própria exigência de aprovação do plano diretor por lei municipal (art. 182, § 1º, Constituição Federal c/c art. 40, Estatuto da Cidade), obrigatória, vale lembrar, aos Municípios com mais de 20 mil habitantes ou integrantes de regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas até o prazo de 30 de junho de 2008⁶⁷, sob pena de improbidade administrativa (art. 182, §1º, Constituição Federal c/c art. 50 c/c art. 52, inciso VI, Estatuto da Cidade).

A incorporação do componente democrático realiza-se também pela exigência de que a participação popular no processo de planejamento municipal, especialmente na elaboração dos planos diretores, seja condição obrigatória sob pena de improbidade administrativa (art. 29, inciso XII, Constituição Federal c/c art. 40, art. 43 e art. 52, inciso VI, Estatuto da Cidade).

Os novos mecanismos de participação dos cidadãos são, portanto, reconhecidos pela legislação urbanística brasileira. Determina-se a “cooperação das associações representativas no planejamento municipal” (art. 29, inciso XII, Constituição Federal). A própria política urbana tem como diretriz geral a “gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano” (art. 2º, inciso II, Estatuto da Cidade).

Com efeito, no processo de aprovação e elaboração do plano diretor, os Poderes Legislativo e Executivo garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade; II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos; III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos (art. 40, § 4º).

No processo de elaboração e aprovação dos planos diretores, portanto, articulam-se as regras do regime democrático representativo com novos espaços de participação e deliberação. Assim, incorpora-se o componente político ao planejamento territorial. Mais do que isso, a

⁶⁷ O prazo para aprovação dos planos diretores era de cinco anos da entrada em vigor do Estatuto da Cidade (art. 50, Estatuto da Cidade). Tendo em vista que sua entrada em vigor concretizou-se três meses após sua promulgação (art. 58, Estatuto da Cidade), o prazo final para elaboração do plano diretor era outubro de 2006. O texto original, porém, foi alterado pela Lei Federal nº 11.673/08, que o prorrogou até 30 de junho de 2008 (art. 50, Estatuto da Cidade).

própria definição da função social da propriedade urbana fica condicionada a um processo político democrático.

Tais disposições realizam-se por meio de regras e procedimentos específicos. O desenho institucional da participação popular na elaboração dos planos diretores é detalhado pela Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades⁶⁸.

Convém esclarecer que o Conselho Nacional das Cidades é órgão consultivo e deliberativo, que integra o Ministério das Cidades e é composto por diversos representantes do poder público e da sociedade civil (art. 10 da MP 2.220/01 c/c art. 29, inciso III c/c art. 31, inciso X c/c art. 33, inciso VIII, da Lei Federal nº 10.683/03 com regulamentação posterior pelo Decreto 5.031/2004, posteriormente revogado pelo Decreto nº 5.790/2006).

Os integrantes do Conselho Nacional das Cidades são eleitos durante o processo de Conferência Nacional das Cidades (art. 19, Decreto nº 5.790/2006). Como exemplo, vale citar o processo da 1ª Conferência Nacional das Cidades (2003), que mobilizou cerca 320.000 pessoas no país, contando com a participação de mais de 3.000 Municípios⁶⁹.

Tanto o Conselho Nacional das Cidades como a Conferência Nacional das Cidades compõem, juntamente com o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e o seu Conselho Gestor (Lei Federal nº 11.124/05), um complexo de instâncias de participação popular responsável pela garantia da gestão democrática da política urbana no âmbito federal.

O Conselho Nacional das Cidades, no regular exercício de suas competências, promulgou a Resolução nº 25, na qual se definem critérios nacionais mínimos para que se considere o processo de elaboração dos planos diretores efetivamente participativos⁷⁰. O primeiro deles é a coordenação compartilhada entre poder público e sociedade civil em todas as etapas do processo (art. 3º, §1º, Resolução 25, Conselho Nacional das Cidades).

⁶⁸ Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 24 abr. 2010, 17h43min.

⁶⁹ BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. *Plano diretor participativo*. Raquel Rolnik (coord.). Brasília, 2005.

⁷⁰ Cabe ao Conselho Nacional das Cidades emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade (art. 10, inciso IV, MP 2.220/01). Embora suas resoluções tenham conteúdo facultativo, a Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades tem sido utilizada pela doutrina especializada e como fundamento de ações judiciais que questionam o processo de elaboração de planos diretores por ausência de participação popular. Como exemplo, vale citar o caso da revisão do plano diretor de São Paulo (Exemplos: Ação Civil Pública nº 05307116907-0; Medida Cautelar 05309022372-4; Ação Civil Pública 05308111161-0 propostas perante a vara de Fazenda Pública da Comarca de São Paulo). A ausência de participação popular tem sido fundamento de outras ações civis públicas. É o caso do plano diretor do Município de Salvador e do plano diretor do Município de Fortaleza (BRASIL. Ministério das Cidades. *Banco de experiências*. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 24 abr. 2010, 17h43min).

Além da coordenação compartilhada, o processo de elaboração dos planos diretores deve respeitar a publicidade por meio de: (i) ampla comunicação em linguagem acessível nos meios de comunicação de massa; (ii) ciência do cronograma, locais de reunião, apresentação de estudos e propostas com antecedência mínima de 15 dias; (iii) publicação e divulgação dos resultados dos debates e propostas adotadas nas diversas etapas do processo (art. 4º, Resolução nº 25, Conselho Nacional das Cidades).

As audiências públicas realizadas durante o processo de elaboração dos planos diretores devem também seguir critérios específicos de realização, divulgação dos editais, etapas e sistematização, nos termos do estabelecido pelo art. 8º.

O processo participativo deve levar em conta a diversidade, por meio da realização de debates por segmentos sociais, por temas e por divisões territoriais (art. 5º, Resolução nº 25, Conselho Nacional das Cidades).

A Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades exige ainda que os processos de elaboração dos planos diretores estejam articulados com a gestão democrática das cidades como um todo e que sejam consideradas as proposições oriundas dos processos participativos de discussão do orçamento, das conferências, fóruns e demais conselhos de políticas públicas (art. 6º).

Tais regras do processo participativo na elaboração dos Planos Diretores foram editadas com a expectativa de superar a visão tecnocrática do planejamento urbano, tradicionalmente caracterizado pela baixa legitimidade social e política, objeto de diálogo restrito a determinados setores e interesses da área imobiliária urbana⁷¹.

A reorientação democrática do planejamento seria, então, capaz de criar um espaço de debate democrático e, ao mesmo tempo, revelar a cidade real, tornando os conflitos visíveis, dando voz aos que nunca tiveram e fazendo emergir os diferentes interesses sociais⁷². A finalidade principal do processo participativo é a criação de uma esfera pública, que forme o cidadão para o debate público. Porém, não há garantia que a democratização das relações sociais vá ocorrer necessariamente. A proposta precisa ser operacionalizada, e isso implica ação e enfrentamento dos conflitos⁷³.

⁷¹ BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Planejamento territorial urbano e política fundiária. *Cadernos Ministério das Cidades*, Brasília, v. 3, p. 15, 2004.

⁷² Cf. Ermínia Maricato. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Editora Vozes, 2001, p. 71.

⁷³ *Idem, ibidem*, p. 74.

Se, de um lado, o componente democrático passa a desempenhar um papel central na elaboração dos planos diretores, revelando os conflitos e interesses presentes na cidade, de outro, o conteúdo do plano diretor deve apontar para as soluções, conferindo força normativa às aspirações dos habitantes da cidade.

Tais soluções e respectivas dificuldades de operacionalização serão percebidas a partir da análise da realidade concreta, especialmente por meio do conteúdo dos planos diretores que compõem o presente estudo de caso.

Não obstante, o marco jurídico-urbanístico já aponta para a necessidade de garantir soluções eficazes aos conflitos jurídico-urbanísticos revelados pelo processo de participação popular. É o que se percebe a partir da análise das normas gerais relativas ao conteúdo do plano diretor.

3.3. O conteúdo do plano diretor

Os planos diretores já eram realidade no país mesmo antes da Constituição Federal de 1988. Com efeito, Flávio Villaça⁷⁴ observa uma série de alterações da nomenclatura, do conteúdo e da metodologia de elaboração dos planos diretores ao longo da história.

Em um primeiro momento, entram em cena as expressões urbanismo e os planos de melhoramento e embelezamento. Ambas são, então, substituídas por planejamento urbano e plano diretor e, posteriormente, por plano urbanístico e plano local integrado.

No que se refere ao conteúdo e metodologia de elaboração dos planos, as variações são profundas. Os planos vão de enormes volumes, com centenas de páginas, muitos mapas, pesquisas e estatísticas, elaborados por equipes multidisciplinares - muitas vezes, inclusive, coordenadas por urbanistas estrangeiros -, a projetos de leis elaborados por técnicos municipais, contendo somente declarações de princípios e diretrizes gerais, às vezes até sem mapas⁷⁵.

⁷⁴ Cf. Flávio Villaça. “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil”. In: Csaba Deák e Sueli Ramos Schiffer (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999, p. 169 -243.

⁷⁵ Flávio Villaça delimita três períodos históricos distintos, identificados com a idéia de “planos intelectuais” dotados de “base científica” e “corretos tecnicamente”: de 1930 a 1965, o período do urbanismo e dos planos diretores; de 1965 a 1971, o período do planejamento urbano integrado e super planos, e, de 1971 a 1992, o período dos planos sem mapa (*Idem, ibidem*, p. 204).

Vale citar alguns exemplos. No Município de São Paulo, foi elaborado o Plano de Prestes Maria (1930), autodenominado “plano de estudos”, que se constituiu basicamente em um plano de obras, cujo objetivo principal era a construção de avenidas. A cidade elaborou outro plano em 1969, denominado “Plano Urbanístico Básico de São Paulo – PUB/SP”, um dos mais complexos feitos no Brasil, contando com a participação de especialistas nacionais e estrangeiros (engenheiros, arquitetos, advogados, sociólogos, etc.). Além de aspectos urbanísticos, o PUB/SP, composto por 3.400 páginas, distribuídas em seis volumes, continha os mais diversos temas, tais como educação, saúde, habitação, bem-estar social, recreação, cultura, esportes, gás, limpeza pública, finanças, entre outros⁷⁶.

Em 1771, foi elaborado, por técnicos municipais, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI (Lei nº 7.688/71), com características bastante simples: não possuía mapas, nem extensos diagnósticos. O PDDI fixava, em lei municipal, objetivos, diretrizes e políticas gerais para posterior detalhamento; tornou-se obsoleto e sequer influenciou a Lei municipal de zoneamento (Lei municipal nº 7.805/72)⁷⁷.

O Município do Rio de Janeiro também elaborou planos com conteúdo e metodologia bastante distintos entre si. É o caso do Plano Agache (1930), o primeiro a conter a expressão “plano diretor” e que apresentava um conjunto de projetos de lei urbanísticos, inclusive de âmbito nacional, para fins de loteamento, desapropriação, gabaritos, edificações, entre outros temas. Foram desenvolvidos projetos de remodelação imobiliária e diversos estudos sobre água, esgoto, limpeza pública, inundações, entre outros. Já o Plano Dioxadis, elaborado em 1965 por um urbanista grego e que teve sua versão final redigida em inglês, impressa em Atenas, continha milhares de páginas de estudos, mas o plano em si trazia, majoritariamente, “recomendações” não necessariamente vinculadas a leis ou obras ulteriores. Em 1977, foi aprovado o Plano Urbanístico Básico do Rio de Janeiro (PUB/RJ), elaborado por técnicos da Secretaria de Planejamento e composto basicamente de diretrizes gerais. Mais um exemplar do plano simplificado, sem mapas, sem grandes diagnósticos.

De maneira geral, ao se analisar o conteúdo dos antecessores dos planos diretores, observa-se a predominância da separação entre plano e zoneamento.

⁷⁶ Cf. Flávio Villaça. Plano diretor hoje. *Revista Cepam*, v. 1, n. 2, p. 22, abr./jun, 1990.

⁷⁷ Cf. Flávio Villaça. “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil”. In: Csaba Deák e Sueli Ramos Schiffer (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999, p. 220.

Segundo Flávio Villaça⁷⁸, o zoneamento surge sem qualquer elaboração teórica, mas soluciona questões e interesses específicos. São aprovados pela Câmara de Vereadores e aplicam-se, de fato, no dia-a-dia da gestão municipal, especialmente no que se refere aos parâmetros urbanísticos de novos empreendimentos. São as leis de zoneamento, ao definir de maneira detalhada os parâmetros de uso e ocupação do solo, que regulam a utilização do coeficiente de aproveitamento e controlam a densidade das edificações, interferindo, assim, diretamente na valorização dos terrenos. A minuciosa regulação promovida pelas leis de uso e ocupação, porém, ignora a maior parte do espaço das cidades formado por favelas, cortiços e loteamentos clandestinos e irregulares⁷⁹.

O texto constitucional de 1988 retoma a expressão “plano diretor”, e já define um conteúdo específico para este instrumento de planejamento. Com efeito, aprovado por lei municipal, o plano diretor é alçado a instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, a qual tem por objetivo ordenar as funções sociais da cidade e o bem-estar de todos os habitantes (art. 182, *caput* e §1º, Constituição Federal). Outrossim, é o plano diretor que define o conteúdo concreto da função social da propriedade urbana (art. 182, § 2º, Constituição Federal). Determina também que os instrumentos urbanísticos indutores da ocupação de imóveis vazios, especialmente o parcelamento e edificação compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação para fins de reforma urbana, só podem ser aplicados em área definida pelo plano diretor (art. 182, § 4º, Constituição Federal).

A aprovação do texto constitucional – mesmo antes da regulamentação das diretrizes gerais da política urbana por lei federal (art. 182, *caput*, Constituição Federal), o que viria a ocorrer somente dez anos depois pela promulgação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) – já influencia diversos Municípios brasileiros, que, ao longo da década de 90, incorporam as determinações constitucionais e elaboram seus planos diretores. As próprias Constituições Estaduais e leis orgânicas repetem diversas das determinações constitucionais⁸⁰.

⁷⁸ *Idem, ibidem*, p. 177-178.

⁷⁹ De acordo com Raquel Rolnik, São Paulo, ao findar o século XX, tem organização espacial regulada por ordem jurídico-urbanística enraizada em princípios formulados no início do século. O espaço da cidade revela uma contraposição entre um espaço contido no interior da moldura da legislação urbanística e outro, três vezes maior, eternamente situado em zona intermediária entre o legal e o ilegal (Cf. Raquel Rolnik. São Paulo, um século de regulação urbanística: pra quem e para quê? *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, v. 11, n. 1/2, p. 131, jan./dez. 1997).

⁸⁰ Para um panorama geral sobre a incorporação das diretrizes constitucionais e da própria Emenda Popular da Reforma Urbana apresentada durante a Assembléia Constituinte, cf. Nelson Saule Júnior. *Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro*. Ordenamento constitucional da política urbana: aplicação e eficácia do plano diretor. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 1997.

Muitos planos diretores foram aprovados nesse período, tais como o de São Paulo, Santo André, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Belém.

Esses planos diretores – embora aprovados por lei municipal – são alvo de duras críticas relacionadas à sua densidade normativa. Entre os urbanistas e gestores municipais, já surgem preocupações em torno do conteúdo desses planos diretores. A previsão de uma série de leis municipais específicas para regulamentação posterior, bem como a separação entre plano e zoneamento são duas das principais.

Assim, os planos diretores elaborados na década de 90 estariam, em grande parte, restritos à regulamentação de “diretrizes gerais”, as quais não teriam o poder de gerar efeitos imediatos na regulação da função social da propriedade. Considera-se que esses planos diretores não geraram impacto na qualidade de vida da população. A necessidade de regulamentação posterior dos instrumentos e diretrizes dos planos diretores, na maioria das vezes, não é observada pela gestão municipal subsequente, o que relega os planos diretores ao esquecimento⁸¹. A título exemplificativo, pode-se citar o caso do plano diretor de Belém e do plano diretor decenal do Rio de Janeiro (Lei complementar municipal 16/92)⁸².

Outro foco das preocupações relativas ao conteúdo do plano diretor diz respeito à necessidade de se incorporar o zoneamento na mesma lei do plano. A definição de parâmetros urbanísticos será objeto de disputa entre os diversos atores interessados no desenvolvimento urbano. Diz-se que o projeto de lei que instituíra o plano diretor de São Paulo (1991), por exemplo, não foi aprovado pela Câmara de Vereadores por divergências relacionadas ao coeficiente de aproveitamento, ao zoneamento e à instituição de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS⁸³.

As preocupações relativas à densidade normativa dos planos diretores evidenciam que subsistem as disputas em torno da auto-aplicabilidade da função social da propriedade – presentes desde a Assembléia Nacional Constituinte. O conteúdo dos planos diretores elaborados na década de 90 mostra que a concretização da função social da propriedade urbana é transferida, em grande medida, para momento legislativo posterior.

⁸¹ Cf. Aduino Cardoso. Reforma urbana e planos diretores: avaliação da experiência recente. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, v. 11, n. 1/2, p. 105, jan./dez. 1997.

⁸² Cf. Flávio Villaça. “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil”. In: Csaba Deák e Sueli Ramos Schiffer (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999, p. 235.

⁸³ *Idem, ibidem*, p. 234.

A aprovação do Estatuto da Cidade na década seguinte (Lei Federal nº 10.257/01), ao regulamentar as diretrizes gerais da política urbana (art. 182, *caput*, Constituição Federal), traz novas disposições sobre o conteúdo dos planos diretores. Uma nova geração de planos é produzida a partir de então.

Embora dotados de autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, inciso I, Constituição Federal), os Municípios passam a se orientar por normas gerais federais na elaboração de seus planos diretores.

O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, parágrafo único).

A fim de regular as funções sociais da cidade e da própria propriedade urbana, o Estatuto da Cidade define as diretrizes gerais da política urbana à luz de seu art. 2º. Estas diretrizes, enquanto normas gerais de Direito Urbanístico, devem ser obedecidas necessariamente pelos planos diretores municipais⁸⁴.

Convém destacar as diretrizes gerais que se relacionam diretamente ao conteúdo dos planos diretores. O inciso V do art. 2º já prevê a importância do planejamento territorial municipal, sendo certo que a política urbana deve se pautar pelo “planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente”. A ordenação territorial, por sua vez, deve evitar:

[...] a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; f) a deterioração das áreas urbanizadas; g) a poluição e a degradação ambiental (art. 2º, inciso VI, Estatuto da Cidade).

⁸⁴ Sobre a relação entre diretrizes gerais da política urbana e normas gerais de Direito Urbanístico, cf. José Afonso da Silva. *Direito urbanístico brasileiro*. 4. ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2006, p. 67-70; e Odete Medauar. “A força vinculante das diretrizes gerais da política urbana”. In: *Temas de direito urbanístico 4*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2005, p. 15-23.

A indissociável relação entre o território urbano e rural é também consagrada como diretriz geral da política urbana, que deverá observar “a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência” (art. 2º, VII, Estatuto da Cidade).

Além de diretrizes gerais da política urbana, o Estatuto da Cidade destina ao plano diretor um capítulo próprio, o capítulo III, que define uma série de prescrições não só em relação ao conteúdo do plano, mas também ao seu processo de elaboração e implementação⁸⁵.

No que se refere ao conteúdo do plano diretor, o art. 39 reforça a necessária submissão às diretrizes gerais da política urbana, assegurando a necessidade dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento econômico. Sobretudo, e nos termos das disposições constitucionais, o plano diretor deve definir de maneira concreta nos bairros e regiões a função social da propriedade urbana por meio das exigências fundamentais de ordenação da cidade (art. 182, § 2º, Constituição Federal c/c art. 39, *caput*, Estatuto da Cidade).

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) determina que o plano diretor deve englobar o território do Município como um todo (art. 40, §2º), incluindo, portanto, tanto áreas urbanas como rurais. Assim, o dispositivo soluciona eventuais dúvidas sobre a competência municipal em promover o adequado ordenamento territorial do solo rural.

Em que pese o fato de a política agrícola e agrária ser de competência da União Federal (art. 22, inciso I, Constituição Federal), o rural e urbano são inegavelmente dimensões de um mesmo território. A promoção do planejamento territorial (art. 30, inciso VIII, Constituição Federal), a garantia do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e do bem-estar de seus habitantes (art. 182, *caput*, Constituição Federal) e o próprio exercício das competências comuns (art. 23, Constituição Federal) exigem que o Município, ao ordenar o território para os dez anos subsequentes, considere como conteúdo do plano diretor o solo rural em todas as suas características e peculiaridades⁸⁶.

⁸⁵ Sobre o processo de elaboração e aprovação do plano diretor, o Estatuto da Cidade determina sua aprovação por lei municipal (art. 40), por meio de processo participativo no âmbito do Executivo e do Legislativo (art. 40, § 4º), e a necessidade de revisão da lei que institui o plano diretor, pelo menos, a cada 10 anos (art. 40, § 3º). Tais regras são analisadas no item 3.2 do presente capítulo. Sobre a implementação do plano diretor, estabelece o Estatuto da Cidade que “o plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas” (art. 40, §1º).

⁸⁶ Sobre possibilidades e limites da regulação municipal do solo rural pelo plano diretor, cf. Carlos Ari Sundfeld. “O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais”. In: Adilson Dallari e Sérgio Ferraz (coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2002, p. 49; Hely Lopes Meirelles.

O art. 42 do Estatuto da Cidade determina expressamente um conteúdo mínimo obrigatório do plano diretor. Em relação aos instrumentos urbanísticos (incisos I e II), ele deve prever a delimitação: das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; das áreas em que será possível instituir a incidência do direito de preempção (art. 25, §1º); das áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado (art. 28, *caput*); do coeficiente de aproveitamento básico único ou diferenciado (art. 28, § 2º); dos limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento (art. 28, §3º); das áreas nas quais poderá ser admitida a alteração de uso do solo (art. 29); das áreas em que poderão ser admitidas operações urbanas consorciadas (art. 32) e das áreas em que serão admitidas transferências do direito de construir (art. 35).

Além disso, exige o art. 42 que o plano diretor regulamente um sistema de acompanhamento e controle (inciso III). Trata-se de dispositivo que se relaciona não só à necessidade de fiscalização da implementação do plano diretor (art. 40, §4º), mas também ao Capítulo IV como um todo, que determina que a gestão das cidades seja feita de forma democrática.

Há, na doutrina jurídica nacional, quem entenda que, sem esse conteúdo mínimo do plano diretor, “uma planificação não pode ser considerada um plano diretor”⁸⁷. Assim, embora facultativa a aplicação dos instrumentos urbanísticos pelo poder público municipal, “a delimitação das áreas possivelmente atingidas deve necessariamente ser estabelecida no plano diretor”⁸⁸.

A definição de um conteúdo mínimo obrigatório possui, como pano de fundo, a necessidade de se garantir a aplicabilidade da função social da propriedade urbana. Busca-se, à luz do art. 42, conferir eficácia às determinações do plano diretor, garantindo-lhe um mínimo de força normativa. Alguns temas – no caso, as áreas de aplicação dos instrumentos urbanísticos, bem como um sistema de acompanhamento e controle, voltado para a implementação do plano diretor – devem constituir-se em matéria obrigatória, não podendo ser deixados para momento legislativo posterior.

Direito municipal brasileiro. 16. ed. rev. atual. Revisão e atualização de Márcio Schneider Reis e Edgard Neves da Silva. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2008, p. 549; Nelson Saule Junior. “A competência do município para disciplinar o território rural”. In: Paula Santoro e Edie Pinheiro (orgs.). O município e as áreas rurais. *Caderno Polis* 8, São Paulo: Instituto Polis, 2004, p. 41-52.

⁸⁷ Cf. Jachintho Arruda Câmara. “Plano diretor”. In: Adilson Dallari e Sérgio Ferraz (org.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2002, p. 319.

⁸⁸ *Idem, ibidem*.

O Estatuto da Cidade, porém, embora defina um conteúdo mínimo do plano diretor, omite-se em relação a algumas questões em particular⁸⁹: o que define concretamente a função social da propriedade? Quais parâmetros urbanísticos devem obrigatoriamente ser regulados pelo plano diretor? O que garante ao plano diretor o caráter de instrumento básico de desenvolvimento e expansão urbana? Pode o plano diretor ser considerado como uma espécie de “Constituição Urbanística” do Município, dotada de princípios gerais à espera de regulamentação posterior?

A Resolução nº 34, de 01 de julho de 2005, do Conselho Nacional das Cidades responde algumas dessas indagações. Embora de caráter facultativo⁹⁰, tal Resolução serve de parâmetro aos Municípios brasileiros na definição do conteúdo de seus planos diretores, tendo em vista as inúmeras dificuldades das prefeituras em estabelecer sua estrutura básica fundamental.

Como se verá, a Resolução ora detalha, ora amplia o conteúdo mínimo exigido pelo art. 42 do Estatuto da Cidade, optando por um modelo específico cuja característica principal é a possibilidade de adaptação às peculiaridades locais dos Municípios. O plano diretor deve conter conteúdos diferenciados de forma a respeitar o porte, a história e a região do Município onde se insere (exposição de motivos, alínea “e”, Resolução 34, Conselho Nacional das Cidades).

Estabelece a Resolução que, ao definir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, o plano diretor deve prever ações e medidas para o cumprimento da função social da propriedade pública e privada, localizada tanto em meio urbano como rural (art. 1º, 2º e 3º, Resolução nº 34, Conselho Nacional das Cidades).

Determina, ainda, que os planos diretores devem incorporar toda a legislação de uso e ocupação do solo municipal, inclusive com a adoção de mapas e descrição de perímetros (art. 3º, inciso V), incluindo objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento e reorganização territorial do Município (art. 1º, inciso III).

Na busca de conferir força normativa ao plano diretor, a resolução sugere que seu conteúdo resulte na regulamentação integral dos instrumentos urbanísticos. Como exemplo, propõe a definição de critérios para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (art. 3º, inciso I), bem como a definição de prazos para notificação dos respectivos

⁸⁹ Tais questões não são facilmente percebidas somente pela leitura das leis. Elas surgem, na verdade, a partir da análise da experiência concreta municipal, conforme se verá nos Capítulos 4, 5 e 6 nos quais são analisados os planos diretores de Santo André (SP) e São Gabriel da Cachoeira (SP).

⁹⁰ Sobre a natureza facultativa das resoluções do Conselho Nacional das Cidades, vide notas 9 e 70.

proprietários (art. 3º, inciso IV). Evitar-se-ia, assim, a edição de lei municipal específica posterior prevista pelo Estatuto da Cidade (art. 5º).

A Resolução nº 34 do Conselho Nacional das Cidades sugere também a previsão de critérios para a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV no plano diretor (art. 3º, inciso II), e algumas características gerais das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (art. 5º)⁹¹.

Ainda sobre os instrumentos urbanísticos, recomenda a Resolução que estes estejam vinculados aos objetivos e estratégias dos planos diretores, os quais devem justificar, na exposição de motivos, a aplicação de cada um desses instrumentos. Por fim, estabelece o conteúdo do plano de transporte urbano integrado (art. 8º, Resolução nº 34, Conselho Nacional das Cidades), instrumento previsto no Estatuto da Cidade para as cidades com mais de 500 mil habitantes, que deve ser compatível ao plano diretor ou nele inserido (art. 41, §2º, Estatuto da Cidade).

Sobre conteúdo mínimo do plano diretor, ainda, regulamenta a Resolução nº 34 (arts. 6º e 7º) o sistema de acompanhamento e controle (art. 42, inciso III, do Estatuto da Cidade), definindo competências e instrumentos próprios e vinculando-os ao princípio da gestão democrática das cidades (art. 2º, inciso II, c/c arts. 43 a 45, Estatuto da Cidade).

A Resolução nº 34 do Conselho Nacional das Cidades demonstra a existência de preocupações relativas à força normativa e eficácia do plano diretor – preocupações que, em alguma medida, se assemelham às dos grandes debates sobre normas constitucionais⁹². A necessidade de incorporação das regras de uso e ocupação do solo, a necessidade de anexar mapas e descrições dos perímetros das zonas, a definição de critérios para aplicação de instrumentos urbanísticos revelam a importância de se garantir que o plano diretor não seja um texto vazio e possa cumprir a função de “instrumento básico” da política urbana.

Com efeito, a expectativa existente em torno dessa nova geração de planos diretores – trazida por sua inserção no texto constitucional – ultrapassa a incorporação do componente

⁹¹ Vale notar que a definição jurídica das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS será regulamentada posteriormente pela Lei Federal nº 1.977/09, à luz do seu art. 47: “[...] V – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo; [...]”.

⁹² Sobre o debate acerca da eficácia das normas constitucionais, vide item 6.2.2 do Capítulo 6.

democrático no processo de elaboração. Em relação ao conteúdo, os planos diretores também deveriam superar a visão do planejamento territorial implementado até então no país.

No lugar de planos compostos por inúmeras diretrizes gerais sem instrumentos para sua efetiva viabilização⁹³, os planos diretores deveriam rever e incorporar a legislação urbanística, particularmente as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo⁹⁴. Mais do que isso, os investimentos previstos no plano diretor deveriam orientar a elaboração do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento municipal⁹⁵.

Uma vez traçados os contornos jurídicos do plano diretor trazidos pelo marco jurídico-urbanístico, passemos à análise das experiências concretas. Nos próximos dois capítulos será possível verificar a maneira pela qual os Municípios de Santo André (SP) e São Gabriel da Cachoeira (AM) têm se adaptado às exigências legais. A referência teórica para a coleta de dados é composta fundamentalmente pelas normas estabelecidas pelo marco jurídico-urbanístico.

Conforme já esclarecido no Capítulo 1, os dados empíricos sistematizados são descritos a partir de duas categorias fundamentais: o processo de elaboração dos planos diretores e o conteúdo aprovado na lei municipal.

A descrição do processo de elaboração do plano diretor é capaz de identificar os principais atores e interesses presentes na cidade, bem como as etapas percorridas durante o processo participativo no âmbito do Poder Executivo.

O conteúdo do plano diretor, por sua vez, descreve os principais conflitos jurídico-urbanísticos identificados durante o processo participativo e a maneira pela qual busca solucioná-los.

⁹³ BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Planejamento territorial e urbano e política fundiária. *Cadernos Ministério das Cidades*, Brasília, v. 3, p. 15, 2004.

⁹⁴ *Idem, ibidem*, p. 32.

⁹⁵ *Idem, ibidem*. Tal exigência foi também prevista pelo Estatuto da Cidade. Dispõe o art. 40, §1º, que “[...]o plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas”.

CAPÍTULO 4. O PLANO DIRETOR DE SANTO ANDRÉ (SP)

O Município de Santo André possui 649.331 habitantes, uma extensão de 174, 84 km²⁹⁶ e insere-se na região metropolitana de São Paulo⁹⁷. Inclui-se, pois, no rol de cidades brasileiras com obrigatoriedade de aprovação dos planos diretores nos termos do Estatuto da Cidade.

O processo de elaboração do plano diretor em Santo André inicia-se em 2002, culminando com a aprovação da lei municipal nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004. Durante esses dois anos, diversas foram as ações que se desenvolveram no âmbito do Poder Executivo, dando origem à mobilização de uma série de atores envolvidos com a produção da cidade na construção do planejamento territorial do Município.

Há que se considerar que o Município de Santo André já possuía um plano diretor (Lei municipal nº 7.333/95), considerado, porém, pouco “auto-aplicável”, seja pela ausência de um zoneamento detalhado, seja pela falta regulamentação dos instrumentos urbanísticos⁹⁸.

4.1. Antecessores do processo: uma tradição participativa

Santo André é uma cidade marcada pela tradição na gestão democrática da política urbana. Com efeito, antes mesmo da aprovação do Estatuto da Cidade, a gestão municipal já havia consolidado uma estrutura participativa por meio da instituição de mecanismos de participação direta da população no planejamento da cidade.

⁹⁶ BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. *Censo demográfico 2000*. Brasília: IBGE, 2001.

⁹⁷ A região metropolitana de São Paulo foi instituída pela Lei Complementar Estadual 94/74.

⁹⁸ Segundo Cláudia Virgínia Cabral de Souza, coordenadora técnica da equipe da Prefeitura responsável pela revisão do plano diretor, o antigo plano diretor de 1995 “[...] não avançava na definição de um novo zoneamento, de tal forma que a lei de zoneamento, uso e ocupação do solo de 1976 continuava vigindo sobre a área urbana”. Mais adiante, afirma ainda a autora que “[...] Quanto ao Plano Diretor de 1995, anteriormente mencionado, podemos defini-lo como um plano-discurso genérico, que expressa no texto legal objetivos louváveis em relação a um amplo leque de políticas públicas, mas não se qualifica como um instrumento de gestão urbana. Nesse sentido, é inócuo, porque não estabelece uma nova ordem urbanística limitando-se a relacionar instrumentos de interesse da política urbana, sem instituí-los de fato.” [Cf. Cláudia Virgínia Cabral de Souza. “Santo André: instrumentos utilizados na elaboração do plano diretor participativo para viabilizar a participação e a negociação entre os atores”. In: Laura Bueno e Renato Cymbalista (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, p. 196].

Em 1997, é instituído o Orçamento Participativo em Santo André, que, a partir da subdivisão do Município em 19 regiões, promove a participação dos cidadãos na destinação de verbas públicas. Do total do orçamento municipal, cerca de 8% têm suas prioridades definidas pelo orçamento participativo⁹⁹.

Em 1999, inicia-se o Projeto Santo André Cidade Futuro, um processo participativo que visa promover o planejamento da cidade até 2010, por meio de um diálogo entre o poder público municipal, os moradores e a iniciativa privada na busca de soluções para a crise econômica. Cerca de 3.500 pessoas participaram desse projeto.

Antes mesmo da realização da 1ª Conferência Nacional das Cidades (2003) pelo Ministério das Cidades, o Município de Santo André promove duas Conferências das Cidades (2000/2001).

As práticas do orçamento participativo, conferências municipais e do Projeto Santo André Cidade do Futuro constituem-se em antecessores importantes do processo de elaboração do plano diretor. Conforme se verá a seguir, em diversos momentos, a experiência prévia do Município em práticas participativas influencia o processo de construção do plano diretor.

4.2. O processo de elaboração do plano diretor de Santo André (SP)

A elaboração do plano diretor já aparece como promessa do prefeito da cidade em 2001, ano de aprovação do Estatuto da Cidade¹⁰⁰.

No âmbito interno do governo algumas decisões são tomadas a fim de se construir pressupostos comuns às diversas Secretarias Municipais. O plano diretor não englobaria todo e qualquer tema (exemplo: saúde, educação, etc.), mas tão somente aqueles relacionados ao território: deveria ser auto-aplicável e elaborado a partir de um processo participativo de caráter

⁹⁹ Cf. Vanessa Gayego Bello Figueiredo. *Estratégias urbanas em busca do desenvolvimento local: a experiência do projeto Eixo Tamanduatehy em Santo André*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2005.

¹⁰⁰ Cf. Cláudia Virgínia Cabral de Souza. “Santo André: instrumentos utilizados na elaboração do plano diretor participativo para viabilizar a participação e a negociação entre os atores”. In: Laura Bueno e Renato Cymbalista (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, p. 196. Vale lembrar que, na ocasião, o prefeito de Santo André era Celso Daniel (PT), que já havia governado a cidade nos anos de 1989 a 1992, e de 1997 a 2000. Após seu assassinato em 2002, assume o vice-prefeito João Avamileno (PT).

deliberativo. A coordenação do processo é compartilhada entre a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e a Secretaria de Orçamento e Planejamento Participativo.

O processo de elaboração do Plano é, então, subdividido em cinco etapas: *(i)* sensibilização; *(ii)* discussão dos eixos temáticos; *(iii)* discussão do texto-base; *(iv)* negociações e consensos; *(v)* realização do Congresso da Cidade.

Durante todo o processo, a relação com a sociedade civil é mediada por atividades permanentes de mobilização e capacitação.

A primeira fase desenvolve-se durante o ano de 2002 e constitui-se, basicamente, no mapeamento e sensibilização dos atores para participar da elaboração do plano diretor. Nesse momento, a participação é aberta a todo e qualquer cidadão. A prefeitura inicia, porém, a sensibilização levando em conta dois critérios principais: *(i)* atores que já haviam participado de outros fóruns participativos (delegados das regiões do orçamento participativo, integrantes de conselhos gestores de políticas públicas, participantes das Conferências Municipais, etc.); *(ii)* segmentos importantes para a produção e reprodução da cidade (representantes do setor imobiliário, construtivo, comercial, industrial, movimentos de moradia, ONGs entre outros).

São realizadas reuniões e entrevistas com os principais atores envolvidos na produção do espaço urbano. Ao mesmo tempo, a prefeitura elabora uma primeira leitura técnica e comunitária levando em consideração os estudos e documentos já existentes.

Em 2003, dá-se início à segunda etapa da elaboração do plano diretor, que tem por objetivo discutir com a população os principais temas a serem regulados pela lei municipal. Muitas são as dificuldades nessa fase, especialmente no que se refere à participação de alguns setores da sociedade e aos principais eixos temáticos a serem enfrentados pelo plano diretor. O setor privado, por exemplo, que não possui tradição de participação em discussões públicas envolvendo um grande número de segmentos sociais, ausenta-se dos debates. Os representantes dos movimentos populares, por sua vez, apresentam grande dificuldade na compreensão de instrumentos técnicos de planejamento territorial.

A fim de superar as desigualdades entre os atores durante o processo participativo, a prefeitura passa a desenvolver ações de capacitação nos temas trazidos pelo Estatuto da Cidade com estratégias diferenciadas para cada um dos segmentos. Primeiramente, realiza-se a formação de 30 técnicos da prefeitura nas diretrizes e instrumentos do Estatuto da Cidade e do futuro plano

diretor, que passam a atuar como multiplicadores do conteúdo durante os cursos, palestras, oficinas e reuniões realizadas a partir de então.

A prefeitura desenvolve um curso *on line*¹⁰¹ e ações de capacitação para entidades organizadas dos diversos segmentos sociais, tanto de forma conjunta como separadamente. As ações de capacitação dos empresários, por exemplo, são focadas em instrumentos urbanísticos e jurídicos específicos. Além disso, são realizadas diversas reuniões específicas com o setor. As ações de formação sobre temas do plano diretor para os movimentos sociais são desenvolvidas com metodologia e instrumentos pedagógicos apropriados nas diversas regiões da cidade¹⁰². Essas ações específicas criaram uma capacidade de negociação maior em temas diretamente relacionados ao dia-a-dia da população¹⁰³.

Na terceira fase do processo, realizada nos últimos meses de 2003, o debate já se fundamenta em um texto base do plano diretor. Embora ainda não consolidado em linguagem jurídica, em um projeto de lei propriamente, o texto já traz a estrutura e o conteúdo básico do plano diretor. É neste momento que se inicia mais diretamente o processo de identificação dos conflitos e construção de consensos entre os atores envolvidos na elaboração do plano diretor.

Durante a discussão do texto base, define-se também a futura composição do Congresso da Cidade, espaço no qual se dará a deliberação final do projeto de lei a ser encaminhado à Câmara Municipal. Os delegados do Congresso são indicados diretamente pelos segmentos, respeitada a subdivisão de 60% de representação da sociedade civil – sendo 30% de representantes de movimentos sociais, 10% de ONG's e instituições de pesquisa e 20% de representantes da iniciativa privada.

Tendo em vista o surgimento de inúmeros conflitos entre os atores quando da apresentação pela prefeitura do projeto de lei, o Congresso da Cidade é adiado e inclui-se mais uma etapa ao processo específica para a realização de negociações entre a prefeitura e os diversos segmentos. Estabelece-se, então, uma ampla rodada de negociação. Dos 32 artigos identificados como objeto de conflito, atinge-se o consenso em 20. Restam, pois, 12 artigos de conflito, os quais seriam objeto de deliberação durante o Congresso da Cidade.

¹⁰¹ O curso *on line* contou com baixíssima participação dos moradores de Santo André, razão pela qual se introduz no processo outras ações de capacitação.

¹⁰² A linguagem popular e a utilização de mapas, desenhos e jogos são exemplos de instrumentos aptos a capacitar os moradores em temas de alta complexidade técnica como é o caso dos eixos temáticos do plano diretor.

¹⁰³ Um exemplo citado durante a realização de entrevista de apropriação dos temas do Estatuto da Cidade pela população foram as reivindicações dos movimentos populares de inserção de áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS na Operação Urbana Tamanduatehy e em outras regiões da cidade.

Os artigos em disputa relacionam-se, em sua maioria, aos índices urbanísticos, à aplicação ou não da outorga onerosa, à aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, às áreas delimitadas como zona de recuperação ambiental e à composição do conselho municipal de política urbana¹⁰⁴.

Nessa etapa, entre os diversos segmentos, é definido regimento interno do Congresso, o qual define as regras e procedimentos de participação e deliberação do projeto de lei.

A quinta e última fase do processo de elaboração do plano diretor no âmbito do Poder Executivo é a realização do Congresso da Cidade, em fevereiro de 2004, que conta com a participação de 167 delegados com direito à voz e voto. O projeto de lei é referendado pelos participantes no que se refere aos artigos acordados nas fases anteriores. Os 12 artigos em disputa pelos segmentos são submetidos à votação.

As deliberações do Congresso da Cidade dão origem ao texto do projeto de lei nº 03, de março de 2004.

Na Câmara Municipal, o texto é objeto de algumas emendas pelo Poder Legislativo, as quais alteram principalmente dispositivos relacionados à aplicação, vigência e revisão do plano diretor (arts. 182 e seguintes), ao coeficiente de aproveitamento máximo nas operações urbanas (art. 135), cálculo e isenções da outorga onerosa do direito de construir (art. 123) e às atividades econômicas excluídas da aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (art. 116, § 4º).

4.3. O Conteúdo do plano diretor de Santo André (SP)

4.3.1. Os conflitos jurídico-urbanísticos da cidade

A Região do ABC paulista¹⁰⁵ teve um papel central no crescimento econômico brasileiro tendo em vista a implantação da indústria automobilística no país a partir do Plano de Metas do governo Juscelino Kubitschek (1956-1961).

¹⁰⁴ Documento sobre as emendas votadas no Congresso da Cidade. Disponível em: <http://www.santoandre.sp.gov.br/bn_conteudo.asp?cod=2646>. Acesso em: 25 abr. 2010, 11h48min.

¹⁰⁵ A região do ABC engloba os Municípios de Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema, Ribeirão Pires, Mauá e Rio Grande da Serra.

As indústrias implantadas na região do ABC paulista concentram-se em três setores industriais: transporte, químico e metalúrgico. Dentre elas, pode-se citar a implantação da Volkswagen, Mercedes Bens, General Motors, Recap - Refinaria de Capuava, entre outras. No Município de Santo André localizam-se, especificamente, a Pirelli, Firestone, Cofap e o Pólo Petroquímico União. Observa-se também como fator importante no crescimento de Santo André a duplicação da ferrovia e a construção da rodovia Anchieta e Imigrantes, ligando Santo André ao Porto de Santos.

Até a década de 70, a Região do ABC paulista apresenta taxas de crescimento populacional maiores do que os índices do Estado de São Paulo e do Brasil como um todo¹⁰⁶.

Do ponto de vista jurídico, há que considerar a série de normas municipais e estaduais aprovadas a fim de regular o processo de urbanização, tais como o Plano Diretor Anhaia Melo (1959), a lei de uso e ocupação do solo (Lei municipal 5.042/76), a Lei municipal nº 1.817/78, e a lei de proteção dos mananciais (Lei estadual 1.172/76).

O período de crescimento metropolitano continua com os projetos do II Plano Nacional de Desenvolvimento¹⁰⁷ e encerra-se em meados da década de 80, quando a região do ABC passa a enfrentar uma perda acentuada em seu dinamismo, apresentando perdas significativas de investimento¹⁰⁸. As indústrias do Estado de São Paulo interiorizam-se, instalando-se em outros Municípios, tais como São José dos Campos e Cubatão. As bases econômicas da região do ABC passam, então, por mudanças significativas. Observa-se o fechamento de indústrias da região, redução dos postos de trabalho, desemprego, redução salarial¹⁰⁹.

A crise econômica apresenta, porém, suas interfaces territoriais, expressando-se no espaço urbano com o fechamento de indústrias nas zonas exclusivamente industriais, a multiplicação de terrenos vazios, galpões abandonados e a deterioração dos centros comerciais. Paralelamente,

¹⁰⁶ Cf. Vanessa Gayego Bello Figueiredo. *Estratégias urbanas em busca do desenvolvimento local: a experiência do projeto Eixo Tamanduatehy em Santo André*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2005.

¹⁰⁷ Aprovado durante o regime militar pela Lei Federal nº 5.151/74 para o período de 1975 a 1979.

¹⁰⁸ Durante o período de 1880 a 1990, o PIB do ABC reduz 28,2%, apresentando uma taxa de crescimento anual negativa de 3,27% (Fonte: IPEA). [Cf. Milton de Abreu Campanário (coord.). *Relatório técnico nº 56.870*. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, 2001].

¹⁰⁹ Cf. Cláudia Virgínia Cabral de Souza. "Santo André: instrumentos utilizados na elaboração do plano diretor participativo para viabilizar a participação e a negociação entre os atores". In: Laura Bueno e Renato Cymbalista (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, p. 195.

aprofunda-se a segregação socioterritorial, marcada pela favelização e incremento da violência urbana.

A região central da cidade, dotada de infraestrutura, passa a perder população. As áreas periféricas – especialmente as localizadas próximas da região dos mananciais – são alvo de altos índices de crescimento demográfico. São essas mesmas regiões da cidade que apresentam os piores índices de acesso à água, esgoto, coleta de lixo, renda e escolaridade¹¹⁰.

A expansão urbana, portanto, tem se desenvolvido em áreas situadas ao sul do Município, em locais desprovidos de equipamentos e infraestrutura urbana, marcados pela ocupação informal, com a presença de favelas, loteamentos irregulares e clandestinos¹¹¹.

Com efeito, a segregação socioterritorial em Santo André assume contornos jurídicos e urbanísticos bastante peculiares. O Município situa-se entre o Rio Tamanduatehy e o Reservatório da Represa Billings. Mais de 55% de seu território localiza-se em área de proteção dos Mananciais, de acordo com a legislação estadual¹¹².

Infelizmente, esse quadro de segregação socioterritorial observado em Santo André é bastante comum aos Municípios integrantes da região metropolitana de São Paulo. A explosão demográfica se dá exatamente nas regiões definidas pela legislação estadual como de ocupação restrita. De um lado, a cidade regular, legal, dotada de infraestrutura, com acesso aos serviços e equipamentos públicos. A cidade da cidadania plena. De outro, a cidade ilegal, clandestina e bastante real, crescendo à margem da legislação urbanística e ambiental, com a proliferação de assentamentos informais e índices de violência. Ao longo dos anos, a “cidade legal” vai perdendo população, enquanto as “cidades ilegais” apresentam taxas altas de crescimento demográfico.

¹¹⁰ A população total do Município cresceu com taxa anual de 0,55% no período de 1991-2000, enquanto a população residente em favelas alcançou, no mesmo período, um percentual aproximadamente seis vezes superior - 3,05% ao ano. Em 2000, havia 28.770 domicílios localizados em favelas, distribuídos em 139 núcleos, segundo levantamento da Prefeitura de Santo André. Esses números corresponderiam a 109.326 pessoas ou 16,8% da população de 649.331 habitantes do Município [Cf. Cláudia Virgínia Cabral de Souza. “Santo André: instrumentos utilizados na elaboração do plano diretor participativo para viabilizar a participação e a negociação entre os atores”. In: Laura Bueno e Renato Cymbalista (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, p. 194].

¹¹¹ Durante a década de 90, o Município de Santo André sofre uma redistribuição populacional. De acordo com os relatórios de revisão do plano diretor, a população na subprefeitura de Paranapiacaba cresceu cerca de 20%. Esta subprefeitura localiza-se ao redor da represa Billings, em área de proteção dos mananciais. Note-se que a Vila de Paranapiacaba foi tombada pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT, e possui regras específicas para ocupação do solo.

¹¹² Cf. Leis Estaduais n° 898/75, n° 9.866/97 e n° 13.579/09. Esta última dispõe especificamente sobre a proteção e recuperação dos mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings e foi regulamentada pelo Decreto 55.342/10.

4.3.2. Soluções propostas

O plano diretor do Município de Santo André, aprovado pela Lei Municipal 8.696/04, visa enfrentar os principais conflitos jurídico-urbanísticos da cidade de forma a promover o desenvolvimento econômico local e, simultaneamente, combater a segregação socioterritorial e aumento dos assentamentos informais em área de proteção mananciais.

A própria estrutura geral do plano já revela a estratégia para enfrentar esses conflitos. O plano diretor regula: (i) princípios e objetivos para a política urbana municipal, (ii) objetivos e diretrizes das políticas setoriais, (iii) ordenamento territorial, (iv) instrumentos jurídico-urbanísticos e (v) o sistema de gestão da política urbana.

Em primeiro lugar, o plano diretor elenca os princípios fundamentais e objetivos gerais da política urbana (art. 3º ao art. 8º). Dentre eles, estabelece o conceito de funções sociais da cidade (art. 4º) e função social da propriedade urbana (art. 5º) de maneira bastante genérica.

No Título II, ao invés de prever todas as políticas públicas municipais (saúde, educação, assistência social, etc.), o plano diretor se atém àquelas com relação direta com o território. Estabelece, assim, princípios e diretrizes para a política de desenvolvimento econômico e social, para habitação, saneamento ambiental integrado, mobilidade urbana, patrimônio cultural e imóveis públicos.

O Título III, por sua vez, regula o ordenamento territorial subdividindo o território do Município em macrozonas, zonas e zonas especiais. De maneira geral, cada uma dessas unidades territoriais está prevista em mapas e tem seu perímetro descrito nos anexos do próprio plano diretor¹¹³.

O Município de Santo André é dividido em duas grandes unidades territoriais: a macrozona urbana (art. 30, inciso I), situada nas áreas urbanas já consolidadas e dotadas de infraestrutura; e a macrozona de proteção ambiental (art. 30, inciso II), composta por unidades de conservação e áreas com restrição de ocupação¹¹⁴.

¹¹³ Vale a consulta ao plano diretor de Santo André (anexo 1). Para uma melhor compreensão do ordenamento territorial, vale ainda a consulta aos mapas que integram a presente dissertação: anexo 2, mapa 1 (macrozonas); anexo 3, mapa 2 (zonas); anexo 4, mapa 3 (Zonas especiais de interesse social - ZEIS); anexo 5, mapa 4 (Zona especial de interesse comercial - ZEIC e Zona especial de interesse do patrimônio -- ZEIP); anexo 6, mapa 5: (Zona especial de interesse ambiental - ZEIA).

¹¹⁴ Vide mapa 1, Anexo 2 desta dissertação.

Neste sentido, são objetivos da macrozona urbana: *(i)* controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas centrais mais urbanizadas, adequando-o à infraestrutura disponível; *(ii)* garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados; *(iii)* autorizar o uso múltiplo na cidade (art. 31).

Os objetivos da macrozona de proteção ambiental são: *(i)* garantir a produção de água e proteção dos recursos naturais; *(ii)* recuperar as áreas ambientalmente degradadas e promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes; *(iii)* contribuir para o desenvolvimento econômico sustentável (art. 32).

O macrozoneamento é uma das soluções propostas pelo plano diretor para enfrentar os conflitos da cidade. Define-se a destinação de grandes porções do território, incentivando ou inibindo a ocupação conforme a infraestrutura existente e as principais características ambientais do Município. Busca-se, assim, compatibilizar a necessidade de se promover o desenvolvimento urbano e, ao mesmo tempo, garantir a proteção dos mananciais.

Cada uma das macrozonas é subdividida em unidades territoriais menores: as zonas, as quais também possuem objetivos específicos.

A macrozona urbana é composta pelas seguintes zonas (art. 35): I – zona de reestruturação urbana; II – zona de qualificação urbana; III - zona de recuperação urbana; IV- zona exclusivamente industrial. A macrozona de proteção ambiental subdivide-se em: I – zona de conservação ambiental; II – zona de recuperação ambiental; III – zona de ocupação dirigida 1; IV - zona de ocupação dirigida 2; V - zona de desenvolvimento econômico compatível; VI – zona turística de Paranapiacaba (art. 37) ¹¹⁵.

O Título IV do plano diretor regulamenta os parâmetros para uso, ocupação e parcelamento do solo.

No que se refere à categoria uso do solo, o sistema previsto no plano diretor é o do uso múltiplo – incluindo autorização genérica para uso residencial, não residencial e misto, em qualquer bairro – aliado ao controle de incomodidades, interferência no tráfego e impacto à vizinhança (arts. 74 e 75)¹¹⁶. Na macrozona de proteção ambiental, por sua vez, os usos e atividades são limitados por zonas, de forma a garantir a compatibilidade deles com a proteção dos recursos ambientais (art. 105).

¹¹⁵ Para visualizar as zonas, vide mapa 2, Anexo 3 desta dissertação.

¹¹⁶ Os padrões de incomodidade estão previstos no Quadro 1 do plano diretor, Anexo 1 desta dissertação.

Os parâmetros urbanísticos regulados pelo plano diretor para cada uma das zonas integrantes da macrozona urbana são: coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, recuo frontal e gabarito¹¹⁷.

Os parâmetros urbanísticos da macrozona de proteção ambiental, como regra geral, devem ser regulados por lei específica após a aprovação da Lei Estadual da Sub-bacia Hidrográfica Billings Tamanduateí (art. 103). Enquanto não fosse aprovada, aplicar-se-ia a legislação estadual existente e algumas poucas regras já previstas no plano diretor (art. 103, § 1º).

Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo delimitam de maneira mais concreta o direito de construir em cada um dos imóveis do município. Todavia, como se verá adiante, sua vigência foi postergada pelo próprio plano diretor e por leis municipais aprovadas posteriormente.

Outro componente do ordenamento territorial proposto pelo plano diretor são as zonas especiais: áreas do território que estabelecem parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento (art. 59). As zonas especiais são regulamentadas a partir das seguintes categorias jurídico-urbanísticas: I- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); II- Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA); III – Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC); IV – Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP).

Mais do que o ordenamento territorial, a fim de solucionar os conflitos jurídico-urbanísticos da cidade, o plano diretor prevê as áreas de aplicação dos instrumentos jurídico-urbanísticos bem como o sistema de planejamento e gestão da cidade.

Inclui-se, pois, a definição de áreas de aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios; áreas de aplicação da outorga onerosa do direito de construir (art. 121); da transferência do direito de construir (art. 125); das operações urbanas (art. 132) e do direito de preempção (art. 146). Convém salientar que as áreas de aplicação dos

¹¹⁷ Sobre o significado de cada um dos parâmetros urbanísticos, dispõe o glossário do plano diretor, à luz do art. 191, inciso XX: “[...] VII. Coeficiente de Aproveitamento (Ca) – é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável e a área do lote; VIII. Coeficiente de Aproveitamento Básico – é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado gratuitamente; IX. Coeficiente de Aproveitamento Máximo – é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado onerosamente. X. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subutilizado; [...] XVI. Gabarito – é o limite máximo de altura das construções, definido em número de pavimentos; [...] XXXVII. Taxa de Ocupação – é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote; XXXVIII. Taxa de Permeabilidade – é a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote. [...]”.

instrumentos estão definidas ora em mapas com descrição de perímetros, ora a partir da referência de aplicação à determinada zona. Articulam-se, assim, ordenamento territorial e instrumentos urbanísticos.

Em relação aos instrumentos urbanísticos, o plano diretor de Santo André tenta garantir o máximo de eficácia possível. Assim, ao invés de deixar para lei municipal específica posterior, o plano diretor não só define suas áreas de aplicação, mas tenta regular alguns temas que o Estatuto da Cidade deixou expressamente para a lei municipal específica.

Estabelece, por exemplo, o tamanho e as características dos imóveis nos quais será aplicado o parcelamento, a edificação ou utilização compulsória (art. 116). Já define também os prazos para notificação dos proprietários (art. 117, §§ 2º e 3º). Tais características, em tese, estariam previstas em lei posterior (art. 5º, Estatuto da Cidade).

Em relação à outorga onerosa do direito de construir, o plano diretor antecipa-se trazendo o conteúdo da lei municipal específica prevista à luz do art. 30 do Estatuto da Cidade, para os seus arts. 122 e 123, os quais regulam a fórmula de cálculo, os casos de isenção e o tipo de contrapartida devida. O mesmo acontece com a transferência do direito de construir (art. 35, Estatuto da Cidade), que tem a quantidade de potencial construtivo a ser alienado e fórmula de cálculo já previstas no próprio plano diretor (art. 125, §§ 1º e 2º). Finalmente, define a lista de empreendimentos de impacto, os quais estarão necessariamente condicionados à elaboração do EIV (arts. 90 e 91), tema deixado pelo Estatuto da Cidade para lei municipal específica (art. 36, Estatuto da Cidade).

A última estratégia adotada pelo plano diretor para a solução dos conflitos da cidade é o sistema municipal de planejamento e gestão, o qual é composto por um conselho municipal de política urbana, por um fundo municipal de desenvolvimento urbano e um sistema de informações municipais (art. 167). Há, ainda, instrumentos específicos para a gestão democrática da cidade: a conferência municipal da política urbana, as assembléias territoriais, as audiências públicas, a iniciativa popular de projetos de lei, o plebiscito e o referendo popular (art 176).

Pode-se concluir que o Município de Santo André adotou em seu plano diretor uma estrutura composta por princípios gerais, ordenamento territorial, instrumentos urbanísticos e um sistema de gestão articulados entre si, visando solucionar os conflitos de maneira mais geral. Há, porém, algumas estratégias específicas.

Como forma de combater a segregação socioterritorial, diminuindo o distanciamento entre a cidade legal e ilegal, o plano diretor já determina expressamente como um dos objetivos gerais da política urbana a reversão do processo de segregação socioespacial na cidade para garantir a oferta de áreas para a produção habitacional de baixa renda, a urbanização e a regularização fundiária de áreas ocupadas (art. 8º, inciso III). Além disso, estabelece a necessidade de prevenção de distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, proibindo seu uso especulativo e combatendo a subutilização e a não utilização dos imóveis urbanos (art. 8º, inciso V). Com o mesmo propósito, a lei municipal dispõe os objetivos da política habitacional (art. 11): garantia de acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda e o estímulo à produção de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP (art. 14).

A solução, porém, transcende os objetivos gerais. A fim de promover a necessária articulação entre a política fundiária do Município e a sua política habitacional, o plano diretor prevê também a aplicação, nas diversas macrozonas e zonas, de uma série de instrumentos urbanísticos – dentre eles, as zonas especiais vazias e ocupadas¹¹⁸, o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios, a outorga onerosa do direito de construir, a transferência do direito de construir, as operações urbanas, o consórcio imobiliário, o direito de preferência e o direito de superfície. Um exemplo dessa forma de gestão urbana, capaz de cruzar o ordenamento do território com a aplicação de instrumentos urbanísticos, é a destinação dos recursos captados com a outorga onerosa à produção de Habitação de Interesse Social – HIS e à implantação de equipamentos públicos na zona de recuperação urbana (art. 43).

¹¹⁸ De acordo com o art. 62, as ZEIS subdividem-se em quatro categorias:

“I - ZEIS A - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística com implantação de equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, e comércio e serviços de caráter local;

II - ZEIS B - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos;

III - ZEIS C - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na área do Projeto Eixo Tamanduatehy onde haja interesse público em produzir HIS e HMP;

IV - ZEIS D - núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.”

Aliado, pois, à política de expansão urbana municipal – agora direcionada à ocupação de áreas com infraestrutura e regularização fundiária de assentamentos informais – o plano diretor volta-se à questão da proteção dos mananciais.

De um lado, o reconhecimento expresso das limitações do Município para tratar de uma questão ambiental que é regional. Não à toa, os parâmetros urbanísticos deverão ser regulados somente a partir da promulgação da Lei Estadual da Sub-bacia da Represa Billings (art. 103 c/c art. 182, parágrafo único). Note-se, aliás, que o Estado de São Paulo aprovou-a recentemente. Com efeito, a Lei estadual nº 13.579/09 regulamenta os parâmetros urbanísticos de ocupação da Represa Billings de maneira a considerar a preservação da qualidade da água na região.

Por outro lado, o plano diretor reconhece a existência de ocupações já consolidadas na macrozona de proteção ambiental, cujo objetivo é também recuperar as áreas de proteção ambiental degradadas, promovendo a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos existentes (art. 32, inciso II). O próprio ordenamento espacial da macrozona ambiental reconhece as ocupações atualmente existentes. É o que se pretende através da instituição da zona de recuperação ambiental (art. 49) e da ZEIS-D (art. 61, inciso IV).

Por fim, o plano diretor estabelece ainda estratégias específicas para a promoção do desenvolvimento econômico local, formulando-as de maneira a considerar suas interfaces metropolitanas.

É possível observar a tentativa de se retomar o dinamismo econômico do Município atraindo novos setores produtivos para cidade e, paralelamente, inserindo o desenvolvimento na dimensão metropolitana. Com efeito, é esse o espírito dos objetivos gerais da política urbana, mais relacionados à questão econômica (art. 8º, incisos XII e XXI c/c art. 10, incisos I, II, III e XV). As diretrizes do sistema de mobilidade urbana apontam também para a necessária integração regional (art. 21, inciso V).

Para além das diretrizes mais gerais de desenvolvimento econômico aliadas à cooperação dos Municípios da região metropolitana, o plano diretor aposta no Eixo Tamanduatehy como região prioritária da cidade a se constituir como pólo gerador da desejada dinamização econômica.

O Eixo Tamanduatehy já fora objeto de diversas “operações urbanas” mesmo antes da aprovação do Estatuto da Cidade¹¹⁹, e caracteriza-se como uma das principais regiões da cidade a sofrer com o processo de desconcentração industrial. Como efeito, em 1997, foi lançado pela prefeitura o “Projeto Eixo Tamanduatehy”, um projeto de renovação urbana, cuja elaboração contou com a participação de importantes urbanistas brasileiros e estrangeiros¹²⁰, sendo alvo de duras críticas e alterado diversas vezes nos últimos anos. De maneira geral, o projeto englobava cerca de 15% da área urbana do Município e visava recuperar a área localizada em um dos principais eixos de ligação metropolitana com a capital, a qual apresentava simultaneamente uma enorme quantidade de terrenos vazios e subutilizados¹²¹.

O plano diretor delimita-o como projeto de requalificação urbana, amplia sua área de abrangência, estabelece a multiplicidade de usos e como área objeto de uma ou mais operações urbanas e concentra em seu perímetro grande parte das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS¹²². No entorno do Tamanduatehy foram demarcadas cerca de 33 Zonas Especiais de Interesse Social, representando 641.057 m² de área¹²³.

Uma vez apresentadas as soluções gerais e específicas trazidas pelo plano diretor de Santo André aos principais conflitos jurídico-urbanísticos da cidade, cumpre tecer algumas considerações a respeito das disposições finais e transitórias, regulamentadas à luz do Título VII.

Este título deve ser lido com especial atenção, pois estabelece regras a respeito da vigência do plano diretor, bem como das leis que deverão ser elaboradas posteriormente a sua aprovação. Algumas das soluções propostas pelo plano diretor são remetidas para momento posterior.

¹¹⁹ Vide leis municipais 7.496/97, 7.873/99, 7.747/98 e 7.700/98. Vale notar, que eram consideradas “operações urbanas” as diversas formas de parceria entre poder público e iniciativa privada, concretizadas muitas vezes pela aplicação de instrumentos como dação em pagamento, flexibilização urbanística vinculada ao pagamento de contrapartida entre outros mecanismos.

¹²⁰ Como participantes da formulação do Projeto Eixo Tamanduatehy pode-se citar Jordi Borja, urbanista catalão; Andrés Rodrigues Pose, Alain Lipietz, Eduardo Leira, Joan Busquets, Christian Portzamparc. Ressalte-se também a participação dos arquitetos urbanistas brasileiros como Cândido Malta e Raquel Rolnik.

¹²¹ Cf. Vanessa Gayego Bello Figueiredo. *Estratégias urbanas em busca do desenvolvimento local: a experiência do projeto Eixo Tamanduatehy em Santo André*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2005, p. 208.

¹²² Sobre o Projeto Eixo Tamanduatehy, vide arts. 137 e 138. Vale também a consulta ao mapa 8, Anexo 9 desta dissertação.

¹²³ Cf. Vanessa Gayego Bello Figueiredo. *Estratégias urbanas em busca do desenvolvimento local: a experiência do projeto Eixo Tamanduatehy em Santo André*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2005, p. 314.

O art. 182 prevê, inicialmente, um rol de 13 leis municipais específicas para posterior regulamentação. Não só as leis que instituem os planos setoriais e instrumentos urbanísticos, mas até mesmo aquelas que instituem os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, tanto da macrozona urbana como da macrozona ambiental.

Apenas a título de curiosidade, tendo em vista que a implementação dos planos diretores, conforme justificativa apresentada no Capítulo 1, não é analisada na presente dissertação, vale notar que, após a aprovação do plano diretor de Santo André, a Câmara Municipal promulgou as seguintes leis municipais específicas: lei de uso, ocupação e parcelamento do solo da macrozona urbana (Lei 8.836/06); lei de regularização fundiária e Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (Lei 8.869/06); lei que institui as Zonas Especiais de Interesse Comercial – ZEIC (Lei n.º 8966/07); lei que institui a Zona Especial de Interesse Patrimonial (ZEIP) de Paranapiacaba (Lei 9.018/07); lei que regulamenta o direito de preferência (Lei 8.985/07)¹²⁴.

As diretrizes estabelecidas para a macrozona urbana (Seção I, Capítulo II, Título III), bem como os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano (Seção I e II, Capítulo I, Título IV) só entrariam em vigor no dia 1º de novembro de 2005 (art. 183, *caput*).

As regras específicas para os instrumentos da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir também só entram em vigor um ano após a promulgação do plano diretor (art. 184).

As ZEIS, por sua vez, só seriam aprovadas após a instituição da lei municipal específica. Enquanto isso, permanecem aplicáveis os parâmetros das AEIS, regulamentados pela legislação anterior (art. 185).

O Título VII será, ainda, objeto de diversas alterações legislativas posteriores¹²⁵. As leis municipais n.º 8.777/05 e 8.867/06 alterá-lo-ão substancialmente. Tais alterações, inclusive, modificam o rol e o prazo para aprovação das leis municipais específicas (art. 182)¹²⁶ e

¹²⁴ A Prefeitura encaminhou um projeto de lei que institui o plano diretor de mobilidade, que foi rejeitado pela Câmara Municipal. Tramita, ainda, o projeto de lei que institui a progressividade do IPTU em razão da notificação do parcelamento, da edificação e utilização compulsórios.

¹²⁵ Para uma análise aprofundada das alterações promovidas no plano diretor e especialmente os artigos que compõem as disposições finais e transitórias, vide subitem 6.2.2 do Capítulo 6.

¹²⁶ Segue sua redação atual: “Art. 182. [...] I - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana; Lei de Zonas Especiais de Interesse Social; Lei sobre o Instrumento do Direito de Preferência; II - Lei do Plano Diretor de Mobilidade Urbana; Lei da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba; III - Lei do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural; Lei das Zonas Especiais de Interesse Comercial e Lei das Zonas Especiais de Interesse Ambiental.[...]§ 2º Para o inciso I o prazo para encaminhamento será de um ano a partir da

prorrogam a aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano da macrozona urbana para 03 de abril de 2006.

Neste Capítulo foram sistematizados os principais aspectos relacionados ao processo de elaboração e o conteúdo do plano diretor de Santo André (SP). Tais dados apontam não só os principais atores, as etapas do processo participativo e os conflitos jurídico-urbanísticos presentes na cidade e respectivas soluções, como também revelam dificuldades e questões jurídicas importantes para a construção de uma identidade jurídica dos planos diretores no Brasil. Todavia, a análise dos dados coletados propriamente dita, bem como a definição de algumas tendências dos planos diretores dessa nova geração são elaboradas após a descrição do caso de São Gabriel da Cachoeira (AM), no Capítulo 6.

CAPÍTULO 5. O PLANO DIRETOR DE SÃO GABRIEL DA CACHOEIRA (AM)

Com 29.947 habitantes, o Município de São Gabriel da Cachoeira está situado na região noroeste do Estado do Amazonas. Pertence, pois, ao rol de Municípios com obrigatoriedade de aprovação do plano diretor, nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade. A prefeitura inicia o processo de elaboração do seu plano diretor em 2005, que culmina com a aprovação da lei municipal nº 206, em 21 de novembro de 2006.

5.1. O contexto histórico-cultural do município: desafios para elaboração do plano diretor

O Município de São Gabriel da Cachoeira (AM) localiza-se na fronteira do Brasil com a Colômbia e Venezuela, e possui a extensão de 109.185,00 km² (cento e nove mil, cento e oitenta e cinco quilômetros quadrados), constituindo-se em um dos maiores municípios do país ¹²⁷.

O acesso ao Município está restrito às vias fluvial e aérea. A BR 307, que ligava a sede do Município ao Distrito de Cucuí, encontra-se hoje desativada, tendo em vista suas condições precárias. No que diz respeito ao acesso fluvial, São Gabriel da Cachoeira localiza-se em área de densa rede hidrográfica, representada principalmente pelo Rio Negro, um rio navegável internacionalmente, que liga o Município à Venezuela, Colômbia e Manaus.

A grande extensão territorial do município, o acesso restrito e sua localização em área de fronteira já representam, em si, um enorme desafio para a elaboração do plano diretor.

Ademais, o município possui uma enorme diversidade étnico-cultural. Sua população é indígena em sua maioria e composta por mais de 20 etnias distintas, tais como Tukano, Desana, Tariana, Tuyuca, Wanana, Kubeo, Pira-Tapuya, Miriti Tapuya, Arapaso, Karapanã, Makuna, Siriano, Baniwa, Kuripako Baré, Werekena Hup, Yuhupda, Dow Nadöb, Yanomami.

¹²⁷ O Município de São Gabriel da Cachoeira é maior que muitos Estados brasileiros. A título de exemplo, vale conferir a extensão do Estado de Alagoas (27.767,66 km²), do Espírito Santo (46.077,52 km²), da Paraíba (56.439,84 km²), de Pernambuco (98.311,62 km²), do Rio de Janeiro (43.696,05 km²), do Rio Grande do Norte (52.796,79 km²), de Santa Catarina (95.346,18 km²) e do Sergipe (21.910,52 km²). (Cf. Kazuo Nakano; Francisco de Assis Comaru. “São Gabriel da Cachoeira: o planejamento e a gestão territorial em um município indígena da Amazônia”. In: Renato Cymbalista e Paula Santoro (org.). *Planos diretores: processos e aprendizados*. São Paulo: Instituto Polis, 2009, p. 113-129).

As etnias presentes nessa região falam atualmente cerca de 20 línguas oriundas de quatro grandes famílias linguísticas – Tukano, Aruak, Maku e Yanomami. Além dessas línguas, muitos indígenas falam ainda o português e o espanhol. Note-se que a legislação municipal reconheceu como oficiais 3 (três) dessas línguas: Nheengatu, Tukano e Baniwa (Lei municipal nº 145/02).

Essa ampla complexidade cultural do Município de São Gabriel da Cachoeira se expressa não só pela diversidade linguística. Cada um dos povos indígenas presentes na região compartilha concepções mitológicas, práticas rituais, atividades econômicas e arquitetura¹²⁸. A diversidade étnico-linguística, inclusive, se traduz em regras particulares de casamento, conforme apontado por diversos estudos antropológicos¹²⁹.

A diversidade indígena da região já foi reconhecida pelo Estado brasileiro. Durante a década de 90, foram demarcadas 5 (cinco) terras tradicionalmente ocupadas por índios na região, nas quais residem aproximadamente 554 comunidades indígenas, totalizando uma extensão de 106 mil km², e que representam 80 % do território municipal¹³⁰.

O Município de São Gabriel da Cachoeira é, definitivamente, um município indígena. Porém, à questão indígena alia-se a importância geopolítica da região, seja do ponto de vista dos recursos ambientais disponíveis, seja por sua localização em região de fronteira.

¹²⁸ A diversidade étnica e cultural dos grupos da região do Rio Uaupés possui explicação mitológica. A origem dos grupos e de seus territórios primordiais tem como evento fundamental “a viagem da grande cobra canoa”. Cada um dos grupos emerge do corpo da cobra e recebe uma língua e uma parafernália ritual próprias, um complexo de bens simbólicos como nomes, mitos, rezas xamânicas, músicas e o direito de fabricar determinado item da cultura. Sobre a divisão e hierarquia dos grupos em *sibs* e *fatrias*, cf. a literatura antropológica especializada (Cf. Cristiane Lamar. *De volta ao Lago do Leite: gênero e transformação no alto Rio Negro*. São Paulo: Editora UNESP: ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2005; Geraldo Andrello. *Cidade do índio: transformações e cotidiano em Iauaretê*. São Paulo: Editora UNESP: ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2006).

¹²⁹ Os povos indígenas da região constituem-se como grupos de descendência patrilineares, os quais são determinados pela regra da exogamia linguística. Grosso modo, o homem deve se casar com uma mulher que fale língua distinta da sua. A diversidade linguística não é exatamente um problema, já que as crianças aprendem a falar mais de uma língua durante a infância. A própria convivência familiar já é em si uma experiência multilinguística. (Cf. Cristiane Lamar. *De volta ao Lago do Leite: gênero e transformação no alto Rio Negro*. São Paulo: Editora UNESP: ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2005, p. 53-55).

¹³⁰ Durante a década de 90, foram demarcadas as terras indígenas Alto Rio Negro, Médio Rio Negro I, Médio Rio Negro II, Rio Apapóris e Rio Téa (Cf. Aloísio Cabalzar e Carlos Alberto Ricardo. *Povos indígenas do alto e médio Rio Negro: uma introdução à diversidade cultural e ambiental do noroeste da Amazônia brasileira*. São Paulo: Instituto Socioambiental; São Gabriel da Cachoeira: FOIRN - Federação das Organizações indígenas do Rio Negro, 1998). O Município de São Gabriel da Cachoeira tem parte de seu território localizado também na terra indígena Yanomami, que se estende pelo Estado de Roraima. Na época de elaboração do plano diretor, estavam ainda em processo de demarcação as terras indígenas Marabitaná Cue-Cué e Balaio. Esta última foi homologada recentemente pelo Decreto Presidencial, de 21 de dezembro de 2009.

O município é integrante da Amazônia Legal (Lei federal complementar nº 124/07) e possui duas unidades de conservação em seu território: o Parque Nacional Pico da Neblina (Decreto nº 83.550/79) e a Reserva Biológica Estadual Seis Lagos (Decreto nº 12.836/90).

A região que compõe a bacia hidrográfica do rio Negro configura-se como território estratégico do ponto de vista geopolítico desde a colonização do Brasil, incluindo-se entre as áreas objeto de disputa das fronteiras entre Portugal e Espanha até o final do século XVIII¹³¹.

São Gabriel da Cachoeira surge como povoado destinado a funcionar como base da ação missionária de jesuítas, franciscanos e da ordem carmelita, que pretendiam promover a catequese dos índios. Foi implantado um forte militar em 1759 cujo objetivo era preservar a região das invasões estrangeiras e promover sua ocupação¹³².

É durante o regime militar, especialmente a partir da década de 70, com o declínio da influência dos salesianos¹³³, que a região passa a ser vista sob a perspectiva da “segurança nacional”. O Município é considerado como de interesse da segurança nacional (art. 1º, inciso I, da Lei Federal nº 5.449/68) e, então, é implementado o Programa de Integração Nacional (1970) – cujo objetivo, entre outros, era a construção da BR 307, que o ligaria aos povoados de Cucuí, e da BR 210, referente a um dos trechos da Perimetral Norte.

Mais tarde, São Gabriel da Cachoeira é também objeto do Projeto Calha Norte (1985), que tinha como objetivo específico concentrar esforços de vários órgãos governamentais em uma política de ocupação do território nacional ao norte das calhas dos rios Amazonas e Solimões. A zona prioritária para o início da implantação do projeto era a faixa de fronteira, onde se previa a instalação de várias unidades do Exército.

A militarização das fronteiras acelera o processo de urbanização de São Gabriel da Cachoeira. A cidade passa a funcionar como pólo de atração de trabalhadores de outras partes do país e de um grande número de famílias indígenas¹³⁴.

¹³¹ Sobre a colonização do rio Negro em geral e os acontecimentos históricos relacionados aos antepassados de escravidão indígena, surtos de sarampo e varíolas, a política de aldeamentos, a criação da Capitania do Rio Negro, até o ciclo econômico da borracha, cf. Geraldo Andrello. *Cidade do índio: transformações e cotidiano em Iauaretê*. São Paulo: Editora UNESP: ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2006, p. 71-106.

¹³² Cf. Cristiane Lamar. *De volta ao Lago do Leite: gênero e transformação no alto Rio Negro*. São Paulo: Editora UNESP:ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2005, p. 155-156.

¹³³ Os salesianos foram responsáveis pela instalação dos internatos na região do rio Negro no início do século XX. As crianças indígenas eram separadas de suas famílias para fins educacionais sob o pretexto “civilizatório”. Relata-se que, nos internatos, os índios eram proibidos de falar suas línguas, e as práticas xamânicas e festas de caxiri eram duramente combatidas (Cf. Cristiane Lamar. *De volta ao Lago do Leite: gênero e transformação no Alto Rio Negro*. São Paulo: Editora UNESP: ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2005, p. 155-156).

¹³⁴ *Idem, ibidem*.

É inegável a existência os enormes desafios, na elaboração de plano diretor de um Município de gigantescas proporções, dotado de complexa diversidade étnico-cultural e localizado em região estratégica do ponto de vista geopolítico.

5.2. O processo de elaboração do plano diretor de São Gabriel da Cachoeira (AM)

A Prefeitura de São Gabriel da Cachoeira já havia entrado em contato com alguns dos instrumentos urbanísticos, como a concessão de direito real de uso, durante a década de 90, mas a decisão de elaboração do plano diretor em 2005 deve-se em grande parte ao recebimento do *kit* da Campanha Nacional Plano Diretor Participativo, assim denominado pelo Ministério das Cidades ¹³⁵.

A partir dos manuais e cartilhas capazes de orientar a elaboração de um plano diretor, a prefeitura decidiu pleitear recursos do orçamento geral da União perante o Ministério das Cidades para apoiar o processo de elaboração do plano diretor. O processo tem início em 2005, com a constituição de um núcleo gestor composto por diversos representantes do poder público e da sociedade civil.

A composição do núcleo gestor do plano diretor – espaço responsável pela coordenação das atividades de sensibilização e capacitação dos moradores durante o processo de elaboração do plano – remete diretamente às origens do Município de São Gabriel da Cachoeira e já mostra um pouco do amplo leque de interesses e atores presentes nessa cidade situada em plena floresta amazônica.

Como representantes do governo federal, compõe o núcleo gestor: a Fundação Nacional do Índio - FUNAI, o Exército¹³⁶, a Aeronáutica¹³⁷, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente - IBAMA ¹³⁸, a Polícia Federal ¹³⁹ e o Distrito Sanitário de Saúde Indígena - DSEI ¹⁴⁰.

¹³⁵A utilização do *kit* no processo de elaboração do plano diretor foi mencionada em diversas das entrevistas realizadas nesta dissertação. Durante a pesquisa empírica, observou-se que as etapas do processo de elaboração do plano diretor basearam-se, fundamentalmente, no material didático elaborado pelo Ministério das Cidades, por ocasião da Campanha Nacional Plano Diretor Participativo.

¹³⁶No Município de São Gabriel da Cachoeira encontra-se localizado o Comando de Fronteira do Rio Negro e o 5º Batalhão de Infantaria da Selva do Exército Brasileiro. No território do Município funcionam atualmente cerca de 7 (sete) pelotões de fronteira, muitos deles localizados no interior de terras indígenas demarcadas.

No âmbito estadual, estão representados a Universidade do Estado do Amazonas - UEA, a Escola Estadual Dom João Marchesi, o Poder Judiciário Estadual por meio da Comarca de São Gabriel da Cachoeira, o Ministério Público Estadual de São Gabriel da Cachoeira, a Polícia Militar e o Colégio Estadual São Gabriel.

No nível municipal, além da Câmara Municipal de Vereadores, indicam representantes a Escola Indígena Municipal Tiago Montalvo e diversas Secretarias Municipais sob coordenação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Turismo e Cultura - SEMATUR.

No âmbito da sociedade civil, a Federação de Organizações Indígenas do Rio Negro - FOIRN é representada diretamente por seu diretor presidente e também por meio de suas coordenações regionais: (i) do Alto Rio Negro, (ii) do Alto Uaupés e Iauaretê, (iii) da Bacia do Içana, (iv) do Médio e Baixo Rio Negro, (v) do Rio Tiquié e Baixo Uaupés¹⁴¹.

Além disso, o núcleo gestor inclui os presidentes de associações dos seguintes bairros da sede municipal: Dabarú, Padre Cícero, Graciliano Gonçalves, Praia, Nova Esperança, Tiago Montalvo e Fortaleza. Como integrantes da sociedade civil, estão presentes a Associação dos Professores Indígenas do Alto Rio Negro – APIARN, a Diocese de São Gabriel da Cachoeira¹⁴²,

¹³⁷ O Ministério da Defesa está também representado pela Aeronáutica, que possui base aérea no aeroporto local e um Destacamento do IV Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego - CINDACTA IV (SIVAM), responsável pela operação e manutenção do radar instalado na sede municipal.

¹³⁸ Durante a época de elaboração do plano diretor, ainda não havia sido criado o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBIO (Lei Federal nº 11.516/07), atualmente instalado na sede municipal.

¹³⁹ A presença Polícia Federal justifica-se no Município por diversas razões, principalmente por suas competências relacionadas aos bens da União (art. 144, §1º, inciso I, Constituição Federal); ao tráfico ilícito de entorpecentes (art. 144, § 1º, inciso II, Constituição Federal) e às funções de polícia de fronteira (art. 144, §1º, inciso III, Constituição Federal).

¹⁴⁰ O Distrito Sanitário de Saúde Indígena é integrante do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena, regulamentado pelo art. 19-G, § 1º da Lei Federal nº 9.836/99.

¹⁴¹ A Federação de Organizações Indígenas do Rio Negro - FOIRN foi constituída em 1987, durante o processo de luta pela demarcação das terras indígenas na região do Rio Negro. Atualmente, possui 70 associações filiadas e atua nos Municípios de São Gabriel da Cachoeira, Barcelos e Santa Isabel, como representante dos diversos povos indígenas da região. A FOIRN é composta pela diretoria e por 5 (cinco) coordenadorias regionais, subdivididas conforme as calhas dos rios, de maneira a representar os diversos povos indígenas presentes em determinada região hidrográfica (art. 7º, do Estatuto da FOIRN). São elas: Coordenadoria do Alto Rio Negro, do Alto Uaupés e Iauaretê, da Bacia do Içana, do Médio e Baixo Rio Negro, e do Rio Tiquié e Baixo Uaupés. Os coordenadores regionais são eleitos pelas regiões através de assembléias compostas pelas etnias que habitam o território. A sede da FOIRN está na cidade de São Gabriel da Cachoeira. A comunicação entre a sede da FOIRN e suas coordenadorias regionais desenvolve-se graças à radiofonia. A FOIRN possui mais de 150 rádios distribuídos na região do Rio Negro. De acordo com o diretor presidente da FOIRN na época de elaboração do plano diretor: “A FOIRN é uma associação organizada no modelo dos brancos, mas a tradição de conversar com os povos indígenas do rio Negro é nossa”.

¹⁴² A participação da Igreja Católica no Município de São Gabriel da Cachoeira é bastante presente nos dias de hoje e remonta ao período colonial.

a Associação Saúde sem Limites - ASL, a Associação das artesãs indígenas e o Instituto Socioambiental - ISA.

Uma vez composto o núcleo gestor do plano diretor ¹⁴³, iniciam-se as atividades de sensibilização, capacitação e mobilização da população ¹⁴⁴. A denominada “leitura comunitária” ¹⁴⁵ desenvolve-se inicialmente em cada um dos bairros da sede municipal de São Gabriel da Cachoeira. A partir de mapas georreferenciados e dados técnicos levantados previamente ¹⁴⁶, os moradores apontam o que consideram investimentos prioritários em seus bairros (por exemplo, nas áreas de saneamento ambiental, habitação, mobilidade, melhoramentos no sistema viário, geração e distribuição de energia elétrica, iluminação pública, implantação de equipamentos comunitários e desenvolvimento institucional na administração pública municipal). As oficinas nos bairros foram realizadas em português, já que, embora a cidade congregate as mais diversas etnias ¹⁴⁷, a maioria de seus moradores já fala o idioma oficial do Brasil.

Finalizados os debates nos bairros da cidade, alguns integrantes do núcleo do plano diretor ¹⁴⁸ passam a organizar as discussões nos núcleos urbanos fora da cidade: Pari Cachoeira, Iaueretê, Cucuí, Taracuí. Todos eles estão localizados no interior de terras tradicionalmente ocupadas por índios ¹⁴⁹. Além dos moradores dos próprios núcleos urbanos, estiveram presentes também representantes das comunidades indígenas que habitam as margens dos rios da respectiva região. Em cada um dos encontros, estiveram presentes cerca de 300 pessoas.

¹⁴³ Em dezembro de 2005 é realizado evento de lançamento do núcleo do plano diretor na Câmara de Vereadores de São Gabriel da Cachoeira (AM).

¹⁴⁴ De acordo com o coordenador do plano diretor no âmbito da Prefeitura, foram realizadas 112 reuniões, 47 oficinas, 12 seminários e o Congresso da Cidade.

¹⁴⁵ Termo mencionado durante as entrevistas realizadas nesta dissertação e presentes no material didático distribuído pelo Ministério das Cidades durante a Campanha Nacional Plano Diretor Participativo.

¹⁴⁶ Os dados técnicos utilizados são apresentados pelo *Levantamento socioeconômico, demográfico e sanitário da cidade de São Gabriel da Cachoeira (AM)*, elaborado pelo Instituto Sócio Ambiental - ISA e pela Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro - FOIRN, em 2005.

¹⁴⁷ As etnias presentes na cidade subdividem-se da seguinte forma: Arapaso 1,5%; Baniwa 5,5%; Barasana 0,1%; Baré 39,1%; Desana 5,7%; Karapanã 0,1%; Kubeo 0,3%; Kuripako 0,2%; Miriti-Tapuya 0,4%; Nadob 0,1%; Piratapuya 2,6%; Siriano 0,3%; Taiwano 0,1%; Taraina 4,9%; Tukano 15%; Tuyuka 1%; Wanana 1,4%; Werekena 0,2%; Yanomami 0,2%; Brancos 16,6%; Sem resposta 2,3%; outros 2,4%. Alguns dados técnicos utilizados merecem destaque. Em caso de doença, os moradores que costumam consultar benzedeiras totalizam 9%, os pajés 4%, e os kumus 1%. Em 8% dos domicílios, há pelo menos um morador que sabe benzer. Vale ressaltar os principais problemas da cidade apontados pela pesquisa: desemprego 34,5%; alcoolismo 15,3%; violência 11,8% (*Levantamento socioeconômico, demográfico e sanitário da cidade de São Gabriel da Cachoeira (AM)*). Instituto Sócio Ambiental - ISA; Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro - FOIRN, 2005).

¹⁴⁸ Estiveram presentes nessa etapa dos debates a Prefeitura – geralmente representada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Turismo e Cultura e pela Secretaria Municipal de Educação –, o ISA e a FOIRN.

¹⁴⁹ Com exceção de Cucuí, distrito localizado em terra indígena Marabitanas Cué-Cué, assim definida pela Portaria da FUNAI 776/2003, todos os núcleos urbanos localizam-se em terras indígenas já homologadas pelo Presidente da República.

Cada uma das reuniões realizadas “no interior” foi permeada de grandes dificuldades. Primeiro, o custo de locomoção¹⁵⁰. Além disso, a dificuldade de comunicação com os moradores das comunidades mais distantes dos núcleos urbanos. Neste aspecto, foi fundamental a experiência prévia de mobilização da Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro - FOIRN, que possui ligação radiofônica com as diversas comunidades na região.

Com efeito, a Prefeitura de São Gabriel da Cachoeira, normalmente, não dialoga com os moradores das terras tradicionalmente ocupadas por índios. Há uma experiência pontual da gestão municipal na área de educação e os povos indígenas. Provavelmente, é por isso que a participação da Secretaria Municipal de Educação foi permanente durante processo de elaboração do plano diretor¹⁵¹.

Por fim, há que se considerar a diversidade étnico-cultural da região do Rio Negro. As oficinas regionais foram realizadas com a presença de todas as etnias da região, incluindo aquelas normalmente ausentes dos debates mais propriamente políticos do Município. É o caso dos Hupda e Yanomamis, por exemplo¹⁵². Aqui, as dificuldades de comunicação revelam sua outra face – os intérpretes das diversas línguas fizeram-se necessários ao longo de todo o processo. Durante a oficina, cada uma das etnias reúne-se em grupos específicos. Na plenária, os intérpretes promovem o diálogo entre os representantes do núcleo do plano diretor e os moradores da região, a fim de sistematizar as principais prioridades de investimento da região.

Finalizada a leitura técnica e comunitária, iniciou-se o Congresso da Cidade, realizado em parceria com a Câmara Municipal. Alguns vereadores se opuseram ao texto apresentado pela prefeitura, sob o argumento de que o projeto de lei se constituiria em obstáculo ao crescimento do Município de São Gabriel da Cachoeira, haja vista que a área que restava para a expansão urbana seria muito limitada. Esses vereadores, porém, ausentam-se da votação. O projeto de lei é, então, aprovado, originando a lei municipal nº 209/06.

De maneira geral, pode-se afirmar que, embora diante de grandes dificuldades, o Município de São Gabriel da Cachoeira conseguiu, durante processo de elaboração do plano

¹⁵⁰ O caminho percorrido de barco da sede até os outros núcleos urbanos pode chegar a 3 dias, dependendo do período do ano. O litro de combustível é também bem mais caro que a média nacional.

¹⁵¹ É bastante comum a ausência de diálogo entre os Municípios e a população moradora de terras tradicionalmente ocupadas por índios, especialmente quando se trata de áreas já homologadas e, como tal, consideradas bens públicos federais (art. 20, inciso XI, Constituição Federal).

¹⁵² Os Hupda diferem-se da maioria das etnias presentes no Município de São Gabriel da Cachoeira, primeiramente por incluir-se no tronco linguístico Maku. Com efeito, a maioria da população fala línguas provenientes do tronco linguístico Tukano Oriental e Aruak. Além disso, é um povo com características nômades.

diretor, promover o diálogo entre os diversos habitantes da cidade, incluindo tanto os moradores dos núcleos urbanos como os moradores das comunidades indígenas. O processo participativo indicou uma série de investimentos prioritários para os próximos 10 anos e revelou alguns conflitos jurídico-urbanísticos. Convém descrever a forma pela qual o conteúdo do plano diretor apresentou soluções às aspirações dos moradores de São Gabriel da Cachoeira.

5.3. O conteúdo do plano diretor de São Gabriel da Cachoeira (AM)

5.3.1. Os conflitos jurídico-urbanísticos da cidade

A partir da década de 70, as cidades pequenas e médias na Amazônia passam a desempenhar papel central na região. Como características gerais da urbanização das cidades amazônicas, pode-se apontar o rompimento da nítida divisão entre o rural e o urbano, a presença de grandes empreendimentos de infraestrutura (rodovias, hidrelétricas, mineradoras, ferrovias, etc), a necessária relação com terras indígenas demarcadas ou em processo de demarcação, a existência de diversos conflitos fundiários em terras urbanas e rurais, a carência generalizada de equipamentos e serviços públicos, a informalidade do uso do solo, etc.¹⁵³.

Conforme se verá a seguir, o Município de São Gabriel da Cachoeira vive grande parte desses conflitos, os quais são enfrentados pelo plano diretor de diversas maneiras.

¹⁵³ Cf. Bertha K. Becker. “Amazônia: mudanças estruturais e urbanização”. In: Maria Flora Gonçalves; Carlos Antônio Brandão; Antônio Carlos Figueira Galvão (orgs.). *Regiões e cidades, cidades nas regiões: o desafio urbano-regional*. São Paulo: UNESP, 2003, p. 651-656.

5.3.1.1 O rural e o urbano no Município de São Gabriel da Cachoeira (AM)

Nas últimas décadas, tem-se observado o crescimento da sede urbana do Município de São Gabriel da Cachoeira, bem como de outros núcleos com características urbanas, tais como Iaueretê, Pari-Cachoeira, Taracuí e Cucuí.

Vale observar o aumento populacional em geral e o incremento da população urbana apontados pelo IBGE. Em 1970, a população urbana era de 10,03%; em 2000, já atinge os 41,32%. Embora as taxas de urbanização não acompanhem ainda os índices nacionais, a questão urbana já assume um papel central no Município ¹⁵⁴.

Além do processo de urbanização observado em todo o país a partir da década de 70, o aumento da população urbana do Município de São Gabriel da Cachoeira explica-se por diversos fatores, tais como: (i) fluxo migratório das comunidades indígenas do interior; (ii) entrada de pessoas de fora da região que chegaram para trabalhar nas obras previstas no Plano de Integração Nacional, especificamente na abertura de duas rodovias federais; (iii) estabelecimento de contingentes militares através da instalação da 1ª Companhia do Batalhão de Engenharia e Construção (1973) e do Batalhão de Infantaria da Selva (1984); (iv) incremento do comércio e outros serviços ¹⁵⁵. Durante a década de 70, várias instituições se instalam em São Gabriel da Cachoeira: Companhia Energética do Amazonas - CEAM, Rádio Nacional, Mercado Municipal, Posto médico, Banco do Brasil, Funrural, Companhia de Saneamento do Amazonas -COSAMA, Cantel (responsável pela telefonia, atual Telemar) ¹⁵⁶.

Não obstante, a maioria da população ainda é considerada rural. Existem mais de 550 comunidades localizadas ao longo do território, dentro e fora das terras indígenas ¹⁵⁷. A população rural do Município de São Gabriel da Cachoeira representa, ainda, 58,68% do total ¹⁵⁸.

A forma de ocupação do solo urbano e rural assume também interfaces jurídicas. Não há qualquer lei municipal que defina o perímetro urbano. Há, todavia, um esforço legislativo para

¹⁵⁴ São essas as conclusões apontadas pelo relatório técnico que subsidiou a elaboração do plano diretor.

¹⁵⁵ Cf. Aloísio Cabalzar e Carlos Alberto Ricardo. *Povos indígenas do alto e médio Rio Negro: uma introdução à diversidade cultural e ambiental do noroeste da Amazônia brasileira*. São Paulo: Instituto Socioambiental; São Gabriel da Cachoeira (AM): FOIRN - Federação das Organizações indígenas do Rio Negro, 1998, p. 10.

¹⁵⁶ Cf. Geraldo Andreello. *Cidade do índio: transformações e cotidiano em Iaueretê*. São Paulo: Editora UNESP: ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2006.

¹⁵⁷ Cf. Aloísio Cabalzar e Carlos Alberto Ricardo. *Povos indígenas do alto e médio Rio Negro: uma introdução à diversidade cultural e ambiental do noroeste da Amazônia brasileira*. São Paulo: Instituto Socioambiental; São Gabriel da Cachoeira (AM): FOIRN - Federação das Organizações indígenas do Rio Negro, 1998, p. 10.

¹⁵⁸ BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. *Censo demográfico 2000*. Brasília, 2001.

enfrentar a questão urbana na sede municipal e em outros núcleos urbanos. De fato, como patrimônio municipal, prevê a Lei Orgânica Municipal (1990) a área de 40 km, contados da praça central (art. 34, Atos das Disposições Transitórias).

Além disso, a Lei Orgânica Municipal cria quatro Distritos, Taracuí, Cucuí, Pari-Cachoeira e Assunção do Içana (art. 36 a 39), e conselhos distritais consultivos (arts. 193 a 200, Lei Orgânica Municipal). Não há, porém, mapas e nem descrições das divisas dos distritos.

Do ponto de vista jurídico, entretanto, não se pode considerar que haja reais limites entre o que seja urbano e o que seja rural; sobretudo porque há uma confusão entre o domínio dos bens imóveis – vale dizer, sobre quem é o proprietário da área, se particulares ou o próprio poder público – e o exercício regular da competência municipal em promover o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, inciso VIII, Constituição Federal).

Trata-se de prática comum em Municípios localizados na região Amazônica, especialmente pela ocorrência de uma urbanização recente e da situação de irregularidade fundiária generalizada.

A indefinição do perímetro urbano, porém, gera consequências importantes, tanto do ponto de vista do parcelamento do solo urbano, da regularização fundiária dos assentamentos, bem como dos aspectos tributários.

A lei Municipal 27/93, por exemplo, de maneira paradoxal, só permite o parcelamento do solo em zona urbana. Ao mesmo tempo, não há clareza sobre os imóveis nos quais incidiria a cobrança do IPTU. Na verdade, Município tem como receitas fundamentais não a cobrança de impostos municipais, mas o Fundo de Participação dos Municípios (art. 159, inciso I, alínea “b” c/c art. 34 dos Atos das Disposições Constitucionais Transitórias), bem como a porcentagem do ICMS, tributo de natureza estadual (art. 155, inciso II, Constituição Federal).

5.3.1.2. Irregularidade fundiária generalizada e o pacto federativo

A irregularidade fundiária, muitas vezes, é o pano de fundo de grande parte dos conflitos urbanos e rurais existentes no Brasil. No Município de São Gabriel da Cachoeira observa-se a total ausência de informações sobre a titularidade dos bens imóveis¹⁵⁹.

Sua localização em área de fronteira remonta às origens históricas de mudanças de titularidade das denominadas terras devolutas¹⁶⁰. Atualmente, as terras devolutas indispensáveis às defesas de fronteiras são bens da União (art. 20, inciso III, Constituição Federal). A faixa de fronteira abrange a área de até 150 km da fronteira terrestre (art. 20, §2º, Constituição Federal c/c art. 1º, da Lei 6.634/79).

Isso não significa, porém, que todos os bens imóveis localizados na faixa de fronteira pertencem à União Federal, mas tão somente as terras devolutas. A questão fundamental, portanto, diz respeito ao processo de discriminação dessas terras. Esse processo – que possui uma fase administrativa e outra judicial nos termos da Lei 6.383/76 – visa à separação das terras públicas das particulares mediante verificação da legitimidade dos títulos de domínio particulares, apurando, por exclusão, as terras de domínio público¹⁶¹.

Essa dificuldade de identificação dos reais proprietários dos bens imóveis é comum na região amazônica. A ausência de registro em cartório ou mesmo a duplicidade do registro é

¹⁵⁹ Cf. Nelson Saule Junior; Thais de Ricardo Chueiri; Raul Silva Telles Valle. “Plano diretor do Município de São Gabriel da Cachoeira: aspectos relevantes da leitura jurídica”. In: Nelson Saule Júnior (org.). *Direito urbanístico: vias jurídicas das políticas urbanas*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2007.

¹⁶⁰ No que se refere à titularidade das terras devolutas, o Brasil passa por diversas fases. No período colonial, as terras devolutas pertenciam a Portugal, na época imperial pertenciam à Coroa. Com a proclamação da República, a Constituição de 1891 repassa-as aos Estados, reservando para a União apenas as indispensáveis à defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais (art. 34). A Constituição de 1946 mantém a mesma redação (art. 4º, inciso I), e a Constituição de 1967, com a Emenda nº 1, de 1969, reserva para a União “a porção de terras devolutas indispensável à segurança e ao desenvolvimento nacionais” (art. 4º, inciso I) (Cf. Maria Sylvia Zanella di Pietro. *Direito administrativo*. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 589). Vale ressaltar a atual redação do art. 20, inciso II, da Constituição Federal de 1988, que inclui entre os bens da União: “as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei”. O art. 225, §1º da Constituição Federal de 1988 determina ainda que as terras devolutas necessárias à proteção dos ecossistemas naturais são indisponíveis. Saliente-se que as terras devolutas indispensáveis à preservação ambiental ou proteção dos ecossistemas naturais – embora, em tese, causem impactos jurídicos na região em que se situa a floresta amazônica - não foram ainda objeto de regulamentação normativa, razão pela qual provavelmente não foram analisadas quando da elaboração do plano diretor de São Gabriel da Cachoeira.

¹⁶¹ Cf. Maria Sylvia Zanella di Pietro. *Direito administrativo*. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 557.

natural em áreas que concentram bens da União Federal ainda não discriminados – como no caso das devolutas – ou ainda não delimitados ¹⁶².

Com efeito, a região norte do país, por suas características históricas e geográficas, além das terras tradicionalmente ocupadas pelos índios, concentra diversos bens da União ainda não delimitados pelo governo federal, tais como os terrenos marginais, as praias fluviais e rios federais (art. 20, inciso III, Constituição Federal), as ilhas fluviais e lacustres localizadas em zonas limítrofes com outros países (art. 20, inciso IV, Constituição Federal), os potenciais de energia hidráulica (art. 20, inciso VIII, Constituição Federal), os recursos minerais, incluindo os do subsolo (art. 20, inciso IX, Constituição Federal).

A prefeitura municipal de São Gabriel da Cachoeira já tentou superar a irregularidade fundiária dos imóveis com a aprovação da lei municipal que a autoriza receber como doação gratuita os bens da União (Lei municipal nº 106/00). Aprovou também a lei municipal nº 129/01, que autoriza o Município a outorgar a concessão de direito real de uso tanto em zona urbana como em zona rural.

Todavia, esses diplomas legais não levam em consideração a situação de insegurança jurídica quanto à titularidade municipal dos bens públicos, bem como a autonomia da União Federal na gestão de seus bens imóveis. Ora, o pacto federativo não permite que o Município declare de sua propriedade determinada porção do território – como faz o art. 34 da Lei Orgânica Municipal –, ignorando tanto a existência da propriedade privada como da propriedade pública estadual e federal. O Estado do Amazonas também buscou pela via legislativa considerar algumas áreas do Município como terras devolutas estaduais. Determina a Lei estadual 1.427/80 – que foi posteriormente declarada inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal (STF, RP 1100/AM, rel. Francisco Resek, j. 15/03/1984. Tribunal Pleno) – que são consideradas estaduais as terras devolutas dos extintos aldeamentos indígenas.

Mesmo que superada a irregularidade, as características fundiárias da região remetem necessariamente à retomada do pacto federativo. Fato é que o Município de São Gabriel da

¹⁶²Além disso, a legislação brasileira mantém a estranha convivência entre o registro em Cartório de Registro de Imóveis como condição indispensável para a constituição da propriedade privada no Brasil (art. 1.227 do Código Civil, Lei Federal nº 10.406/02) e a existência de “cadastros” autônomos para bens públicos federais. É o caso, por exemplo, do Cadastro do INCRA (arts. 1º, 2º e 3º da Lei Federal nº 9.636/1998) e Cadastros de Florestas Públicas (Lei Federal nº 11.284/06). A reforma da legislação cartorial impulsionou recentemente a instituição de grupo de trabalho no âmbito do Poder Executivo federal, pelo Decreto de 22 de outubro de 2008, visando “revisar a legislação atual e de elaborar propostas para o aperfeiçoamento e a modernização dos serviços notariais e de registro brasileiros”.

Cachoeira situa-se fundamentalmente em terras tradicionalmente ocupadas por índios ou em terras devolutas federais. A questão federativa se impõe: é possível para o Município licenciar um empreendimento, cobrar tributos, abrir ruas, coletar lixo ou exercer a maioria das competências municipais sem autorização da União? E os empreendimentos militares, devem se submeter à legislação urbanística municipal?

5.3.1.3. Faixa de fronteira e a presença militar na região

O Município de São Gabriel da Cachoeira situa-se integralmente em faixa de fronteira, considerada fundamental para a defesa do território nacional, e possui sua ocupação e utilização definidas por lei (art. 20, § 2º, Constituição Federal). É considerado também de interesse da segurança nacional (art. 1º, inciso I, Lei 5449/68).

A presença militar na região, conforme já salientado anteriormente, remete aos anos 70, e atualmente está consolidada pelos 8 (oito) pelotões de fronteira, vários quartéis do Exército e bases da Aeronáutica localizadas em diversas regiões do Município. Além disso, foram afetadas como de uso especial do Exército algumas terras devolutas federais de São Gabriel da Cachoeira (Decreto 95.859/88). Aqui, há também sobreposição da área afetada a uso especial com a Terra Indígena Médio Rio Negro I ¹⁶³.

Ao se avaliar a questão militar em São Gabriel da Cachoeira, surgem alguns conflitos jurídicos entre a competência municipal para promover o adequado ordenamento territorial e os interesses de defesa do território nacional, bem como a sobreposição de interesses militares ao usufruto exclusivo e posse permanente dos índios.

¹⁶³ Cf. Aloísio Cabalzar e Carlos Alberto Ricardo. *Povos indígenas do alto e médio Rio Negro: uma introdução à diversidade cultural e ambiental do noroeste da Amazônia brasileira*. São Paulo: Instituto Socioambiental; São Gabriel da Cachoeira: FOIRN - Federação das Organizações indígenas do Rio Negro, 1998, p. 11.

5.3.1.4. As terras tradicionalmente ocupadas pelos índios e o papel do Município

Conforme já mencionado, 81,66% do território de São Gabriel da Cachoeira é ocupado por terras indígenas já demarcadas¹⁶⁴. Sua população, ainda predominantemente rural, reside, em sua maioria, em terras tradicionalmente ocupadas por índios.

As primeiras reivindicações pela demarcação de terras indígenas surgem já na década de 70, mediante tentativas de constituição de um território indígena (art. 30, Estatuto do Índio). Durante a década de 80, o cenário de atores e interesses presentes em São Gabriel da Cachoeira torna-se mais complexo. Marcado pela descoberta do ouro e implantação do Projeto Calha Norte, a região assiste a chegada de militares, garimpeiros e mineradoras¹⁶⁵.

É o Projeto Calha Norte que irá propor um primeiro modelo de ordenamento territorial das terras indígenas: um mosaico formado por Colônias Indígenas (art. 26, parágrafo único, alínea “b” c/c art. 29 do Estatuto do Índio) e Florestas Nacionais (Código Florestal, Lei Federal nº 6.771/65).

Em 1987, é fundada a Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro – FOIRN, que passa a reivindicar a demarcação contínua das terras tradicionalmente ocupadas por índios em oposição à demarcação em “ilhas” descontínuas.

Durante os anos 90, após uma série de disputas políticas e judiciais, foram homologadas 5 (cinco) terras indígenas contíguas na região do Alto e Médio Rio Negro, totalizando uma extensão de 106 mil km²¹⁶⁶.

Por um lado, a homologação de terras tradicionalmente ocupadas por índios soluciona o conflito fundiário existente, pois elimina as dúvidas no que se refere ao real proprietário da área. Com efeito, as terras tradicionalmente ocupadas por índios são bens da União Federal (art. 20, inciso XI, Constituição Federal) e reconhecidas enquanto direito originário dos índios (art. 231, Constituição Federal). Como tal, considera-se nulo e extinto qualquer ato que tenha por objeto a

¹⁶⁴ Este percentual pode chegar a número mais alto. Durante a elaboração do plano diretor, ainda estava em processo de demarcação das terras indígenas do Balaio e Marabitanas Cué-Cué. Cumpre notar que a terra indígena Balaio foi homologada recentemente pelo Decreto de 21 de dezembro de 2009.

¹⁶⁵ Cf. Cristiane Lamar. *De volta ao Lago do Leite: gênero e transformação no alto Rio Negro*. São Paulo: Editora UNESP: ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2005; Geraldo Andreello. *Cidade do índio: transformações e cotidiano em Iauaretê*. São Paulo: Editora UNESP: ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2006.

¹⁶⁶ Cf. Aloísio Cabalzar e Carlos Alberto Ricardo. *Povos indígenas do alto e médio Rio Negro: uma introdução à diversidade cultural e ambiental do noroeste da Amazônia brasileira*. São Paulo: Instituto Socioambiental; São Gabriel da Cachoeira (AM): FOIRN - Federação das Organizações indígenas do Rio Negro, 1998, p. 9.

ocupação, o domínio e a posse das terras tradicionalmente ocupadas por índios, sem direito à indenização (art. 231, §6º, Constituição Federal).

De outro, essa homologação gera conflitos em termos de gestão territorial. De que forma compatibilizar a gestão de um território cuja propriedade é da União Federal e o usufruto exclusivo dos recursos naturais e a posse permanente dos povos indígenas? Como garantir a permanência do pacto federativo em um Município cujo território é quase que integralmente de propriedade da União Federal?

E como se não bastasse, no município de São Gabriel da Cachoeira estão também localizadas duas unidades de conservação ambiental que se sobrepõem às terras indígenas homologadas: o Parque Nacional Pico da Neblina (Decreto nº 83.550/79) e a Reserva Biológica Estadual Seis Lagos (Decreto nº 12.836/90). A legislação indígena e de proteção ambiental estabelecem, para cada um dos casos, uma forma específica de gestão do território.

As terras indígenas são definidas pelo texto constitucional exatamente como aquelas utilizadas pelos índios para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos naturais necessários ao seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições (art. 231, §1º, Constituição Federal).

O Parque Nacional e a Reserva Biológica, por sua vez, são considerados unidades de proteção integral (art. 7º, inciso I, da Lei Federal nº 9.985/00), cujo objetivo básico é preservar a natureza, admitido, excepcionalmente, o uso indireto dos recursos naturais. A Reserva Biológica, por exemplo, não admite interferência humana direta, salvo medidas de recuperação de ecossistemas e ações de manejo para preservação do equilíbrio ambiental (art. 10, Lei Federal nº 9.985/00). Nos Parques Nacionais são autorizadas somente a realização de pesquisa científica, atividades de educação ambiental, recreação e turismo ecológico (art. 11, Lei Federal nº 9.985/00). Desconsidera-se, em ambos os casos, a necessidade de reprodução física e cultural dos índios.

Outrossim, a sobreposição desenvolve-se também no nível fundiário. A criação de reservas biológicas e parques nacionais se faz mediante a desapropriação (art. 10, §1º c/c art. 11, §1º, Lei Federal nº 9.985/00), instrumento inadequado para a demarcação das terras tradicionalmente ocupadas por índios. Como se sabe, estas terras são consideradas como direito originário dos índios e, como tal, geram a nulidade absoluta de atos que tenham por objeto sua ocupação, domínio ou posse. Não há, portanto, direito à indenização contra a União –

característica inerente aos processos de desapropriação – no que se refere às terras propriamente ditas, mas tão somente às benfeitorias existentes (art. 231, § 6º, Constituição Federal).

O plano diretor de São Gabriel da Cachoeira busca enfrentar esse tipo de conflito jurídico, urbanístico e, obviamente, também ambiental.

A busca de superação do desafio de compatibilizar gestão territorial em terras indígenas de maneira geral tem sido enfrentada também nacionalmente ¹⁶⁷. Uma vez homologada a grande maioria das terras indígenas no país, a gestão desse território – e a necessária delimitação do papel do Estado e sua compatibilização com os usos, costumes e tradições dos índios – é o grande tema dos debates políticos e jurídicos sobre a questão indígena atualmente.

O Supremo Tribunal Federal (STF), ao decidir o caso Raposa Serra do Sol no Estado de Roraima, por exemplo, estabeleceu 19 condições que se referem, em sua maioria, ao tema da gestão territorial de terras indígenas já homologadas ¹⁶⁸. O projeto de lei de alteração do Estatuto

¹⁶⁷ De acordo com a Fundação Nacional do Índio - FUNAI, as terras tradicionalmente ocupadas por índios já delimitadas totalizam 12,41% do território nacional. Disponível em: <<http://www.funai.gov.br>>. Acesso em: 24 abr. 2010, 13h20min.

¹⁶⁸ São elas, *in verbis*: “(i) o usufruto das riquezas do solo, dos rios e dos lagos existentes nas terras indígenas (art. 231, § 2º, da CF) pode ser relativizado sempre que houver, como dispõe o art. 231, § 6º, da Constituição, relevante interesse público da União, na forma de lei complementar; (ii) o usufruto dos índios não abrange o aproveitamento de recursos hídricos e potenciais energéticos, que dependerá sempre de autorização do Congresso Nacional; (iii) o usufruto dos índios não abrange a pesquisa e lavra das riquezas minerais, que dependerá sempre de autorização do Congresso Nacional, assegurando-se-lhes a participação nos resultados da lavra, na forma da lei; (iv) o usufruto dos índios não abrange a garimpagem nem a fискаção, devendo, se for o caso, ser obtida a permissão de lavra garimpeira; (v) o usufruto dos índios não se sobrepõe ao interesse da política de defesa nacional; a instalação de bases, unidades e postos militares e demais intervenções militares, a expansão estratégica da malha viária, a exploração de alternativas energéticas de cunho estratégico e o resguardo das riquezas de cunho estratégico, a critério dos órgãos competentes (Ministério da Defesa e Conselho de Defesa Nacional), serão implementados independentemente de consulta às comunidades indígenas envolvidas ou à FUNAI; (vi) a atuação das Forças Armadas e da Polícia Federal na área indígena, no âmbito de suas atribuições, fica assegurada e se dará independentemente de consulta às comunidades indígenas envolvidas ou à FUNAI; (vii) o usufruto dos índios não impede a instalação, pela União Federal, de equipamentos públicos, redes de comunicação, estradas e vias de transporte, além das construções necessárias à prestação de serviços públicos pela União, especialmente os de saúde e educação; (viii) o usufruto dos índios na área afetada por unidades de conservação fica sob a responsabilidade do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade; (ix) o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade responderá pela administração da área da unidade de conservação também afetada pela terra indígena com a participação das comunidades indígenas, que deverão ser ouvidas, levando-se em conta os usos, tradições e costumes dos indígenas, podendo para tanto contar com a consultoria da FUNAI; (x) o trânsito de visitantes e pesquisadores não-índios deve ser admitido na área afetada à unidade de conservação nos horários e condições estipulados pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade; (xi) devem ser admitidos o ingresso, o trânsito e a permanência de não-índios no restante da área da terra indígena, observadas as condições estabelecidas pela FUNAI; (xii) o ingresso, o trânsito e a permanência de não-índios não pode ser objeto de cobrança de quaisquer tarifas ou quantias de qualquer natureza por parte das comunidades indígenas; (xiii) a cobrança de tarifas ou quantias de qualquer natureza também não poderá incidir ou ser exigida em troca da utilização das estradas, equipamentos públicos, linhas de transmissão de energia ou de quaisquer outros equipamentos e instalações colocadas a serviço do público, tenham sido excluídos expressamente da homologação, ou não; (xiv) as terras indígenas não poderão ser objeto de arrendamento ou de qualquer ato ou negócio jurídico

do Índio, aprovado pela Comissão Nacional de Política Indigenista - CNPI, em junho de 2008, também confere atenção especial ao tema, destinando um capítulo à gestão territorial das terras indígenas¹⁶⁹.

De qualquer maneira, a lei municipal que instituiu o plano diretor teve de enfrentar o desafio de regulamentar a gestão territorial de bens federais afetados a diversos fins, especialmente ao usufruto exclusivo dos índios e à proteção ambiental, o que exigiu uma reflexão profunda sobre o papel do Município e seus limites de atuação.

5.3.2. Soluções propostas

Aprovado pela lei municipal 209/06, o plano diretor enfrenta os conflitos jurídico-urbanísticos a partir de uma estrutura geral composta por (i) princípios fundamentais e objetivos da política territorial, (ii) investimentos prioritários em políticas setoriais, (iii) ordenamento territorial – que subdivide o território em macrozonas, zonas e zonas especiais –, (iv) instrumentos urbanísticos e (v) um sistema descentralizado de planejamento e gestão.

Inicialmente, ao estabelecer os princípios fundamentais e objetivos da política territorial, o plano diretor define de maneira genérica a função socioambiental da cidade (art. 3º, § 2º) e também da propriedade (art. 3º, §2º).

No âmbito das políticas setoriais, considerando as diversas reivindicações que surgiram durante a etapa de leitura comunitária, o plano diretor determina os investimentos prioritários do Município, a fim de orientar a elaboração dos planos plurianuais, das leis de diretrizes

que restrinja o pleno exercício do usufruto e da posse direta pela comunidade indígena ou pelos índios (art. 231, § 2º, CF, c/c art. 18, caput, Lei nº 6.001/73); (xv) é vedada, nas terras indígenas, a qualquer pessoa estranha aos grupos tribais ou comunidades indígenas, a prática de caça, pesca ou coleta de frutos, assim como de atividade agropecuária ou extrativa (art. 231, § 2º, CF, c/c art. 18, § 1º, Lei nº 6.001/73); (xvi) as terras sob ocupação e posse dos grupos e das comunidades indígenas, o usufruto exclusivo das riquezas naturais e das utilidades existentes nas terras ocupadas, observado o disposto nos arts. 49, XVI, e 231, § 3º, da CF/88, bem como a renda indígena (art. 43 da Lei nº 6.001/1973), gozam de plena imunidade tributária, não cabendo a cobrança de quaisquer impostos, taxas ou contribuições sobre uns ou outros; (xvii) é vedada a ampliação da terra indígena já demarcada; (xviii) os direitos dos índios relacionados às suas terras são imprescritíveis e estas são inalienáveis e indisponíveis (art. 231, § 4º, CF/88); e (xix) é assegurada a participação dos entes federados no procedimento administrativo de demarcação das terras indígenas, encravadas em seus territórios, observada a fase em que se encontrar o procedimento.” (STF, Pet. 3.388/RR, rel. Min. Carlos Britto, j. 19/03/2009)

¹⁶⁹ Disponível em: <<http://www.funai.gov.br>>. Acesso em: 24 abr. 2010, 13h20min.

orçamentárias e das leis de orçamento anuais (art. 6º). O Título II estabelece, pois, regras específicas para a elaboração de planos municipais de habitação, saneamento e mobilidade.

Ademais, determina investimentos prioritários no sistema viário, no sistema de energia elétrica e iluminação pública, na implantação de equipamentos comunitários, de desenvolvimento institucional da administração pública municipal e para o desenvolvimento econômico do Município. Prevê, por exemplo, a prioridade de investimento em um programa de sinalização urbana que respeite as línguas indígenas co-oficiais do Município (art. 10, inciso II), a implantação de postos municipais de saúde, de escolas públicas, de mercados municipais e de centros culturais em locais determinados por mapas (art. 12, inciso I).

Em relação ao ordenamento territorial, o plano diretor subdivide o Município em três macrozonas: a macrozona das terras indígenas, a macrozona urbana e a macrozona rural (art. 16), estabelecendo regras próprias de uso e ocupação do solo para cada uma delas. A macrozona urbana é dividida em zonas. Criam-se também as zonas especiais (art. 31)¹⁷⁰.

A macrozona urbana tem por objetivo regular o crescimento da cidade, do uso e ocupação do solo para fins urbanos (art. 23) e subdivide-se em zona urbana 1 e 2 e zona de expansão urbana (art. 24). Para cada uma delas, o plano diretor define parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, bem como os instrumentos urbanísticos aplicáveis¹⁷¹. O critério fundamental da subdivisão da macrozona urbana em zonas foi a quantidade de infraestrutura e equipamentos públicos já instalados na área.

A macrozona urbana constitui-se expressamente enquanto perímetro urbano do Município de São Gabriel da Cachoeira (arts. 15, 22 e 29). A macrozona rural, por sua vez, tem por objetivo

¹⁷⁰ Para a visualização do macrozoneamento, zoneamento e zoneamento especial, vale a consulta ao mapa 1 (Anexo 11) e ao mapa 2 (Anexo 12).

¹⁷¹ Na zona urbana 1, cujo objetivo é regular o uso e ocupação no centro da sede urbana, visando ao melhor aproveitamento da infraestrutura viária, de saneamento básico e equipamentos comunitários, autoriza-se o uso misto residencial e não residencial (art. 26, § 1º), coeficiente de aproveitamento máximo 3, taxa de ocupação máxima de 70%, recuo lateral mínimo (1,5 m), recuo de fundo mínimo de 4 m, lote mínimo de 250m² e gabarito máximo de 4 pavimentos (art. 26, § 2º). Os instrumentos urbanísticos aplicáveis são: o consórcio imobiliário, o estudo de impacto de vizinhança, a concessão de direito real de uso, a concessão especial para fins de moradia, o direito de superfície e o direito de preempção (art. 26, § 5º). Na zona urbana 2, cujo objetivo é regular o uso e ocupação do solo nos bairros com baixa densidade construtiva, onde a oferta de infraestrutura é precária, autoriza-se o uso misto (art. 27, § 1º), e como parâmetros urbanísticos considera-se o coeficiente de aproveitamento máximo 1,5, a taxa de ocupação máxima 60%, recuo lateral mínimo 1,5m, recuo frontal mínimo de 1,5 m, recuo de fundo mínimo 5,5 m, lote mínimo 250 m² e gabarito máximo 3 pavimentos (art. 27). Os instrumentos urbanísticos aplicáveis são: o estudo de impacto de vizinhança, a concessão de direito real de uso, a concessão especial para fins de moradia, o direito de superfície e o direito de preempção (art. 27, §6º). Por fim, a zona de expansão urbana, cujo objetivo é a definição de áreas para o crescimento urbano futuro da sede municipal, é autorizada a implantação de novos loteamentos e condomínios (art. 29, § 1º), e os parâmetros urbanísticos são os mesmos definidos pela zona de expansão urbana 2 (art. 29, §2º).

desenvolver o manejo agroflorestal e piscicultura sustentáveis, baseados nas características locais e nos conhecimentos tradicionais (art. 18). Não é permitida a implantação de loteamentos para fins urbanos e condomínios na macrozona rural. Os empreendimentos ecoturísticos podem ser implementados após a realização do Estudo de Impacto Ambiental - EIA. É considerada como dever da prefeitura a regularização fundiária de todas as terras públicas e privadas existentes na macrozona rural (art. 19) ¹⁷².

Ao distinguir a macrozona urbana e rural, o plano diretor busca solucionar as dificuldades relacionadas à ausência de limites jurídicos entre o rural e urbano. Define-se claramente o perímetro urbano e elimina-se, em tese, a insegurança jurídica e as dificuldades do ponto de vista tributário.

Por fim, convém analisar a macrozona das terras indígenas, que visa promover e incorporar os direitos indígenas assegurados pelo ordenamento jurídico nacional (art. 17). De fato, o plano diretor reitera direitos garantidos pelo texto constitucional relativos às terras tradicionalmente ocupadas por índios (art. 231 e art. 232, Constituição Federal), tais como o usufruto exclusivo dos recursos naturais (art. 17, §1º), a propriedade da União e a posse permanente dos índios (art. 17, § 2º), seu caráter inalienável e indisponível, bem como a imprescritibilidade dos direitos sobre elas (art. 17, §3º).

Com efeito, fica proibida na macrozona indígena qualquer transação comercial e negócio jurídico entre índios, não índios e poder público que prejudique o direito de posse permanente e usufruto exclusivo (art. 17, § 4º). Além disso, o plano diretor estabelece regras de gestão para o caso de sobreposição de unidades de conservação e terras indígenas, ao determinar que, nesses casos, serão estabelecidas normas e ações específicas destinadas a compatibilizar a presença das populações indígenas residentes com os objetivos da unidade, sem prejuízo dos modos de vida, das fontes de subsistência e os locais de moradia dessa população (art. 17, §5º).

¹⁷² Há que se mencionar, ainda, as tentativas no âmbito federal de se combater a irregularidade fundiária, especificamente na região norte do país. Recentemente, após a aprovação do Plano Diretor de São Gabriel da Cachoeira, foi aprovada a Lei Federal nº 11.952/09, que visa promover a regularização fundiária de ocupações urbanas e rurais situadas em áreas da União na Amazônia Legal, o que pode eventualmente apoiar o Município na implementação dessa diretriz, haja vista a concentração de terras devolutas federais no território abrangido pela macrozona rural.

Determina, ainda, que os planos, políticas, projetos, obras ou programas realizados na macrozona de terras indígenas deverão ser precedidos de consulta prévia a esses povos, com procedimentos próprios e através de suas instituições representativas (art. 89)¹⁷³.

Ao regular a macrozona das terras indígenas, o plano diretor busca esclarecer o papel do Município no que se refere às terras indígenas. Antecipa, assim, diversas das questões enfrentadas recentemente pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do caso Raposa Serra do Sol (STF, Pet. 3.388/RR, rel. Min. Carlos Britto, j. 19/03/2009). Por exemplo, a sobreposição de unidades de conservação e terras indígenas, bem como a aplicabilidade da Convenção 169 da OIT, que regula a consulta prévia.

O ordenamento territorial do município como um todo revela os desafios federativos existentes. O plano diretor busca uma convivência, o mais harmônica possível, entre diferentes atores sociais e institucionais, com respectivos interesses e formas de atuação no território. Tenta compatibilizar as competências material e legislativa da União Federal, Estado e Município de maneira concreta.

Estabelece, por exemplo, uma zona especial militar, cujo objetivo é regular a implantação de empreendimentos das forças armadas na sede do Município (art. 39). Ao mesmo tempo, reconhece que, nessas zonas, devem imperar regras especiais de uso e ocupação do solo, determina a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança para implantação de novos empreendimentos (art. 39). É assim que o Município pode exercer suas competências constitucionalmente estabelecidas em regiões com grande presença militar.

Mas, além do ordenamento territorial, o plano diretor regula uma série de instrumentos urbanísticos. Ao invés de introduzir os instrumentos previstos como conteúdo mínimo (art. 42, Estatuto da Cidade), o plano diretor dá atenção especial àqueles vinculados à regularização fundiária, tais como a concessão especial para fins de moradia (art. 52), usucapião especial de imóvel urbano (art. 53), concessão de direito real de uso (art. 55), zona especial de interesse social (art. 56). Traz também diretrizes para a aplicação de outros instrumentos urbanísticos: o consórcio imobiliário (art. 48), o direito de preempção (art. 49), o direito de superfície (art. 50) e o estudo de impacto de vizinhança (art. 51).

¹⁷³ Nos termos do disposto pelo art. 6º, item 1, alínea “a” da Convenção 169 da OIT, promulgada no Brasil pelo Decreto nº 5.051/04.

Não há, pois, dispositivos relacionados ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios (art. 42, inciso I, Estatuto da Cidade), à outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso (art. 28 e 29, Estatuto da Cidade), às operações urbanas (art. 32, Estatuto da Cidade) e à transferência do direito de construir (art. 35, Estatuto da Cidade).

No que se refere à necessidade de aprovação de lei municipal específica para a aplicação do instrumento, o plano diretor define a área, mas mantém a exigência para a execução do direito de preempção (art. 49, §2º, Estatuto da Cidade). No caso do estudo de impacto de vizinhança – EIV, o próprio plano diretor já define os empreendimentos aos quais será aplicado (art. 51, Estatuto da Cidade).

Por fim, o plano diretor regula um sistema descentralizado de planejamento e gestão territorial que articula, de um lado, a dimensão democrática das políticas públicas municipais e, de outro, a cooperação entre órgãos dos três níveis de governo – federal, estadual e municipal.

O plano diretor determina que a gestão do território seja democrática, garantindo-se a participação popular na formulação, implementação e avaliação das políticas públicas mediante diversos instrumentos, tais como: conselho municipal de desenvolvimento territorial, fundo municipal de desenvolvimento urbano, conferência municipal de desenvolvimento territorial, audiências públicas, assembleias territoriais¹⁷⁴, consultas públicas, iniciativa popular de projetos de lei, acordos de convivência¹⁷⁵, entre outros (art. 64). Esses instrumentos de gestão democrática possibilitam também a indispensável articulação federativa.

O conselho municipal de desenvolvimento territorial, órgão competente para monitorar, fiscalizar e avaliar a implementação do plano diretor, possui competências deliberativas e consultivas (art. 68) e é composto por representantes do governo e da sociedade civil (art. 69). Ressalte-se que diversos órgãos federais possuem representantes nessa instância municipal de decisão sobre o território. É o caso do IBAMA, da FUNAI, da FUNASA, do Ministério da Defesa, da Companhia Energética do Amazonas – CEAM. Essa necessária articulação federativa é expressamente incorporada do ponto de vista jurídico e institucional mediante a criação da Câmara de Assuntos Federativos, a qual tem por objetivo reunir os diversos órgãos do nível

¹⁷⁴ As assembleias territoriais são instrumentos já utilizados no âmbito das organizações indígenas da Região do Rio Negro.

¹⁷⁵ Os acordos de convivência – que visam dirimir conflitos de interesse entre diversos grupos em determinada área e serão mediados pelo Conselho Municipal e homologados pela Prefeitura (art. 86) – têm sido uma prática já utilizada. Vale a consulta à Portaria nº 020/2003 do Chefe Maior do Exército, que estabelece diretrizes para o relacionamento do Exército Brasileiro com as comunidades indígenas.

federal, estadual e municipal para deliberar sobre aspectos de relevante interesse para o desenvolvimento (art. 72).

Ao conselho une-se o fundo municipal de desenvolvimento territorial. Portanto, além de um mecanismo de gestão, há também a previsão de uma fonte de recursos para implementação do plano diretor (art. 68, inciso IX; art. 74; art. 76). A conferência municipal de desenvolvimento territorial, por sua vez, elege os membros do conselho municipal de desenvolvimento territorial (art. 77, § 2º, inciso IX).

Além do conselho, do fundo e da conferência – mecanismos já amplamente utilizados em diversas áreas das políticas públicas em todo o país ¹⁷⁶ –, o Município de São Gabriel da Cachoeira traz a experiência das organizações indígenas na configuração de novos mecanismos de gestão. Cria, pois, regiões administrativas, conselhos regionais, planos diretores regionais e assembleias regionais de política territorial, considerando as peculiaridades étnicas e culturais do local.

As regiões administrativas têm por objetivo descentralizar o planejamento e a gestão do território municipal. Trata-se de uma forma de também incorporar o componente democrático na gestão das terras indígenas, tendo em vista a enorme distância física entre estas comunidades e a sede municipal. Compatibiliza-se, assim, a gestão territorial municipal com o direito ao usufruto exclusivo dos índios, à proteção de seus usos, costumes e tradições. Ao mesmo tempo, a competência legislativa municipal é legitimamente exercida sobre bens públicos federais, estabelecendo-se, enfim, a necessária cooperação federativa no cumprimento da função social da propriedade.

Com exceção da região denominada “Tawa”, que engloba a sede do Município, as regiões administrativas estão divididas segundo o mesmo critério da Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro – FOIRN ¹⁷⁷, reconhecendo, pois, o contexto étnico-cultural, bem como as calhas dos rios. São elas: a região administrativa Hiniáli, do Baixo Rio Uaupés e Tiquié, do Alto Rio Negro e Xié, do Médio e Alto Rio Uaupés e do Papuri, Marie e Cauaburis (art. 88).

¹⁷⁶ A política de saúde (Lei Federal nº 8.142/90) e política de habitação (Lei Federal nº 11.124/05), por exemplo, organizam-se nacionalmente através da articulação entre conselhos nacionais, estaduais e municipais, com respectivos fundos e conferências.

¹⁷⁷ A FOIRN possui cinco coordenações regionais, e sua diretoria é composta por representantes oriundos dessas mesmas regiões (art. 7º c/c art. 14 do Estatuto da FOIRN).

A cada uma das regiões administrativas corresponde um conselho regional de política territorial (art. 90), eleito nas assembleias territoriais (art. 90, § 2º), cuja competência principal é a elaboração de planos diretores regionais (art. 82).

Por fim, vale notar que alguns temas foram expressamente remetidos à legislação municipal posterior. Estão previstas 7 (sete) leis municipais a serem aprovadas após a promulgação do plano diretor (art. 94)¹⁷⁸.

Uma vez finalizada a sistematização da experiência de São Gabriel da Cachoeira, que abordou os aspectos cruciais do processo de elaboração e conteúdo do plano diretor, revelando seus desafios, conflitos, dificuldades e soluções adotadas, cumpre passar ao capítulo de cunho verdadeiramente analítico. Como se verá, os casos de São Gabriel da Cachoeira e de Santo André permitem identificar algumas tendências dos planos diretores no Brasil.

¹⁷⁸ De maneira geral, o plano diretor de São Gabriel da Cachoeira tem sido implementado aos poucos nos últimos anos. Tal constatação foi apreendida na visita de campo realizada no início do ano. Entretanto, pelas razões metodológicas expostas no Capítulo 1, não é objeto da presente dissertação a implementação dos planos diretores. Não obstante, foram sistematizadas no anexo 14 algumas impressões gerais sobre a implementação dos planos diretores para aqueles que quiserem se aventurar em pesquisas futuras ou saciar eventual curiosidade. Que fique clara, porém, a ausência de qualquer pretensão analítica em relação aos dados lá compilados.

CAPÍTULO 6. ANÁLISE DAS EXPERIÊNCIAS

As experiências sistematizadas – Santo André e São Gabriel da Cachoeira – revelam aspectos importantes do processo de elaboração e do conteúdo dos planos diretores. A mera descrição das experiências já teria em si seu valor, haja vista a ausência de estudos sobre o perfil jurídico dessa nova geração de planos diretores elaborados após a aprovação do Estatuto da Cidade. Mas este capítulo pretende avançar um pouco mais.

Com efeito, a pesquisa empírica permite desenvolver, ainda, algumas observações de cunho mais analítico. Tal perspectiva não seria apreendida por uma análise da doutrina ou jurisprudência. Ambas ainda podem ser consideradas incipientes no Brasil para se desenvolver reflexões mais aprofundadas.

Neste capítulo, unem-se as proposições teóricas sobre o processo e conteúdo dos planos diretores – consagradas pelo marco jurídico-urbanístico – aos dados coletados a partir da experiência concreta.

Os dois casos sistematizados oferecem a base para a necessária generalização analítica. Embora se trate de Municípios em situações absolutamente contrastantes, ambos são guiados por uma mesma legislação. Diante de conflitos jurídico-urbanísticos distintos, as cidades chegam a muitas soluções semelhantes quanto ao processo e conteúdo dos planos diretores.

Não se busca aqui apresentar respostas definitivas, mas mostrar as principais dificuldades enfrentadas pelos Municípios, as soluções adotadas e as possíveis tendências no que se refere ao instrumento básico de desenvolvimento e expansão urbana. Como se verá, essa nova geração de planos diretores revela novos desafios ao estudo do Direito Urbanístico no país.

6.1. Processo de elaboração dos planos diretores

A incorporação do componente democrático na elaboração dos planos diretores foi concretizada nos dois casos aqui analisados - ambos constituem-se em experiências importantes de diálogo democrático, realizado por meio de complexas e amplas estratégias de sensibilização,

mobilização, capacitação e negociação com os mais diversos atores e interesses envolvidos no desenvolvimento urbano.

Do ponto de vista jurídico, não obstante a realidade absolutamente diferente dos dois, pôde-se perceber que as regras estabelecidas pelo Estatuto da Cidade e pela Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades foram obedecidas de maneira geral.

A capacidade de se construir uma esfera pública de planejamento territorial com procedimentos específicos voltados a garantir a igualdade do diálogo entre setores sociais e políticos é um desafio superado pelas duas cidades. Assim, a construção do projeto de lei foi precedida de inúmeras etapas que permitiram alcançar o consenso necessário para a concretização deste instrumento de participação direta da população na política urbana.

Em Santo André, o processo de elaboração do plano diretor se desenvolveu antes da promulgação da Resolução nº 25 do Conselho das Cidades. Não obstante, pôde-se perceber que as etapas percorridas seguem o procedimento que seria então posteriormente regulamentado pela resolução. Na verdade, o desenho institucional da participação popular no processo – consagrado pelas regras da Resolução nº 25 – baseou-se, em grande parte, na então recente experiência de Santo André, conforme dados coletados nas entrevistas.

Com efeito, a necessidade de se garantir a diversidade do diálogo entre os segmentos sociais, temas e bairros da cidade (art. 5º, Resolução nº 25, Conselho Nacional das Cidades), bem como a exigência de promoção de ações de capacitação (art. 7º, Resolução nº 25, Conselho Nacional das Cidades) são implementadas durante o processo em Santo André, já em 2002.

A articulação com outros processos participativos (art 6º, Resolução nº 25, Conselho Nacional das Cidades) foi observada desde o início. O critério para integrar a primeira etapa de sensibilização foi a participação em outros fóruns, tais como: orçamento participativo, conferências municipais e conselhos gestores de políticas públicas.

Por fim, a versão final do projeto de lei, artigo por artigo, foi aprovada em uma Conferência Municipal, com o voto direto dos representantes dos segmentos sociais. É o que posteriormente iria prescrever o art. 10 da Resolução nº 25.

Os dados coletados neste estudo demonstraram que a única disposição exigida pela Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades não obedecida pelo Município de Santo André foi a coordenação compartilhada entre sociedade civil e governo (art. 3º, § 1º), tendo em

vista que os responsáveis pelo processo foram somente a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e a Secretaria de Orçamento e Planejamento Participativo.

O Município de São Gabriel da Cachoeira, por sua vez, iniciou a elaboração do Plano Diretor em 2005, após a edição da Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades, e obedeceu integralmente o procedimento previsto.

O núcleo gestor do plano diretor atendeu a exigência de compartilhar a esfera de decisão sobre o processo com a sociedade civil. As determinações referentes à publicidade (art. 4º), diversidade (art. 5º), capacitação dos segmentos sociais (art. 7º) também foram atendidas. A articulação da elaboração do plano diretor com outros processos participativos (art. 6º) foi garantida por meio da presença em todas as etapas da Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro – FOIRN.

Mas, embora ambos os processos possam ser considerados efetivamente participativos, capazes de incorporar uma enorme diversidade de atores no diálogo sobre os novos rumos do desenvolvimento urbano, os Municípios possuem características absolutamente distintas e, obviamente, enfrentaram dificuldades de natureza diferente. O tamanho, a população, a região em que se situam essas cidades revelam atores, conflitos e interesses bastante diversos.

Santo André, localizado na região metropolitana de São Paulo, com mais de 600.000 (seiscentos mil) habitantes e forte tradição participativa. Nos debates sobre o plano diretor, contou com representantes do setor imobiliário, construtivo, comercial, industrial, dos movimentos de moradia, ONG's entre outros. De um lado, observou-se a resistência do setor privado em participar do processo; de outro, os integrantes dos movimentos populares tiveram dificuldade na apropriação de alguns dos instrumentos urbanísticos dotados de alta complexidade técnica. A superação da desigualdade dos diversos atores entre si no debate urbanístico foi uma das maiores dificuldades do processo de elaboração do plano diretor de Santo André.

O processo participativo revelou os principais conflitos urbanísticos na cidade, trazendo ao debate público também a cidade ilegal. São eles: a crise econômica, a segregação socioterritorial – que combina o esvaziamento das áreas centrais com o aumento de assentamentos informais na periferia – e a ocupação da área de manancial.

São Gabriel da Cachoeira, por sua vez, é um Município localizado em plena floresta amazônica, cuja população, predominantemente rural e indígena, distribui-se em um território gigantesco. Embora possua apenas cerca de 30.000 habitantes, a complexidade étnico-cultural e

as enormes distâncias existentes entre as comunidades trouxeram dificuldades ao processo de elaboração do plano diretor sequer imaginadas pelos estudos do Direito Urbanístico, cuja reflexão tradicionalmente se restringe à realidade das grandes cidades, normalmente situadas nas regiões metropolitanas.

Como exemplo, vale identificar os atores que se envolveram na elaboração do plano diretor. A participação de outras instâncias federativas e dos índios no processo foi uma característica marcante. O governo federal – representado pelas Forças Armadas, pela FUNAI, pela Polícia Federal e pelos órgãos ambientais – foi um ator fundamental na política urbana municipal. Os índios, por sua vez, distribuíam-se entre 20 etnias e línguas diversas. O processo de elaboração do plano diretor de São Gabriel da Cachoeira teve de garantir, inclusive, a tradução dos debates nas línguas indígenas. O componente da diversidade étnico-cultural no processo participativo é condição inimaginável a partir da leitura das normas gerais do Estatuto da Cidade. É a partir da aproximação da realidade concreta de uma cidade localizada na Amazônia Legal que a questão cultural indígena revela-se ao estudo do Direito Urbanístico.

Além disso, a construção de um debate democrático em um dos mais extensos Municípios do país exige, ainda, a superação de enormes dificuldades relacionadas ao custo e tempo de locomoção.

O processo democrático de discussão do plano diretor identificou conflitos jurídico-urbanísticos de naturezas bastante diversas: a definição do perímetro urbano e rural, a irregularidade fundiária generalizada, as faixas de fronteira e a presença militar na região, além do papel do Município nas terras indígenas. Interessante notar que a abertura do debate a todos os habitantes revelou a importância – muitas vezes ignorada pela legislação brasileira – de a gestão municipal relacionar-se com os povos indígenas, não obstante suas terras pertencerem à União Federal.

A complexidade de atores presentes nas cidades brasileiras, a natureza do conflito e o grau de dificuldades permitem-nos refletir, sobretudo, acerca das profundas diferenças existentes entre os Municípios do país e, conseqüentemente, entre os processos de elaboração de seus respectivos planos diretores. O prazo para elaborá-los, por exemplo, previsto expressamente pelo art. 50, é o mesmo, independentemente da extensão territorial da cidade, da capacidade financeira e de gestão municipal. Não é de se espantar que esse tenha sido um dos únicos dispositivos do Estatuto da Cidade alterados após sua promulgação.

Não obstante, as duas cidades deste estudo incorporaram o componente democrático na elaboração de seus planos diretores, tal como previsto pela legislação. A construção de uma esfera pública no planejamento territorial municipal, seja em uma região metropolitana, seja em plena floresta amazônica, revela os conflitos e interesses reais presentes nas cidades.

Os índios e moradores dos assentamentos informais, contrariando uma tendência histórica de um país de raízes autoritárias e elitistas, foram ouvidos, puderam identificar conflitos e sugerir soluções. As expectativas do processo participativo devem, pois, adquirir forma e cor no texto legal. E, assim, iniciar seu caminho à implementação da política urbana e à realização das funções sociais da propriedade e da cidade.

6.2. O conteúdo dos planos diretores

A participação democrática assume papel decisivo na elaboração deste instrumento de planejamento municipal e foi central nas duas experiências aqui analisadas. Esse esforço da legislação e das gestões municipais na promoção de processos participativos deve, porém, refletir-se no conteúdo dos planos diretores, de maneira que a expectativa do marco jurídico-urbanístico – incluindo a Constituição Federal, Estatuto da Cidade e Resolução nº 34 do Conselho Nacional das Cidades - de se definir concretamente a função social da propriedade no território realize-se.

A pesquisa empírica traça um perfil jurídico dos planos diretores, os quais apresentam aspectos comuns, tanto no que diz respeito a sua estrutura geral como em relação às dificuldades enfrentadas e soluções adotadas na busca de se conferir maior eficácia ao princípio constitucional. Vejamos.

6.2.1. A estrutura geral dos planos diretores

Conforme observado na análise das duas leis municipais, os planos diretores apresentam uma estrutura geral comum, ao regulamentar: *(i)* objetivos gerais e específicos da política urbana; *(ii)* diretrizes gerais de políticas setoriais relacionadas ao território (habitação, saneamento,

mobilidade, etc.); (iii) ordenamento territorial da cidade; (iv) instrumentos da política urbana; (v) sistema democrático de gestão e planejamento territorial.

Às estratégias definidas pelos princípios e objetivos gerais da política urbana alia-se uma cartografia específica: o macrozoneamento. O ordenamento territorial do Município concretiza-se a partir da subdivisão do território em macrozonas, zonas e zonas especiais.

De acordo com Raquel Rolnik¹⁷⁹, o macrozoneamento propõe uma divisão de unidades territoriais que expressa o destino que o Município pretende dar às diferentes áreas da cidade. Estabelece, pois, um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo na cidade, em concordância com as estratégias da política urbana. Além de definir o perímetro urbano, define grandes áreas de interesse de uso, zonas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, as quais são definidas conforme a capacidade de infraestrutura existente, as condições do meio físico, a necessidade de preservação ambiental¹⁸⁰. As zonas especiais, por sua vez, são unidades territoriais menores, com uso e ocupação específicos, que se sobrepõem às diretrizes do macrozoneamento.

No caso de Santo André foram criadas a macrozona urbana e macrozona de proteção ambiental, ambas subdivididas em zonas específicas, com mapas e perímetros descritos. Em São Gabriel da Cachoeira foram criadas a macrozona urbana, subdividida em zonas, a macrozona rural e a macrozona das terras indígenas, delimitadas somente por mapas, sem descrição de perímetro. Ambos os Municípios regulamentam uma série de zonas especiais¹⁸¹.

O conteúdo dos planos diretores aprovados, por meio da regulamentação do macrozoneamento, estabelece a referência espacial para uso e ocupação do solo na cidade. Delimita, assim, o perímetro urbano do Município e estabelece a destinação de grandes porções do território. Sem dúvida, um primeiro passo para a concretização do princípio da função social da propriedade. Essas unidades territoriais do macrozoneamento são a base para a regulamentação dos instrumentos urbanísticos, os quais serão aplicados de acordo com os objetivos de determinada macrozona, zona ou zona especial.

¹⁷⁹ A título de exemplo, vale conferir a definição de zonas especiais do plano diretor de Santo André (arts. 59, 61, 64, 67 e 71).

¹⁸⁰ Cf. Raquel Rolnik. “Plano Diretor: Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza”. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, v. 25, n. 52, p. 11-18, jan./jun. 2002).

¹⁸¹ Para visualizar os mapas ou descrições de perímetros dos planos diretores, vale consultar os Anexos 1 ao 13 da presente dissertação.

Porém, embora tenham definido as unidades territoriais, delimitadas em mapas e - no caso de Santo André - com perímetros descritos, os planos diretores não garantiram força normativa substancial aos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, conforme se verá no item 6.2.2. Obedecem, portanto, somente em parte o art. 3º, inciso V, da Resolução nº 34 do Conselho Nacional das Cidades.

O sistema de gestão e planejamento territorial, outro aspecto semelhante dos planos diretores aqui analisados, incorpora o componente democrático e regulamenta novos arranjos institucionais compostos por conselhos, fundos e conferências. Estes mecanismos de gestão democrática da cidade apontam já para a futura implementação do plano diretor e serão analisados detalhadamente também no item 6.2.2. Cumpre por ora reconhecer o respeito à gestão democrática das cidades (arts. 6º e 7º, Resolução nº 34, Conselho Nacional das Cidades; arts. 43 a 45, Estatuto da Cidade).

Uma vez explicada sua estrutura geral, faz-se importante tecer algumas considerações no que se refere ao art. 42 do Estatuto da Cidade, o qual exige que o plano diretor tenha um conteúdo mínimo. As duas experiências estudadas se adaptaram ao disposto no art. 42 do Estatuto da Cidade de maneira distinta.

Santo André obedeceu integralmente o dispositivo, ao prever a área de aplicação de todos os instrumentos urbanísticos exigidos, bem como o sistema de acompanhamento e controle. Em São Gabriel da Cachoeira, porém, não se respeitou a determinação prevista no inciso I e tampouco a prevista no inciso II do art. 42 do Estatuto da Cidade. O plano diretor regulamentou tão somente o sistema de acompanhamento e controle e alguns instrumentos vinculados à regularização fundiária.

A opção de São Gabriel da Cachoeira traz à tona as dificuldades de aplicação da regra, que exige um conteúdo mínimo dos planos diretores nacionalmente a todo e qualquer Município, independente das diferenças regionais, tamanho ou outras peculiaridades locais. Ora, como se exigir de um Município situado em plena floresta amazônica, cuja população é majoritariamente rural, ou que sequer possui um mercado imobiliário consolidado, a definição de áreas para a outorga onerosa do direito de construir, por exemplo? Trata-se de instrumento típico de uma região metropolitana, dificilmente aplicável em outras realidades urbanas ¹⁸².

¹⁸² Tais dificuldades já tinham sido identificadas pela Resolução nº 34 do Conselho Nacional das Cidades, que recomendou que os planos diretores tivessem conteúdos diferenciados, de forma a respeitar o porte do Município, sua história e a região onde se insere (exposição de motivos, alínea “e”, Resolução nº 34). Além disso, prevê a

Mas, embora tenham conferido tratamento diferenciado ao art. 42 do Estatuto da Cidade, os dois planos diretores apresentam uma estrutura geral comum e, como se verá, enfrentam dificuldades semelhantes em relação à definição na lei municipal do conteúdo concreto da função social da propriedade urbana.

6.2.2. A força normativa dos planos diretores: tendências e desafios para a concretização da função social da propriedade

A análise das experiências, da pesquisa em outras áreas das ciências humanas e da própria Resolução nº 34 do Conselho Nacional das Cidades revelou enormes preocupações no que se refere à força normativa dos planos diretores¹⁸³.

No presente item, são identificadas algumas tendências a partir dos dois casos concretos no que se refere à eficácia dos planos diretores. De maneira geral, o foco da análise gira em torno de três aspectos: *(i)* necessidade de regulamentação posterior de diversas diretrizes e objetivos do plano diretor, especialmente no que se refere aos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo; *(ii)* caráter vinculante do plano diretor e sua relação com as normas orçamentárias e às demais ações e programas municipais; *(iii)* mecanismos de gestão previstos pelo plano diretor para operacionalizar sua própria implementação.

Com efeito, a preocupação se refere não à eficácia social do plano diretor – vale dizer, a sua capacidade de interferir na qualidade de vida da população, nos investimentos públicos da cidade ou no real impacto da regulação no mercado imobiliário – mas à sua eficácia jurídica¹⁸⁴. Com efeito, houve críticas constantes relacionadas à densidade normativa do plano diretor – se

Resolução nº 34 que os planos diretores deveriam justificar, na exposição de motivos dos respectivos projetos de lei, a aplicação de cada um dos instrumentos (art. 4º, parágrafo único, Resolução nº 34).

¹⁸³ Os debates sobre a força normativa dos planos diretores já aparecem na Assembléia Nacional Constituinte (Cap. 2) bem como na análise dos planos diretores elaborados durante a década de 90 (Item 3.3, Cap. 3).

¹⁸⁴ A doutrina jurídica brasileira estabelece a distinção entre eficácia social e eficácia jurídica das normas no âmbito do Direito Constitucional. A análise da eficácia social desenvolve-se a partir da efetividade das normas: se as normas são ou não obedecidas e aplicadas, se as condutas regem-se, de fato, pela norma posta. A eficácia jurídica, por sua vez, permite identificar se a norma possui as qualidades necessárias para a produção de seus efeitos jurídicos. Diz respeito, portanto, à aplicabilidade, exigibilidade ou executoriedade da norma. Neste sentido, uma norma constitucional pode possuir eficácia jurídica sem ser socialmente eficaz; vale dizer, pode gerar efeitos jurídicos (revogar normas anteriores) e não ser efetivamente cumprida no plano social (Cf. José Afonso da Silva. *Aplicabilidade das normas constitucionais*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2003, p. 66).

ele deveria se restringir às diretrizes gerais, incorporar de fato as leis de uso, ocupação e parcelamento do solo ou, ainda, prever normas posteriores para sua aplicação¹⁸⁵.

Conforme mencionado anteriormente, a data recente de aprovação das duas leis municipais impediu uma coleta de dados sobre a implementação dos planos diretores, esta sim capaz de levar a conclusões efetivas a respeito de sua eficácia social.

Mas não se trata, aqui, de examinar o conteúdo do plano diretor de Santo André e de São Gabriel da Cachoeira a partir de alguma das inúmeras correntes doutrinárias a respeito da eficácia e aplicabilidade das normas jurídicas, elegendo uma ou outra classificação de suas regras. Como se sabe, atualmente, esse é um dos debates centrais no âmbito do Direito Constitucional.

Consolidou-se no Brasil uma crítica à doutrina norte-americana, a qual subdivide as normas constitucionais entre *self-executing* e *not self-executing*¹⁸⁶. Partindo-se do pressuposto de que toda norma constitucional possui algum grau de eficácia, a doutrina jurídica brasileira desenvolve uma série de tipologias de classificação das normas constitucionais em relação a sua eficácia e auto-aplicabilidade. Como exemplo, pode-se citar as obras de José Afonso da Silva¹⁸⁷, de Celso Ribeiro Bastos e Carlos Ayres Britto¹⁸⁸ e de JH Meirelles Teixeira¹⁸⁹.

Atualmente, essas classificações têm sido objeto de intensa crítica, a ponto de Gilmar Mendes¹⁹⁰ afirmar que “não há critério objetivo que nos permita identificar com segurança quais dispositivos reputam-se auto-aplicáveis e quais dependem de regulamentação”.

Virgílio Afonso da Silva¹⁹¹ também critica as teorias sobre eficácia das normas constitucionais, tendo em vista que não levariam em consideração o pressuposto fundamental da distinção entre regras e princípios trazida pela doutrina constitucional contemporânea.

Na presente pesquisa empírica, não cabe filiar-se a alguma das correntes, mas tão somente reconhecer que tais reflexões constitucionais assemelham-se, em alguma medida, às preocupações quanto à densidade normativa dos planos diretores. Assim, convém destacar, a

¹⁸⁵ Vide item 3.3, Capítulo 3.

¹⁸⁶ Tal doutrina classifica as normas constitucionais, de um lado, como auto-aplicáveis, executáveis, dotadas de plena eficácia jurídica e, de outro, as não auto-aplicáveis, dependentes de legislação ordinária regulamentadora.

¹⁸⁷ José Afonso da Silva. *Aplicabilidade das normas constitucionais*. 6. ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2003.

¹⁸⁸ Celso Ribeiro Bastos e Carlos Ayres Britto. *Interpretação e aplicação das normas constitucionais*. São Paulo: Editora Saraiva, 1983.

¹⁸⁹ J H Meirelles Teixeira. *Curso de direito constitucional*. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991.

¹⁹⁰ Cf. Gilmar Ferreira Mendes, Inocêncio Mártires Coelho, Paulo Gustavo Gonet Branco. *Curso de direito constitucional*. 4. ed., atual. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 50.

¹⁹¹ Cf. Virgílio Afonso da Silva. *Direitos fundamentais: conteúdo essencial, restrições e eficácia*. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2010.

partir dos dados coletados, a maneira pela qual os planos diretores enfrentaram esse desafio. Na tentativa de garantir força normativa as suas regras, os planos diretores estudados se depararam com algumas dificuldades.

A primeira delas relaciona-se ao fato de que, na prática, muitas de suas diretrizes e objetivos continuam exigindo expressamente uma regulamentação por lei municipal posterior.

O plano diretor de Santo André prevê expressamente dezesseis leis municipais específicas para a regulamentação posterior, entre leis orçamentárias; planos setoriais de políticas públicas (habitação, saneamento ambiental, mobilidade urbana, proteção do patrimônio cultural); leis específicas para instrumentos urbanísticos (EIV, direito de preempção, IPTU progressivo no tempo) e leis de uso, ocupação e parcelamento do solo da macrozona urbana e macrozona de proteção ambiental¹⁹².

O plano diretor de São Gabriel da Cachoeira, por sua vez, prevê dez leis municipais específicas para regulamentação posterior, incluindo-se leis orçamentárias, planos setoriais de políticas públicas, leis instituidoras de instrumentos urbanísticos, lei de parcelamento do solo e edificações, bem como código de obras¹⁹³.

A eterna previsão de leis municipais específicas para a concretização da função social da propriedade é tendência observada já no texto constitucional¹⁹⁴. O próprio Estatuto da Cidade¹⁹⁵ prevê uma série de leis municipais específicas para a efetiva aplicação dos instrumentos urbanísticos (arts. 5º, 30, 35 e 36, Estatuto da Cidade).

¹⁹² De acordo com a redação original do plano diretor, são elas: o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual (art. 2º); o Plano Municipal de Habitação - PMH (art. 14, parágrafo único c/c art. 182, inciso I); o Plano de Gestão e Saneamento Ambiental (art. 17 c/c art. 182, inciso II); o Plano Diretor de Mobilidade Urbana (art. 20 c/c art. 182, inciso III); o Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Santo André (art. 25, parágrafo único, art. 182, inciso IV); a revisão da legislação habitacional do Município (art. 13 c/c art. 182, inciso V); leis municipais que definam e regulamentem as Zonas Especiais e instituem os respectivos parâmetros urbanísticos (art. 59, § 2º c/c art. 60 c/c art. 182, inciso VI); lei que discipline os parâmetros para os Usos Geradores de Incômodo à Vizinhança (art. 182, inciso VII); lei de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana (art. 182, inciso VIII); lei de parcelamento do solo na Macrozona Urbana (art. 182, inciso IX); lei específica que institui as alíquotas do IPTU progressivo no tempo (art. 118 §1º c/c art. 182, inciso X); lei específica que delimita áreas em que incidirá o direito de preferência (art. 147 c/c art. 152 c/c art. 182, inciso XI); lei regulando o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança (art. 157 c/c art. 182, inciso XII); lei de uso, ocupação e parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental após a Lei Estadual da Subacia hidrográfica Billings Tamanduaté (art. 103 c/c art. 182, parágrafo único).

¹⁹³ São elas: o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e orçamento anual (art. 2º c/c art. 6º); o plano municipal de saneamento ambiental (art. 7º c/c art. 94, inciso III); plano municipal de habitação (art. 8º c/ art. 94, inciso II); plano municipal de mobilidade (art. 9º c/c art. 94); código de obras (art. 94); direito de preempção (art. 49, §2º c/c art. 94, inciso VI); revisão da lei municipal de parcelamento do solo urbano parcelamento do solo urbano (art. 80 c/c art. 94, inciso VII); Código de Edificação (art. 13, inciso I).

¹⁹⁴ Vide Capítulo 1.

¹⁹⁵ Vide Item 3.3, Capítulo 3.

Destaque-se que, nos dois casos estudados, além das leis municipais específicas previstas e não obstante as críticas relacionadas à separação entre o plano diretor e as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo – parâmetros urbanísticos fundamentais para a regulação da função social da propriedade –, o tema é postergado expressamente e delegado a momento legislativo posterior.

Em São Gabriel da Cachoeira os parâmetros urbanísticos da macrozona das terras indígenas – que engloba a maior parte do território municipal e onde reside grande parte da população dos núcleos urbanos (Iauaretê e Pari-Cachoeira, por exemplo) e das comunidades indígenas – serão definidos pelos planos diretores regionais (art. 92, §1º, inciso III), aprovados pelas assembléias territoriais e formalizados por resolução do conselho municipal de desenvolvimento territorial (art. 92, §3º). O plano diretor, ao regular a macrozona das terras indígenas (art. 17), tão somente estabelece preceitos já consagrados pela Constituição Federal (arts. 231 e 232) ou pelo Estatuto do Índio (art. 18, Lei Federal nº 6.001/73). No caso de sobreposição de unidades de conservação na macrozona das terras indígenas, a solução é remetida a normas e ações específicas posteriores (art. 17, §5º).

Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das zonas (Capítulo III, Título III), no caso de São Gabriel da Cachoeira, são definidos somente para a sede municipal, que, conforme se observa no mapa 01(anexo 11), restringe-se à ínfima porção do território da cidade. Para as zonas especiais (Capítulo IV, Título III) são regulamentados os usos permitidos. Para macrozona rural, são estabelecidos alguns objetivos gerais (art. 18) e é proibida a implantação de loteamentos para fins urbanos e condomínios fechados (art. 21).

No caso do plano diretor de Santo André há previsão expressa de lei municipal específica do uso, ocupação e parcelamento tanto da macrozona urbana como da macrozona de proteção ambiental.

O Título VII (disposições finais e transitórias) posterga ainda a aplicação de vários dos parâmetros urbanísticos já previstos no próprio plano diretor. Assim, o zoneamento da macrozona urbana, seus parâmetros de uso e ocupação do solo, bem como as regras relativas às zonas especiais de interesse ambiental tiveram sua vigência postergada para 03 de abril de 2006 (art. 183 com redação conferida pela Lei municipal nº 8.777/05, que alterou o plano diretor), data praticamente coincidente com a da promulgação da lei municipal de uso, ocupação e parcelamento do solo da macrozona urbana (Lei municipal nº 8.836/06 de 10 de maio de 2006).

Os parâmetros das ZEIS também só seriam aplicáveis quando da aprovação da lei municipal específica que os regulamentasse. Enquanto isso, aplicar-se-ia a legislação anterior sobre AEIS (Art. 185). Os dispositivos relacionados aos instrumentos da outorga do direito de construir e da transferência do direito de construir também só entraram em vigor após um ano da promulgação do plano diretor (art. 184).

No que se refere ao ordenamento territorial, entraram plenamente em vigor somente aqueles dispositivos que estabelecem os objetivos gerais das macrozonas (Capítulo I, Título III), das zonas que integram a macrozona de proteção ambiental (Seção II, Capítulo II, Título III), das zonas especiais de interesse comercial (Seção II, Capítulo III, Título III) e zonas especiais de interesse do patrimônio (Seção IV, Capítulo III, Título III). Tais regras relacionam-se, basicamente, à regulação dos objetivos e das diretrizes gerais de cada uma das unidades territoriais e sua respectiva delimitação em mapas e descrição de perímetros.

O uso, a ocupação e o parcelamento da macrozona de proteção ambiental entram em vigor em parte, considerando, porém, a regra geral de que tais parâmetros seriam regulados por lei específica após a aprovação da Lei Estadual da Sub-bacia Hidrográfica Billings Tamandateí (art. 103). Enquanto não fosse aprovada, aplicar-se-ia a legislação estadual existente e algumas poucas regras já previstas no plano diretor (art. 103, § 1º).

Ora, embora não exigida expressamente como conteúdo mínimo do plano diretor pelo Estatuto da Cidade (art. 42), a definição de parâmetros urbanísticos é central na delimitação da função social da propriedade. A regulação da propriedade privada e pública implica definir, necessariamente, em diversas regiões da cidade: tipos de usos autorizados, quantidade de potencial construtivo disponível (coeficiente de aproveitamento mínimo e/ou básico), possibilidade de verticalização (gabarito), taxa de ocupação, tamanho do lote, entre outros. Tais parâmetros se relacionam com a caracterização do direito de construir dos proprietários – e, como tal, são capazes de gerar impacto no valor dos imóveis –, constituindo-se em uma das principais formas de se regular o mercado imobiliário.

É evidente que a quantidade e extensão dos parâmetros urbanísticos variam conforme o tamanho da cidade, a região na qual se localiza e sua capacidade de gestão territorial. Ademais, mesmo os dispositivos mais genéricos, que estabelecem os objetivos gerais das macrozonas e das zonas, como no caso da macrozona de proteção ambiental de Santo André, já vinculam em alguma medida a utilização que se fará da propriedade imobiliária.

O que não pode subsistir, porém, é a tradicional e tão criticada separação entre plano diretor e leis de uso, ocupação e parcelamento do solo. Primeiramente, porque nada garante que estas últimas obedeçam ao processo de participação popular direta exigido expressamente para a elaboração dos planos diretores. Em segundo lugar, porque se trata de tema central para a concretização da função social da propriedade, que desde os debates travados na Assembléia Nacional Constituinte tem sido eternamente postergado a momento legislativo posterior.

Mas a análise dos casos nos permite não só identificar temas estratégicos relacionados à delimitação da função social da propriedade urbana, mas também levantar questões sobre técnica legislativa.

A maioria das leis previstas para regulamentação posterior possui idêntica hierarquia, tendo em vista que, nos dois casos estudados, o plano diretor foi aprovado por simples lei ordinária. Ora, seguindo a regra de interpretação básica de que lei posterior revoga lei anterior, surge uma série de incertezas relacionadas à técnica legislativa. Será que o plano diretor possui um caráter hierarquicamente superior a outras leis municipais, já que é o instrumento que define função social da propriedade urbana? Pode uma lei municipal alterar o plano diretor? A participação popular nesses casos é obrigatória? Um plano diretor sem parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo cumpre seu papel de instrumento básico da política urbana? Há limites jurídicos formais ou materiais para a revisão dos planos diretores?

O caso de Santo André ilustra bem as dificuldades relacionadas ao caráter central do plano diretor como instrumento básico do desenvolvimento urbano e o fato de ser aprovado por lei ordinária. Após sua edição em 2004, foi objeto de diversas alterações que variam desde seus prazos de vigência, quantidade de leis a serem aprovadas posteriormente e até mesmo alguns dos parâmetros urbanísticos.

O prazo de vigência do plano diretor foi alterado, pela Lei municipal 8.777/05, de novembro de 2005 para abril de 2006, de maneira a se aproximar da data de aprovação da Lei de uso, ocupação e parcelamento do solo da macrozona urbana (Lei nº 8.836 de 10 de maio de 2006).

O rol de leis municipais posteriores previsto à luz do art. 182 foi alterado duas vezes após a promulgação do plano diretor (Leis municipais nº 8.775/05 e 8.867/06). As mudanças

consistem basicamente na alteração da quantidade de leis e prazos do Executivo para a elaboração¹⁹⁶.

Alguns parâmetros de uso e ocupação do solo – e que tiveram já em 2004 sua vigência postergada por determinação do próprio plano diretor (art. 183, inciso II) – foram também alterados, tais como a distribuição de usos por incomodidade¹⁹⁷, os usos geradores de impacto à vizinhança e dos empreendimentos de impacto¹⁹⁸, o Estudo de Impacto de Vizinhança¹⁹⁹, o recuo frontal da zona exclusivamente industrial²⁰⁰ e o critério para a definição da taxa de permeabilidade²⁰¹.

Tais questões – relacionadas ao processo legislativo de elaboração e revisão do plano diretor e seu potencial impacto em seu conteúdo básico – surgem a partir da aproximação da realidade dos planos diretores no Brasil e não são ainda analisadas pela maior parte da doutrina jurídica.

Embora na cidade de Santo André, felizmente, essas alterações legislativas posteriores não tenham gerado impacto substancial no conteúdo do plano diretor, o caso concreto permite refletir sobre o papel central ainda desempenhado pelas leis municipais de uso, ocupação e parcelamento do solo. Em especial, sobre a possibilidade – questionável obviamente nos casos de ausência do mesmo processo participativo que norteou a elaboração do plano diretor – de uma lei municipal específica qualquer promover alterações no seu conteúdo fundamental.

Em relação aos limites formais de alteração do plano diretor, parece evidente que, se o componente democrático é exigido para sua elaboração sob pena de improbidade administrativa,

¹⁹⁶Segue sua redação atual: “Art. 182. [...] I -Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana; Lei de Zonas Especiais de Interesse Social; Lei sobre o Instrumento do Direito de Preferência; II -Lei do Plano Diretor de Mobilidade Urbana; Lei da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba; III -Lei do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural; Lei das Zonas Especiais de Interesse Comercial e Lei das Zonas Especiais de Interesse Ambiental. [...] § 2º Para o inciso I o prazo para encaminhamento será de um ano a partir da promulgação da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, sendo que para o inciso II será até 30 de junho de 2006 e para o inciso III será até 15 de novembro de 2006.”

¹⁹⁷A Seção I, Capítulo II, Título I da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana (Lei municipal nº 8.836/06) não obedece exatamente aos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor (Subseção I, da Seção I, do Capítulo I, do Título IV).

¹⁹⁸Houve alteração expressa dos arts. 89, 90 e 91 do Plano Diretor pelo art. 28 da Lei de Uso e Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana (Lei municipal nº 8.836/06).

¹⁹⁹O art. 34 da Lei de Uso e Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana (Lei municipal nº 8.836/06) alterou expressamente o art. 158 do Plano Diretor.

²⁰⁰Alterações observadas a partir da comparação entre o Quadro 6 da Lei de Uso e Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana (Lei municipal nº 8.836/06) e Quadro 3 do Plano Diretor.

²⁰¹*Idem.*

qualquer modificação posterior deve obedecer às mesmas etapas do processo participativo prescritas pela legislação.

Mas nada impede que o plano diretor seja, de fato, alterado por leis municipais específicas. Tais modificações são inerentes ao próprio regime democrático e ao dinamismo da atividade regulatória. A eventual aprovação dos planos diretores por lei complementar poderia ser uma forma de se garantir, pelo menos, uma maioria qualificada para as alterações posteriores. Não foi esta, porém, a opção em nenhuma das duas cidades analisadas. Muito menos a da Constituição Federal, que, embora tenha alçado o plano diretor à condição de instrumento básico da política urbana, não exigiu que ele fosse aprovado por uma maioria qualificada, tal como fez com as leis orgânicas municipais (art. 29, *caput*, Constituição Federal).

Não obstante, há que se atentar para as possíveis arbitrariedades cometidas por alterações pontuais do plano diretor. No aspecto material, as modificações ao instrumento básico da política urbana devem obedecer às diretrizes gerais da política urbana dispostas à luz do art. 2º do Estatuto da Cidade. Tais diretrizes – consideradas como verdadeiras normas gerais de Direito Urbanístico²⁰² – devem orientar não só a elaboração, mas também a revisão integral ou modificações pontuais dos planos diretores.

Como exemplo, poderá ser questionada, no âmbito do Poder Judiciário, uma alteração específica que desrespeite o planejamento da cidade como um todo, causando impactos negativos ao meio ambiente (art. 2º, inciso IV, Estatuto da Cidade), ou que beneficie alguns proprietários de imóveis em particular – ofendendo, assim, a isonomia entre agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização (art. 2º, inciso XVI, Estatuto da Cidade) ou a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrente do processo de urbanização (art. 2º, inciso IX, Estatuto da Cidade). Com efeito, a competência legislativa municipal deve observar os limites estabelecidos pelas diretrizes gerais da política urbana, nos termos do previsto pela própria Constituição Federal, à luz do *caput* do art. 182.

Passemos, pois, ao segundo aspecto da análise: a relação entre os planos diretores e as normas orçamentárias e demais decisões reservadas ao Poder Executivo. Conforme já salientado no item 3.1 do Capítulo 3, diferente dos planos econômicos em geral, o plano diretor possui conteúdo vinculante tanto para o setor público como para o setor privado, tendo em vista que

²⁰² Vide item 3.3, Capítulo 3.

planeja as ações no tempo e no espaço, além de delimitar concretamente a função social da propriedade.

Neste sentido, é evidente que cabe ao plano diretor estabelecer princípios e regras acerca do ordenamento territorial. É assim também que define as funções sociais da cidade e da propriedade, subdividindo o território em macrozonas, zonas e zonas especiais, com suas diretrizes e objetivos específicos.

Todavia, os dois planos diretores aqui analisados transcendem as regras de ordenamento territorial, prevendo também princípios e diretrizes de outras políticas públicas, tais como a política de habitação, saneamento, mobilidade, etc. Exigem, por exemplo, um conteúdo mínimo para cada um dos planos específicos das políticas setoriais²⁰³.

No caso de Santo André são também definidos objetivos e diretrizes do desenvolvimento econômico e social, do patrimônio cultural e dos imóveis públicos. Em São Gabriel da Cachoeira, o plano diretor estabelece expressamente investimentos públicos prioritários no sistema viário, no sistema de geração e distribuição de energia elétrica e iluminação pública, na implantação de equipamentos comunitários, no desenvolvimento institucional da administração pública, no desenvolvimento econômico. E o faz de maneira bastante concreta: há um mapa específico com a localização dos equipamentos novos a serem implantados e reformados no perímetro urbano²⁰⁴.

Se, de um lado, são estabelecidos por lei o conteúdo de determinadas políticas públicas e os investimentos prioritários para os dez anos subsequentes, de outro, regras importantes de uso e ocupação do solo são objeto de regulamentação por simples resolução de determinado órgão do Poder Executivo. É o caso dos planos diretores regionais de São Gabriel da Cachoeira. A macrozona das terras indígenas terá seus parâmetros urbanísticos definidos por planos diretores regionais a serem aprovados por simples resolução do conselho municipal de desenvolvimento territorial (art. 92, §3º).

Essa ausência de um critério claro, observada nas experiências concretas, sobre o que seria matéria de lei, decreto e/ou regulamento mostra uma zona de incerteza jurídica na relação entre o conteúdo do plano e o princípio da separação de poderes. Tal reflexão tem como pano de fundo debates mais complexos sobre a relação entre a formulação de políticas públicas a longo prazo e a separação de poderes, sobre o princípio da legalidade e o papel do Estado.

²⁰³ Vide Capítulos II, III e IV do Título II do plano diretor de São Gabriel da Cachoeira e Capítulos II, III e IV do Título II do plano diretor de Santo André.

²⁰⁴ Vide mapa 3 do Anexo 13 da presente dissertação.

Maria Paula Dallari Bucci²⁰⁵ expõe a complexidade do debate com exatidão, ao discorrer sobre os programas de longo prazo, cuja realização ultrapassa a duração de um governo. A qual dos poderes competiria a iniciativa para formulação das políticas públicas? Ao Poder Legislativo ou ao Executivo? Diz a autora:

Os objetivos de interesse público não podem ser sacrificados pela alternância de poder, essencial a democracia. As leis de plano, portanto, conciliam princípio republicano e democrático com as demandas de estabilidade e governabilidade. Como programas de governo, não parece lógico que as políticas possam ser impostas pelo Legislativo ao Executivo.

Paralelamente, observa-se uma tendência em se reconhecer na doutrina e jurisprudência um aumento dos poderes normativos do Poder Executivo, seja pelo próprio instituto da Medida Provisória, seja pelo regulamento previsto pelo art. 84, incisos IV e VI da Constituição Federal, o qual elenca matérias que, pelo menos em tese, seriam de reserva do Poder Executivo²⁰⁶.

Na verdade, há pouca divergência quanto à necessidade de base legal para a Administração Pública editar seus atos concretos e normativos. O centro das discussões se localiza muito mais no cabimento desta ou daquela espécie de regulamento, no nível de densidade normativa que caracteriza a lei ou os atos da Administração, ou nos limites legais da Administração para definir direitos e obrigações²⁰⁷.

No caso dos planos diretores, esse debate se revela de duas formas distintas. De um lado, as regras de ordenamento territorial, que regulam o território da cidade de maneira direta, definindo as atividades e usos que serão desenvolvidos em cada região, a quantidade de potencial construtivo dos terrenos, os imóveis subutilizados e não utilizados que serão objeto de sanção, etc. Regras relacionadas muito claramente à delimitação do direito de propriedade e que, obviamente, devem estar definidas por lei e, preferencialmente, pelo próprio plano diretor.

²⁰⁵ Cf. Maria Paula Dallari Bucci. *Direito administrativo e políticas públicas*. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 271.

²⁰⁶ Sobre a ampliação dos poderes do Poder Executivo no Brasil, cf. STF, ADI 1668/DF; RE 76.629/RS; cf. Alexandre Santos de Aragão. “A concepção pós-positivista do princípio da legalidade”. *Revista Direito Constitucional e Internacional*, v. 16, n. 65, p. 7-21, out.-dez. 2008; Cf. Itiberê de Oliveira Rodrigues. “Fundamentos dogmático-jurídicos da história do princípio da legalidade administrativa no Brasil”. In: *Fundamentos do Estado de Direito: estudos em homenagem ao professor Almiro do Couto e Silva*. São Paulo: Malheiros Editores. 2005, p. 54-89; Cf. Luís Roberto Barroso. “Apontamentos sobre o princípio da legalidade: delegações legislativas, poder regulamentar e repartição constitucional de competências legislativas”. In: Luís Roberto Barroso (org.). *Temas de direito constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 187.

²⁰⁷ Alexandre Santos de Aragão. “A concepção pós-positivista do princípio da legalidade”. *Revista Direito Constitucional e Internacional*, v. 16, n. 65, p. 8, out.-dez. 2008.

De outro lado, há as demais políticas públicas presentes nos planos diretores e a regra prevista pelo art. 40, §1º do Estatuto da Cidade, de que as diretrizes e prioridades do plano diretor devem ser incorporadas pelo plano plurianual, pelas diretrizes orçamentárias e pelo orçamento anual. Não fica clara, porém, a forma de intersecção entre as regras do plano diretor e as normas gerais das finanças públicas (Capítulo II, Título VI, Constituição Federal).

Pode o plano diretor definir o conteúdo de leis orçamentárias para os dez anos subsequentes? Quais políticas públicas devem ser consideradas como conteúdo básico do plano diretor, capaz de vincular, de fato, o orçamento municipal? Devem as políticas públicas relacionar-se diretamente ao território municipal ou bastaria uma relação indireta por meio da previsão de qualquer política capaz de influenciar o valor dos imóveis, de agir sobre o mercado imobiliário? Em que medida a definição do conteúdo de planos setoriais de políticas públicas significa a interferência em programas governamentais, matérias reservadas, em tese, ao Poder Executivo?

São questões que surgem a partir da observação da realidade municipal e que revelam a complexidade envolvida no debate acerca do caráter vinculante das normas de planejamento territorial a longo prazo.

Com efeito, o exame das experiências concretas mostra que a relação entre plano diretor e leis orçamentárias não é automática e traz à tona algumas contradições presentes, de maneira geral, em todo e qualquer programa governamental aprovado por lei e não por decreto, tendo em vista a mencionada zona de incerteza jurídica que marca a relação entre a formulação de políticas públicas e o princípio da separação de poderes. É bem provável que este tema, inclusive, seja apreciado nos próximos anos no âmbito do Poder Judiciário.

Por enquanto, o que se pode concluir das leis municipais analisadas é que não há clareza acerca dos limites e da extensão do caráter vinculante das políticas setoriais e investimentos prioritários regulados pelo plano diretor em relação às leis orçamentárias municipais.

Não se pode, porém, ignorar o alto teor simbólico dessas previsões no plano diretor e cujas modificações – a depender da importância conferida ao tema durante o processo participativo de elaboração do plano diretor – podem ser alvo de duras críticas por parte dos setores econômicos e sociais envolvidos. Se o processo democrático de elaboração do plano diretor é, de fato, capaz de criar uma nova cultura política de gestão do território, é provável que

a população exija a incorporação das diretrizes da política habitacional, saneamento, mobilidade, entre outras, no orçamento municipal.

Todavia, trata-se de apontamentos somente verificáveis nos próximos anos, durante os quais as determinações do plano diretor deverão ser, pelo menos em tese, executadas pelo poder público. Os desafios elencados, portanto, só encontrarão respostas definitivas a partir de pesquisas futuras com foco na implementação dos planos diretores, e que sejam capazes de avaliar a forma pela qual suas prescrições foram incorporadas às regras orçamentárias.

O terceiro aspecto relacionado à concretização da função social da propriedade diz respeito aos arranjos institucionais previstos pelo plano diretor a fim de operacionalizar sua própria implementação. Nos dois casos estudados foi observada a criação de estruturas administrativas e de mecanismos de gestão da política urbana compostos pela combinação de conselho/fundo/conferência, formando-se um sistema de gestão democrática do território.

Em Santo André, o sistema de planejamento e gestão é composto de: conselho municipal de política urbana, fundo municipal de desenvolvimento urbano e sistema de informações municipais (art. 164 c/c art. 167).

O conselho municipal de política urbana prevê a participação direta da sociedade civil na gestão do território municipal de forma paritária (art. 169). Vale salientar o esforço de incorporar outros Municípios da região metropolitana aos espaços de decisão do Município de Santo André. Com efeito, está prevista a representação de organismos regionais e metropolitanos como convidados sem direito à voz e a voto (art. 169, §1º).

O plano diretor confere a esse órgão do Poder Executivo competências de âmbito normativo²⁰⁸ e competências administrativas²⁰⁹. Dentre elas, está a gestão do fundo municipal de desenvolvimento urbano (art. 173, §1º), composto por diversas fontes de recursos e destinado à

²⁰⁸De acordo com o art. 170 do plano diretor de Santo André compete ao conselho municipal: “[...] II. deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração da lei do plano diretor; IV. deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal; [...] X. deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal; [...] XIII. elaborar e aprovar o regimento interno”.

²⁰⁹Dispõe o art. 170, que cabe ao Conselho: “I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação; [...] III. acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais; [...]V. gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano; VI. monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir; VII. aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas; VIII. acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos; IX. zelar pela integração das políticas setoriais; XI. convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais; XII. convocar audiências públicas;[...]”.

produção de Habitação de Interesse Social - HIS e infraestrutura e equipamentos urbanos na zona de recuperação urbana (art. 173, § 2º).

Há também a previsão de outros dois instrumentos de gestão democrática da cidade: a conferência municipal de política urbana (art. 178 e 179) e as assembleias territoriais (art. 180). Ambos possuem um caráter mais consultivo e visam ampliar o debate com os habitantes da cidade sobre a política urbana municipal. A conferência é realizada periodicamente e abrange o território da cidade como um todo. A assembleia territorial se constitui em instrumento de consulta a unidades territoriais específicas.

Em São Gabriel da Cachoeira o sistema de planejamento e gestão é regulamentado de maneira mais ampla e estruturado de maneira descentralizada, de forma a atingir todo o extenso território municipal. O sistema municipal de planejamento e gestão territorial é composto por: conselho de desenvolvimento territorial, fundo municipal de desenvolvimento territorial, conferência municipal de desenvolvimento territorial, regiões administrativas, conselhos regionais, assembleias regionais de política territorial e planos diretores regionais.

O conselho de desenvolvimento territorial – instância e mecanismo central do sistema municipal de planejamento e gestão territorial (art. 66) – é composto de forma majoritária pela sociedade civil (art. 69). Além de ser dotado de competências de âmbito normativo²¹⁰ e de competências administrativas²¹¹ amplas, possui uma série de características peculiares.

²¹⁰ Art. 68. “[...]VII. Instituir normas para o desenvolvimento territorial com base nos Planos Diretores Regionais; [...] XI. Deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração deste Plano Diretor; [...]XIII. Deliberar sobre projetos de lei de interesse da política territorial (política ambiental, habitacional, mobilidade, saneamento ambiental, fundiária, urbana), antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal; XIV. Receber, de setores da sociedade, matérias de interesse coletivo relacionadas com o planejamento e gestão territorial e encaminhar para discussões; [...] XVI. Deliberar sobre as omissões e contradições da legislação que incidem no planejamento e gestão territorial do município; [...]XXII. Elaborar e aprovar o seu regimento interno.”

²¹¹ Art. 68. I. Monitorar, fiscalizar e avaliar a implementação deste Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação; II. Monitorar, fiscalizar e avaliar a implementação dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor; III. Participar na elaboração e implementação do Plano Municipal de Saneamento Ambiental; IV. Participar na elaboração e implementação do Plano Municipal de Habitação; V. Participar na elaboração e implementação do Plano Municipal de Mobilidade; VI. Participar na elaboração de legislações decorrentes deste Plano Diretor e outras que dispõem sobre assuntos relacionados com o planejamento e gestão territorial; [...] VIII. Monitorar, fiscalizar e avaliar a realização dos investimentos prioritários previstos neste Plano Diretor e nos Planos Diretores Regionais; IX. Deliberar sobre a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial; X. Deliberar sobre a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social nos termos da Lei Federal nº 11.124/2005; [...]XII. Participar na elaboração e implementação dos Planos Diretores Regionais; XV. Zelar pela integração das políticas setoriais; [...] XVII. Convocar, organizar e coordenar as Conferências Municipais de Desenvolvimento Territorial; XVIII. Convocar audiências públicas quando achar necessário discutir temas relacionados com o planejamento e gestão territorial; XIX. Propor acordos de convivência; XX. Tratar de assuntos federativos pertinentes a política urbana e propor acordos nos casos de conflitos de interesse federativo; XXI. Aprovar a outorga de títulos de Concessão de Direito Real de Uso.”

Nota-se, por exemplo, a representação do governo federal nessa instância de decisão municipal. Além das câmaras técnicas temáticas, como habitação, saneamento ambiental, mobilidade, meio ambiente, regularização fundiária e terras indígenas, há uma câmara de assuntos federativos que visa promover a articulação e cooperação entre os entes federativos no desenvolvimento territorial. A representação das diversas regiões do Município obedece, ainda, a critérios étnico-culturais. Com efeito, a representação das cinco regiões administrativas localizadas na macrozona das terras indígenas no conselho foi subdividida segundo a divisão territorial da Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro – FOIRN.

O fundo municipal de desenvolvimento territorial, por sua vez, tem como objetivos centralizar e gerenciar recursos para a implementação do planejamento e gestão territorial do município (art. 73), destinando-os a investimentos prioritários e implementação do plano diretor, planos diretores regionais e planos municipais das políticas públicas setoriais (habitação, mobilidade, saneamento, etc.) (art. 76).

A conferência municipal de desenvolvimento territorial é convocada periodicamente e tem um caráter majoritariamente consultivo, salvo algumas competências administrativas de cunho deliberativo (art. 77).

A articulação entre o conselho, o fundo e a conferência é mais clara no plano diretor de São Gabriel da Cachoeira. Cabe ao conselho de desenvolvimento territorial deliberar sobre a utilização dos recursos do fundo municipal de desenvolvimento territorial (art. 68) de acordo com critérios de distribuição definidos por decreto municipal (art. 75). O conselho, por sua vez, convoca, organiza e coordena a conferência (art. 68 c/c art. 77). Esta é a instância competente para eleger os membros do conselho (art. 77, inciso IX) e ainda resolver conflitos entre as deliberações do conselho e o Poder Executivo (art. 77, inciso X).

Além dos instrumentos e instâncias centrais de gestão democrática, o plano diretor prevê outros de estrutura descentralizada com foco na promoção do desenvolvimento territorial na macrozona das terras indígenas, a saber: as regiões administrativas, os conselhos regionais, as assembleias regionais de política territorial e os planos diretores regionais.

A macrozona das terras indígenas foi, portanto, subdividida em cinco regiões administrativas que têm como objetivo descentralizar o planejamento e gestão do território municipal segundo o critério de divisão étnico-cultural (art. 88).

A cada uma das regiões administrativas corresponde um conselho regional (art. 90), um plano diretor regional (art. 92) e as respectivas assembléias territoriais (art. 82). Os instrumentos de gestão descentralizada operam de maneira articulada entre si e entre os órgãos centrais de planejamento e gestão municipal. Suas decisões são exteriorizadas, basicamente, por meio de um instrumento normativo: as resoluções.

Os conselhos regionais são compostos por membros da comunidade (art. 90, §2º) e possuem competências administrativas²¹² e de âmbito normativo²¹³. O número de membros, periodicidade das reuniões e forma de eleição são definidos por resolução das assembléias territoriais (art. 90, §1º). A cada um dos conselhos regionais compete decidir sobre a destinação dos recursos provenientes do fundo municipal de desenvolvimento territorial para sua região (art. 91, inciso V).

As assembléias territoriais também possuem competências administrativas e legislativas (art. 82), dentre as quais se destaca a eleição dos membros do conselho regionais e aprovação de seu regimento interno, além da aprovação dos planos diretores regionais, os quais detalham o ordenamento territorial e investimentos prioritários das regiões administrativas e devem também ser aprovados por resolução do conselho municipal de desenvolvimento territorial (art. 92).

Os arranjos institucionais previstos pelos sistemas de planejamento e gestão territorial dos dois Municípios revelam uma tendência dos planos diretores em criar instrumentos democráticos capazes de garantir a participação popular direta na implementação da política urbana. Além disso, nota-se a necessidade de se garantir o diálogo desses instrumentos de gestão municipal com outros entes federativos – com os Municípios integrantes da região metropolitana, no caso de Santo André, e com órgãos do governo federal, no caso de São Gabriel da Cachoeira.

Mas a criação dessas instâncias – normalmente dotadas de ampla legitimidade social e política – possui também interfaces jurídicas especialmente em relação à separação de poderes e ao princípio da legalidade. Os planos diretores e seus sistemas democráticos de gestão e

²¹² “Art. 91.[...] II. Indicar 2 (dois) membros para participar do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial. III. Convocar e coordenar a realização da respectiva Assembléia Regional de Desenvolvimento Territorial; IV. Avaliar previamente a realização de investimentos públicos destinados às respectivas regiões administrativas; V. Decidir sobre a destinação do dinheiro do Fundo de Desenvolvimento Territorial vinculados à respectiva região; VII. Apresentar propostas ao Poder Executivo e à Câmara Municipal sobre qualquer assunto de interesse da Região Administrativa; VIII. Participar dos processos de consulta prévia de políticas, projetos, obras ou programas a serem implementados nas Macrozonas de Terras Indígenas.”

²¹³ “Art. 91. [...] I. Coordenar a elaboração e a implementação dos Planos Diretores Regionais segundo diretrizes apresentadas no Artigo 92 deste Plano Diretor; [...] VI. Opinar, obrigatoriamente, sobre a proposta de plano plurianual antes de seu envio pelo Poder Executivo à Câmara Municipal”.

planejamento revelam, no âmbito municipal, a tendência geral de se atribuir, pela via legislativa, poderes normativos ao Poder Executivo.

No caso de São Gabriel da Cachoeira – talvez na tentativa de se compatibilizar o exercício da competência legislativa municipal com o usufruto exclusivo dos índios (art. 236, §2º, Constituição Federal) e a necessidade de consulta prévia (Convenção 169 da OIT) – amplos poderes foram conferidos aos mecanismos de participação popular direta.

À conferência municipal, por exemplo, cabe dirimir conflitos entre o conselho municipal e o Poder Executivo (art. 77). As regras de uso, de ocupação e parcelamento do solo da maior parte do território municipal, a macrozona das terras indígenas, serão definidas por resolução do conselho municipal por meio da aprovação dos planos diretores regionais.

Ora, se de um lado fica garantida a incorporação do componente democrático na gestão do território, de outro, resta a dúvida sobre os limites do poder de decisão dessas instâncias considerando as competências do Poder Legislativo Municipal.

Tais dificuldades encontradas na prática expressam-se também no debate contemporâneo da teoria democrática de maneira geral, que, conforme o item 3.2 do Capítulo 3 apresenta como questão central a relação teórica e prática dos mecanismos de participação direta da população com o regime democrático representativo. Ao regular seu sistema de gestão democrática das cidades, os Municípios enfrentaram o desafio de traduzir juridicamente o desenho institucional desses mecanismos.

Todavia, as leis municipais analisadas revelam que não há um critério jurídico claro que: (i) justifique os limites da competência consultiva ou deliberativa dos órgãos que compõem o sistema de gestão democrática das cidades, levando em consideração tanto as competências do Poder Executivo como as do Poder Legislativo; (ii) estabeleça quais matérias devem ser objeto de lei em sentido estrito, decreto do Poder Executivo ou resolução de mecanismos de participação direta da população.

Não se trata aqui de desconsiderar o papel fundamental e, de fato, transformador de se incorporar o componente democrático na gestão das cidades brasileiras. A força normativa dos planos diretores depende também da consolidação e disseminação de um sistema de gestão democrático do território que garantam a participação direta da população na implementação da política urbana. Todavia, a criação dos conselhos e conferências da política urbana no país depende de uma definição clara sobre as competências legislativas e administrativas desses

órgãos, considerando os princípios da legalidade e da separação de poderes, tal como definido pela Constituição Federal de 1988.

Por todo o exposto, pode-se concluir que ainda são grandes as dificuldades para se operacionalizar o princípio da função da propriedade. Os três aspectos cruciais para concretizá-lo, desenvolvidos no presente item, ao revelar algumas fragilidades dos planos diretores e contradições do marco jurídico-urbanístico, apontam para novos caminhos na construção de cidades mais justas e sustentáveis.

Porém, a superação desses desafios depende, em grande medida, da maneira pela qual essa nova geração de planos diretores será implementada pelo Poder Legislativo, Executivo e Judiciário. A força normativa dos planos diretores – e, aqui, entenda-se não só sua eficácia jurídica, mas também sua eficácia social – será garantida pela participação ativa, não só do Estado, mas também da sociedade brasileira como um todo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) já completa quase uma década de existência. Consolidado o marco jurídico-urbanístico no âmbito nacional, surge no Brasil uma nova geração de planos diretores, que busca concretizar no nível local suas diretrizes e princípios.

Não obstante a importância desse fenômeno recente no Brasil, tais experiências municipais ainda não foram analisadas de maneira aprofundada pela doutrina e jurisprudência.

A tarefa proposta pela presente dissertação, de sistematizar os planos diretores dessa nova geração, implica, portanto, em certo grau de criatividade, somada ao indispensável diálogo com outras áreas das ciências humanas – componente este considerado fundamental para as reflexões do Direito Urbanístico, caracterizado essencialmente por seu caráter interdisciplinar.

Se, de um lado, a opção pelo método do estudo de caso significa conferir um papel subsidiário ao desenvolvimento de “grandes teorias”, de outro, demonstra que existem outras ferramentas metodológicas para se descrever fenômenos contemporâneos a partir de categorias jurídicas.

Na sistematização do processo de elaboração e do conteúdo do plano diretor de Santo André e de São Gabriel da Cachoeira foi necessário superar o tradicional isolamento do Direito em relação a outras disciplinas das ciências humanas²¹⁴. Para a construção do estudo de caso – caracterizado fundamentalmente pelo seu tom mais descritivo (Capítulos 4 e 5) – foram analisados documentos elaborados por arquitetos, urbanistas, economistas, historiadores, antropólogos e gestores públicos de maneira geral. Só assim foi possível identificar os principais atores, conflitos e soluções adotadas pelos planos diretores.

A escolha de Municípios localizados em regiões tão distantes entre si – embora devidamente fundamentada no caráter metropolitano do desenvolvimento urbano brasileiro e nos altos índices de urbanização observados atualmente na região amazônica²¹⁵ – em um país de

²¹⁴ Sobre o mencionado isolamento, Cf. Marcos Nobre *et al.* *O que é pesquisa em Direito?* São Paulo: Quartier Latin, 2005. Vale notar, que a tentativa de se estabelecer um diálogo entre o Direito e outras áreas das ciências humanas, revela-se nas atuais linhas de pesquisa fomentadas no âmbito do governo federal. Atualmente, o maior financiador de pesquisas jurídicas coletivas do país tem como critério de seleção a interdisciplinariedade. (Cf. informações obtidas no *site* da Secretaria de Assuntos Legislativos do Ministério da Justiça. Disponível em: <<http://www.mj.gov.br/sal>>. Acesso em: 16 ago. 2010, 18h15min).

²¹⁵ A esse respeito, vale conferir item 1.3, Capítulo 1.

dimensões continentais, exigiu tempo e custos altos para o desenvolvimento da pesquisa empírica. As entrevistas e identificação de “informantes-chave”, por exemplo, foram realizadas ao vivo.

Mas o esforço de sistematização das experiências possibilitou a construção do perfil jurídico dos planos diretores dessa nova geração. Mais do que um estudo restrito a analisar dois deles – o que já teria seu valor acadêmico, tendo em vista que se trata de realidade ainda ignorada pela maioria dos trabalhos sobre o tema –, a pesquisa mostra algumas tendências no que se refere a esse complexo instrumento de planejamento territorial. Revela também algumas contradições e limites do próprio marco jurídico-urbanístico brasileiro.

Não há, obviamente, nenhuma pretensão estatística, vale dizer, de que os resultados apontados apresentem-se em todo e qualquer dos planos diretores aprovados após o Estatuto da Cidade. Porém, a análise das semelhanças e diferenças do processo de elaboração e do conteúdo do plano diretor de Santo André e São Gabriel da Cachoeira aponta para temas centrais da política urbana de maneira geral: a incorporação do componente democrático ao planejamento e a concretização da função social da propriedade. Esses componentes da política urbana – e os desafios correspondentes – serão invariavelmente enfrentados por todos os planos diretores dessa nova geração.

A primeira conclusão do trabalho diz respeito à possibilidade real de se elaborar o plano diretor de maneira a garantir a participação direta da população. As etapas exigidas pela legislação foram observadas. Não obstante as enormes dificuldades existentes (capítulos 4, 5 e 6), o processo democrático trouxe à tona os conflitos que, por muito tempo, permaneceram ignorados pelo Direito.

A função social da propriedade passa a ser definida por um processo político que dá voz àqueles que tradicionalmente foram excluídos de qualquer esfera de decisão sobre o desenvolvimento urbano municipal. A política urbana já não pode mais ignorar a situação da população moradora dos assentamentos informais ou a necessidade de se respeitar os usos, costumes e tradições dos índios e os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam. As soluções adotadas pelos dois planos diretores aqui analisados enfrentam diretamente a condição de ilegalidade e exclusão socioterritorial dos habitantes da cidade.

Todavia, não obstante os avanços observados no processo de elaboração dos planos diretores, a concretização da função social da propriedade urbana – que, como vimos nos

Capítulos 1 e 2, já era o grande objeto de disputas e tensões durante a Assembléia Nacional Constituinte e continua presente ao longo da década de 90 – ainda é um dos maiores desafios da política urbana no país.

Se, por um lado, o perfil jurídico dos planos diretores apresenta uma estrutura comum, composta por uma série de estratégias que articulam não só princípios gerais, mas também instrumentos urbanísticos e um sistema de gestão democrática e suas respectivas interfaces territoriais (macrozonas, zonas e zonas especiais); de outro, a estrutura normativa do plano diretor revela grandes dificuldades de operacionalização do princípio da função social da propriedade (item 6.2.2, Capítulo 6).

A primeira dificuldade se relaciona ao fato de que várias das diretrizes e objetivos do plano diretor se remetem a alterações legislativas posteriores, incluindo os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, os quais regulam diretamente o valor dos imóveis e que poderiam gerar impactos mais diretos no desenvolvimento urbano municipal e, conseqüentemente, na realização da função social da propriedade.

Além disso, os casos analisados revelam certa fragilidade jurídica dos planos diretores, os quais foram aprovados por lei ordinária, facilitando, assim, a sua modificação por leis municipais posteriores. Tal fragilidade, porém, conforme analisado no item 6.2.2, não significa que as alterações e/ou revisões do plano diretor possam ignorar os limites jurídicos formais e materiais estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.

Outro aspecto importante observado diz respeito às complexidades envolvendo os limites e a extensão do caráter vinculante das políticas setoriais e os investimentos prioritários definidos no plano diretor – não obstante a exigência expressa do Estatuto da Cidade (art. 40, §1º) – e as regras orçamentárias municipais.

Por fim, observou-se a ausência de um critério jurídico claro que delimite as relações entre os mecanismos de participação direta que compõem o sistema de planejamento e a gestão territorial e o regime democrático representativo. Há, pois, que se reconhecer a necessidade de se aprofundar as reflexões jurídicas a respeito das competências deliberativas e consultivas desses mecanismos e sua relação com os Poderes Legislativo e Executivo. Tais desafios devem ser enfrentados a fim de que a gestão democrática das cidades seja implementada e disseminada no país, tal como garante a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade.

A análise dos planos diretores de Santo André e São Gabriel da Cachoeira, além de indicar uma série de desafios para a política urbana e concretização da função social da propriedade, permite também levantar algumas contradições e limites do próprio marco jurídico-urbanístico.

O prazo de elaboração dos planos diretores (art. 50, Estatuto da Cidade) e o seu conteúdo mínimo (art. 42, Estatuto da Cidade), por exemplo, não levam em consideração as inúmeras diferenças relacionadas à extensão territorial, ao tamanho populacional e à capacidade de gestão dos Municípios. Com efeito, o conteúdo mínimo do plano diretor prevê uma série de instrumentos urbanísticos específicos de grandes centros urbanos, normalmente localizados em regiões metropolitanas.

A Constituição Federal de 1988, por sua vez, embora conceda ao plano diretor o papel de instrumento básico da política urbana e a importante tarefa de definir a função social da propriedade, não garante a maioria qualificada à lei municipal que o aprova – tal como fez com a lei orgânica (art. 29, Constituição Federal).

Todos esses desafios e contradições revelados pelo estudo caso, porém, não têm por objetivo desconstruir o árduo caminho trilhado ao longo dos anos para se consolidar o novo paradigma jurídico-urbanístico no Brasil, capaz de efetivamente promover a inclusão social e o desenvolvimento sustentável.

Muito pelo contrário. A pesquisa mostra que uma nova geração de planos diretores foi elaborada no país, superando vários dos desafios da gestão urbana. Eles não só foram construídos de forma efetivamente participativa, como também apontam para soluções inovadoras de articulação federativa, de incorporação da dimensão ambiental e cultural no planejamento municipal, de regularização fundiária dos assentamentos informais e de aplicação dos instrumentos urbanísticos de maneira geral.

A aposta no processo participativo de elaboração e implementação dos planos diretores e na sua capacidade de criar uma nova cultura política local deve se refletir na concretização da função social da propriedade e na realização do direito à cidade em todas as suas dimensões.

As transformações no planejamento urbano trazidas pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade dependem, contudo, da maneira pela qual esses planos diretores serão implementados pelo Poder Executivo, Legislativo e Judiciário. Consolidado o marco jurídico-urbanístico agora também no âmbito municipal, resta saber como será sua efetiva concretização.

BIBLIOGRAFIA

- ANDRELLO, Geraldo. *Cidade do índio: transformações e cotidiano em Iauaretê*. São Paulo: Editora UNESP; Rio de Janeiro: ISA, NUTI, 2006.
- ARAGÃO, Alexandre Santos de. A concepção pós-positivista do princípio da legalidade. *Revista Direito Constitucional e Internacional*, São Paulo, v. 16, n. 65, p. 7-21, out./dez. 2008.
- AVRITZER, Leonardo. Instituições participativas e desenho institucional: algumas considerações sobre a variação da participação no Brasil democrático. *Opinião Pública*, Campinas, v. 14, n. 1, p. 43-64, jun. 2008.
- BARROSO, Luís Roberto. Apontamentos sobre o princípio da legalidade: delegações legislativas, poder regulamentar e repartição constitucional de competências legislativas. In: Luís Roberto Barroso (org.). *Temas de direito constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.
- BASSUL, José Roberto. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005.
- BASTOS, Celso Ribeiro; BRITTO, Carlos Ayres. *Interpretação e aplicação das normas constitucionais*. São Paulo: Saraiva, 1983.
- BECKER, Bertha K. Amazônia: mudanças estruturais e urbanização. In: GONÇALVES, Maria Flora; BRANDÃO, Carlos Antônio; GALVÃO, Antônio Carlos Figueira. *Regiões e cidades, cidades nas regiões: o desafio urbano-regional*. São Paulo: UNESP, 2003.
- BERCOVICI, Gilberto. *Constituição econômica e desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 2005.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Representação nº 1100/AM. Rel. min. Francisco Rezek, jul. em 15 de março de 1984. *Diário da Justiça*, 18 out. 1985.
- _____. Supremo Tribunal Federal. *Petição nº 3388/RR*. Rel. min. Carlos Britto, jul. em 19 de março de 2009. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/processo/verProcessoAndamento.asp?incidente=2288693> Acesso em: 24 abr. 2010.
- _____. Ministério das Cidades. Política nacional de desenvolvimento urbano, *Cadernos Ministério das Cidades*, Brasília, v. 1, 2004.
- _____. Ministério das Cidades. Planejamento territorial e urbano e política fundiária. *Cadernos Ministério das Cidades*, Brasília, v. 3, 2004.
- _____. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. *Plano diretor participativo*. Raquel Rolnik (coord.). Brasília, 2005.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Relatório Campanha Nacional Plano Diretor Participativo*. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br>. Acesso em: 24 abr. 2010, 17h43min.

_____. *Banco de experiências*. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br>. Acesso em: 24 abr. 2010, 17h43min.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. *Censo demográfico 2000*. Brasília: IBGE, 2001.

BUCCI, Maria Paula Dallari. *Direito administrativo e políticas públicas*. São Paulo: Saraiva, 2002.

CABALZAR, Aloísio; RICARDO, Carlos Alberto. *Povos indígenas do alto e médio Rio Negro: uma introdução à diversidade cultural e ambiental do noroeste da Amazônia brasileira*. São Paulo: Instituto Socioambiental; São Gabriel da Cachoeira: FOIRN - Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro, 1998.

CÂMARA, Jachintho Arruda. Plano diretor. In: DALLARI, Adilson; FERRAZ, Sérgio (orgs.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 2002, p. 305-321.

CARDOSO, Adauto. Reforma urbana e planos diretores: avaliação da experiência recente. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, v. 11, n. 1/2, p. 79-108, jan./dez. 1997.

COMPARATO, Fábio Konder. A organização constitucional da função planejadora. In: CAMARGO, Ricardo Antônio Lucas (org.). *Desenvolvimento econômico e intervenção do Estado na ordem constitucional: estudos jurídicos em homenagem ao prof. Washington Peluso Albino de Souza*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1995.

COSTA, Alexandre Bernardino. *Metodologia de pesquisa e elaboração de trabalho científico*. Mimeo.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito administrativo*. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

FELDMAN, Sarah. Avanços e limites na historiografia da legislação urbanística no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, n. 4, p. 33-48, mai. 2001.

FERNANDES, Edésio. Constructing the “right to the city” in Brazil. *Social Legal Studies*, Sage Publications, 2007.

_____. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. In: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (orgs.). *Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006, p. 3-23.

FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. *Estratégias urbanas em busca do desenvolvimento local: a experiência do projeto Eixo Tamanduatehy em Santo André*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2005.

FONTES, Mariana Levy Piza; SANTORO, Paula F.; CYMBALISTA, Renato. Estatuto da Cidade: uma leitura sob a perspectiva da recuperação da valorização fundiária. In: BUENO,

Laura; CYMBALISTA, Renato (orgs). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007.

GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. 9. ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2004.

_____. *Planejamento econômico e regra jurídica*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1978.

GRAZIA, Grazia de. Estatuto da Cidade: uma longa história com vitórias e derrotas. In: OSÓRIO, Leticia Marques (org.). *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2002.

INSTITUTO SOCIO AMBIENTAL-ISA; FEDERAÇÃO DAS ORGANIZAÇÕES INDÍGENAS DO RIO NEGRO-FOIRN. *Levantamento socioeconômico, demográfico e sanitário da cidade de São Gabriel da Cachoeira (AM)*, 2005.

LAMAR, Cristiane. *De volta ao Lago do Leite: gênero e transformação no alto Rio Negro*. São Paulo: Editora UNESP: ISA; Rio de Janeiro: NUTI, 2005.

LAUBEDERE, Andre de. *Direito público econômico*. Coimbra: Livraria Almedina, 1985.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (orgs.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

_____. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes, 2001.

MEDAUAR, Odete. A força vinculante das diretrizes gerais da política urbana. In: *Temas de direito urbanístico 4*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2005.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito municipal brasileiro*. 16. ed. rev. atual. Revisão e atualização de Márcio Schneider Reis e Edgard Neves da Silva. São Paulo: Malheiros Editores Ltda. 2008.

MELO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 17. ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2004.

MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional*. 4. ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

MORETTI, Ricardo de Souza. Conteúdo e procedimentos de elaboração dos planos diretores. In: BUENO, Laura; CYMBALISTA, Renato (orgs). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007.

NAKANO, Kazuo; COMARU, Francisco de Assis. São Gabriel da Cachoeira: o planejamento e a gestão territorial em um município indígena da Amazônia. In: CYMBALISTA, Renato; SANTORO, Paula (org.). *Planos diretores: processos e aprendizados*. São Paulo: Instituto Polis, 2009.

NOBRE, Marcos. Participação e deliberação na teoria democrática: uma introdução. In: COELHO, Vera Schattan P.; NOBRE, Marcos (org.). *Participação e deliberação: teoria democrática e experiências institucionais no Brasil contemporâneo*. São Paulo: Editora 34, 2004.

_____. *et al.* (org.). *O que é pesquisa em direito?* São Paulo: Quartier Latin, 2005.

RODRIGUES, Itiberê de Oliveira. Fundamentos dogmático-jurídicos da história do princípio da legalidade administrativa no Brasil. In: *Fundamentos do Estado de Direito: estudos em homenagem ao professor Almiro do Couto e Silva*. São Paulo: Malheiros Editores. 2005, pp. 54-89.

ROLNIK, Raquel. A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país: avanços e desafios. In: BUENO, Laura; CYMBALISTA, Renato (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, pp. 271-283.

_____. *A cidade e a lei*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1995.

_____. Planejamento urbano nos anos 90: novas perspectivas para velhos temas. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos Santos (org.). *Globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997, p. 351-361.

_____. Plano diretor: Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, v. 52, n. 25, p. 11-18, jan/jun de 2002.

_____. São Paulo, um século de regulação urbanística: pra quem e para quê? *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, v. 11, n. 1/2, p. 131-161, jan/dez 1997.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SÃO PAULO. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo. Milton de Abreu Campanário. *Relatório Técnico nº 56.870*. São Paulo: IPT, 2001.

SAULE JUNIOR, Nelson. *Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro*. Ordenamento constitucional da política urbana: aplicação e eficácia do plano diretor. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 1997.

_____. A competência do município para disciplinar o território rural. In: SANTORO, Paula; PINHEIRO, Edie (orgs.). O município e as áreas rurais. *Caderno Polis* 8, São Paulo: Instituto Polis, p. 41-52, 2004.

_____; CHUEIRI, Thais de Ricardo; VALLE, Raul Silva Telles. Plano diretor do Município de São Gabriel da Cachoeira. Aspectos relevantes da leitura jurídica. In: SAULE JUNIOR, Nelson Saule (org.). *Direito urbanístico: vias jurídicas das políticas urbanas*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2007.

SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 4. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2006.

_____. *Aplicabilidade das normas constitucionais*. 6. ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2003.

SILVA, Virgílio Afonso da. *Direitos fundamentais: conteúdo essencial, restrições e eficácia*. 2. ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2010.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1996.

SOUZA, Cláudia Virgínia Cabral de. Santo André: instrumentos utilizados na elaboração do Plano Diretor participativo para viabilizar a participação e a negociação entre os atores. In: BUENO, Laura; CYMBALISTA Renato (orgs.). *O município em ação: elaboração e aplicabilidade de planos diretores*. São Paulo: Anna Blume, 2007, p. 193-214.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, Maria Adélia A. de. O II PND e a política urbana brasileira: uma contradição evidente. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.

SUNDFELD, Carlos Ari. O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais. In: DALLARI, Adilson; FERRAZ, Sérgio (orgs.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2002, p. 44-60.

TEIXEIRA, J H Meirelles. *Curso de direito constitucional*. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1991.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999, p.169-243.

_____. Plano diretor hoje. *Revista Cepam*, Ano I, n. 2, p. 21-24, abr./jun. 1990.

YIN, Robert K. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. 3. ed. Daniel Grassi (trad.). Porto Alegre: Editora Bookman, 2004.

Sites

<http://www.cidades.gov.br>

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

<http://www.mj.gov.br>

<http://www.stf.jus.br>

ANEXOS

ANEXO 1. LEI MUNICIPAL Nº 8.696/2004 (PLANO DIRETOR DE SANTO ANDRÉ)

lei 8.696 de dezembro de 2004

planodiretor

participativo

Santo andré



Prefeitura de
Santo André

www.santoandre.sp.gov.br

Novo tempo para fazer mais

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
Administração Prefeito João Avamileno

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Soc. Irineu Bagnariolli Júnior - Secretário
Adv. Fernando Guilherme Bruno Filho - Secr. Adjunto

Equipe responsável
Departamento de Desenvolvimento Urbano

Coordenação
Arq. Claudia Virgínia Cabral de Souza - Diretora

Equipe Técnica:

Gerência de Planejamento Urbano
Geog. Reinaldo Alfredo Caetano Bascchera - Gerente
Geog. Cibele Broiato - Encar. de Áreas Públicas
Eng. Tabajara Ferreira Kaiser - Encar. de Planej. Urbano
Arq. Mônica de Queiroz Nobeschi

Gerência de Legislação Urbanística
Arq. Mirella Suraci Santos - Gerente

Gerência de Projetos Urbanos
Arq. Belmiro dos Santos Rodrigues Neto - Encar. de Diretr. Urbanísticas

Apoio Técnico
Des. Maria Beatriz Pereira Amoroso Anastácio
Des. Regina Shizue Kubota
Des. Valeria Lima Delaguardia

Estagiários
Estag. Jorge Felício Leite
Estag. Vinicius Ramalho Gallo

Apoio Administrativo
Ass. Adm. Ermelinda Fidele Correia
Aux. Adm. Regina Aparecida Nakamatsu

Elaboração
Arq. Mirella Suraci Santos

ÍNDICE DA LEI N.º 8.696, DE 17/12/2004 PLANO DIRETOR

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA (art. 3º a 8º)	07
---	----

TÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA	10
CAPÍTULO I - DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL (art. 9º e 10)...	10
CAPÍTULO II - DA HABITAÇÃO (art. 11 a 14))	12
CAPÍTULO III - DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO (art. 15 a 18)	14
CAPÍTULO IV - DA MOBILIDADE URBANA (art. 19 a 22)	16
CAPÍTULO V - DO PATRIMÔNIO CULTURAL (art. 23 a 25).....	19
CAPÍTULO VI - DOS IMÓVEIS PÚBLICOS (art. 26 e 27)	20

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL (art. 28)	21
CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO (art. 29 a 32)	22
CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO (art. 33 a 38)	23
Seção I - Da Macrozona Urbana	24
Subseção I - Da Zona de Qualificação Urbana (art. 39 e 40)	24
Subseção II - Da Zona de Reestruturação Urbana (art. 41 e 42)	24
Subseção III - Da Zona de Recuperação Urbana (art. 43 e 44)	25
Subseção IV - Da Zona Exclusivamente Industrial (art. 45 e 46)	25
Seção II - Da Macrozona de Proteção Ambiental	25
Subseção I - Da Zona de Conservação Ambiental (art. 47 e 48)	25
Subseção II - Da Zona de Recuperação Ambiental (art. 49 e 50)	26
Subseção III - Da Zona de Ocupação Dirigida 1 (art. 51 e 52).....	26
Subseção IV - Da Zona de Ocupação Dirigida 2 (art. 53 e 54).....	27
Subseção V - Da Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível (art. 55 e 56).....	27
Subseção VI - Da Zona Turística de Paranapiacaba (art. 57 e 58)	28
CAPÍTULO III - DAS ZONAS ESPECIAIS (art. 59 e 60).....	28
Seção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS (art. 61 a 63).....	29
Seção II - Das Zonas Especiais de Interesse Comercial - ZEIC (art. 64 a 66) 30	30
Seção III - Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA (art. 67 a 70) 30	30
Seção IV - Das Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio - ZEIP (art. 71 a 73).....	31

TÍTULO IV

DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO	32
CAPÍTULO I - DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA	32
<i>Seção I - Do Uso do Solo (art. 74 a 76)</i>	32
Subseção I - Dos Usos Geradores de Incomodidades (art. 77 a 85)	33
Subseção II - Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego(art. 86 a 88)	35
Subseção III - Dos Usos Geradores de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto. (art. 89 a 92).....	36
<i>Seção II - Da Ocupação do Solo na Macrozona Urbana (art. 93 a 100)...</i>	31
<i>Seção III - Do Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana (art. 101 e 102)</i>	39
CAPÍTULO II - DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (art. 103 e 104)..	39
<i>Seção I - Do Uso do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental (art.105 a 113)</i>	39
<i>Seção II- Do Parcelamento do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental (art. 114).....</i>	42

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA (art. 115)	42
CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (art. 116 e 117).....	44
CAPÍTULO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS (art. 118 e 119).....	46
CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (art. 120 a 124).....	47
CAPÍTULO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (art. 125 a 129).....	48
CAPÍTULO V - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (art. 130 a 136)	50
<i>Seção I - Projeto Eixo Tamanduatehy (art. 137 a 141).....</i>	53
CAPÍTULO VI - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (art. 142 a 145).....	54
CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA (art. 146 a 152)	54
CAPÍTULO VIII- DO DIREITO DE SUPERFÍCIE (art. 153 a 155).....	57
CAPÍTULO IX - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA(art. 156 a 161).....	52
CAPÍTULO X - DO ZONEAMENTO AMBIENTAL (art. 162 e 163).....	60

TÍTULO VI

DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA	61
CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO (art. 164 a 167)	62
<i>Seção I - Do Conselho Municipal de Política Urbana (art. 168 a 172).....</i>	62
<i>Seção II - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (art. 173)</i>	64
<i>Seção III - Do Sistema de Informações Municipais (art. 174 e 175)</i>	65
CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA (art. 176 e 177).....	66
<i>Seção I - Da Conferência Municipal de Política Urbana (art. 178 e 179).....</i>	66

<i>Seção II - Das Assembléias Territoriais de Política Urbana (art. 180)</i>	67
---	----

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS (art. 181 a 193)	67
--	----

ANEXOS

I. Mapa 1 - Macrozoneamento	73
II. Mapa 2 - Zoneamento	73
III. Descrição Perimétrica das Zonas	73
IV. Mapa 3 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	86
V. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	86
VI. Mapa 4 - Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC) e Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP)	110
VII. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC)	110
VIII. Mapa 5 - Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)	112
IX. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)	112
X. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP)	116
XI. Quadro 1 – Padrões de Incomodidade Admissíveis	117
XII. Mapa 6 - Hierarquização Viária	118
XIII. Quadro 2 - Hierarquização Viária	118
XIV. Quadro 3 - Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana	126
XV. Quadro 4 - Índices, Recuos e demais restrições para o Uso Residencial Multifamiliar na Macrozona Urbana	127
XVII. Mapa 7 - Operações Urbanas Consorciadas	128
XVIII. Descrição Perimétrica das Operações Urbanas Consorciadas	128
XIX. Mapa 8 - Projeto Eixo Tamanduatehy	134
XX. Descrição Perimétrica do Projeto Eixo Tamanduatehy	134
XXI. Glossário	138

LEI Nº 8.696, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2004

Projeto de Lei nº 13, de 30.03.2004 – Proc. nº 8.082/2004-9.

INSTITUI o novo Plano Diretor do município de Santo André, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do Título V, Capítulo III, da Lei Orgânica do Município de Santo André.

JOÃO AVAMILENO, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Em atendimento às disposições do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do Título V, Capítulo III, da Lei Orgânica do Município de Santo André, fica aprovado, nos termos desta lei, o **Plano Diretor do Município de Santo André**.

Art. 2º. O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 3º. A política urbana deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I. função social da cidade;
- II. função social da propriedade;
- III. sustentabilidade;
- IV. gestão democrática e participativa.

Art. 4º. As funções sociais da cidade no município de Santo André correspondem ao direito à cidade para todos e todas, o que compreende os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Parágrafo único. A Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais tem como função social a produção de água para consumo público.

Art. 5º. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I. habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;
- II. atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III. proteção do meio ambiente;
- IV. preservação do patrimônio cultural.

Art. 6º. Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Art. 7º. A gestão da política urbana se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

Art. 8º. São objetivos gerais da política urbana:

- I. promover o desenvolvimento econômico local, de forma social e ambientalmente sustentável;
- II. garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;
- III. reverter o processo de segregação sócio-espacial na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da

urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;

- IV. garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- V. prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- VI. adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;
- VII. promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais, assegurando sua função de produtora de água para consumo público;
- VIII. conter o espraiamento da ocupação habitacional ao sul da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;
- IX. elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infra-estrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados;
- X. garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;
- XI. estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;
- XII. consolidar os centros principal e secundários, incentivando a dinamização das atividades econômicas e a ampliação do uso habitacional;
- XIII. elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;
- XIV. contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

- XV. aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;
- XVI. fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;
- XVII. estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológica e ambientalmente adequadas às políticas públicas;
- XVIII. promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;
- XIX. incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando a redução das desigualdades de gênero;
- XX. criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;
- XXI. associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios do ABC e da Região Metropolitana de São Paulo, contribuindo para a gestão integrada.

TÍTULO II DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art. 9º. A política de promoção do desenvolvimento econômico no Município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 10. Para a consecução da política devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. promover e estimular o desenvolvimento econômico local endógeno, associando-o aos interesses do desenvolvimento da Região do ABC e da Região Metropolitana de São Paulo;

- II. estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da Região;
- III. atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;
- IV. atrair e recuperar a atividade industrial, com ênfase nas micro, pequenas e médias empresas;
- V. incentivar a manutenção e ampliação das atividades industriais do Pólo Petroquímico;
- VI. fortalecer as atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;
- VII. estimular o desenvolvimento e o adensamento das atividades econômicas no Centro;
- VIII. qualificar os espaços públicos, os serviços municipais e a paisagem urbana dos centros comerciais;
- IX. aproveitar o potencial de grandes áreas para a localização de atividades econômicas;
- X. fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território para esse fim, especialmente a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais e Paranapiacaba;
- XI. incentivar a formação de redes de cooperação empresarial de micro e pequenas empresas, apoiando a organização institucional voltada às ações produtivas;
- XII. estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para a geração de trabalho e renda;
- XIII. desenvolver relações regionais, nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como com organismos governamentais, no intuito de estabelecer parcerias e convênios de interesse da cidade, viabilizando financiamentos e programas de assistência técnica;
- XIV. criar um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas;
- XV. incentivar a articulação da economia local à regional, à nacional e à internacional.

CAPÍTULO II DA HABITAÇÃO

Art. 11. A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

- I. garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;
- II. estimular a produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP pela iniciativa privada;
- III. garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental.

Art. 12. Para a consecução da política deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

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

- VII. impedir novas ocupações irregulares na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais e em todo o restante do território municipal;
- VIII. inibir o adensamento e a ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda, urbanizados ou não;
- IX. implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;
- X. garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;
- XI. recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e de regularização fundiária;
- XII. estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;
- XIII. fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas.

Art. 13. Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará o Plano Municipal de Habitação - PMH, contendo no mínimo:

- I. diagnóstico das condições de moradia no Município;
- II. identificação das demandas por região e natureza das mesmas;
- III. objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta lei;
- IV. definição de metas de atendimento da demanda, com prazos, priorizando as áreas mais carentes;
- V. articulação com planos e programas da região metropolitana;
- VI. revisão da legislação habitacional do Município, compatibilizando os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das Zonas Especiais de Interesse Social com as normas construtivas de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular.

Art. 14. Para os fins desta Lei, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos, considera-se:

I. Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 6 (seis) salários mínimos, produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência com, no máximo, 1 (um) banheiro por unidade habitacional e 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 2 (duas) unidades habitacionais;

II. Habitação de Mercado Popular - HMP é aquela destinada à população com renda familiar mensal na faixa superior a seis até 10 (dez) salários mínimos, produzida pelo mercado imobiliário com, no máximo, 1 (um) banheiro e 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade habitacional.

Parágrafo único. Os elementos que caracterizam HIS e HMP poderão ser revistos pela Lei Municipal que instituir o Plano Municipal de Habitação - PMH.

CAPÍTULO III DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO

Art. 15. A política de saneamento ambiental integrado tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e do reuso das águas, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

Art. 16. A política de saneamento ambiental integrado deverá respeitar as seguintes diretrizes:

- I. garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;
- II. ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação das redes coletoras de esgoto e de água;
- III. investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;
- IV. complementar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;

V. elaborar e implementar sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

VI. assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

VII. assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes;

VIII. promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

IX. promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;

X. garantir a preservação da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, dos remanescentes de Mata Atlântica e das unidades de conservação;

XI. promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

XII. promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;

XIII. implementar programas de reabilitação das áreas de risco;

XIV. considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;

XV. incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;

XVI. implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer.

Art. 17. Para se alcançar o objetivo de promoção do Saneamento Ambiental Integrado, deve ser elaborado Plano de Gestão e Saneamento Ambiental - PLAGESAN, como instrumento da gestão do saneamento ambiental.

Art. 18. O PLAGESAN deverá conter, no mínimo:

- I. diagnóstico sócio-ambiental que caracterize e avalie a situação de salubridade ambiental no Município, por meio de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais;
- II. metas e diretrizes gerais da política de saneamento ambiental, com base na compatibilização, integração e coordenação dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem, resíduos sólidos, controle de riscos ambientais e gestão ambiental;
- III. definição dos recursos financeiros necessários à implementação da política de saneamento ambiental, bem como das fontes de financiamento e das formas de aplicação;
- IV. caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;
- V. regulação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;
- VI. programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental;
- VII. regulamentação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer, com disposições sobre:
 - a. a hierarquização das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer;
 - b. os critérios de provisão e distribuição das áreas verdes e de lazer;
 - c. o tratamento paisagístico a ser conferido às unidades do sistema, de forma a garantir multifuncionalidade às mesmas e atender às demandas por gênero, idade e condição física;
 - d. os critérios para definição da vegetação a ser empregada no paisagismo urbano, garantindo sua diversificação.

CAPÍTULO IV DA MOBILIDADE URBANA

Art. 19. São objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I. priorizar a acessibilidade cidadã - pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida - sobre o transporte motorizado;
- II. priorizar o transporte coletivo sobre o individual;
- III. reduzir a necessidade de deslocamento;
- IV. garantir a fluidez do trânsito, mantendo-se os níveis de segurança definidos pela comunidade técnica;
- V. considerar as questões de logística empresarial no sistema de mobilidade urbana, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico;
- VI. implementar avanço tecnológico-ambiental nos componentes do sistema;
- VII. articular o Sistema de Mobilidade Urbana com o metropolitano e o estadual, existente e planejado.

Parágrafo único. Entende-se por Sistema de Mobilidade Urbana a articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade – trânsito, transporte, sistema viário, educação de trânsito e integração regional – de forma a assegurar o direito de ir e vir, com sustentabilidade, e considerando a melhor relação custo-benefício social.

Art. 20. Com base nos objetivos enunciados no artigo anterior, e de acordo com o disposto no § 2º do artigo 41 do Estatuto da Cidade, deverá ser elaborado o Plano Diretor de Mobilidade Urbana.

Art. 21. O Plano Diretor de Mobilidade Urbana tratará o Sistema de Mobilidade Urbana com base nas seguintes diretrizes:

I - Transporte:

- a. promover a vanguarda tecnológica dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;
- b. qualificar a ambiência urbana dos corredores de transporte coletivo;
- c. qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;
- d. implantar sistema cicloviário;
- e. reordenar o tráfego de cargas perigosas e superdimensionadas;

II - Sistema Viário:

- readequar o sistema viário considerando as demandas manifestas referentes à mobilidade;

III – Trânsito:

a. promover a vanguarda tecnológica dos componentes do sistema de trânsito, garantindo segurança, fluidez e qualidade ambiental;
b. minimizar o impacto de tráfego de passagem, especialmente na Área Central;

IV - Educação de Trânsito:

- definir os programas, ações, equipamentos e estratégias necessários à educação de trânsito para todos;

V - Integração Regional:

- equacionar a integração do sistema de mobilidade urbana municipal às redes regionais de transporte, priorizando o Eixo de Desenvolvimento Metropolitano ABC - São Paulo - Guarulhos, o Rodoanel, o Ferroanel e a Rede Metropolitana de Passageiros, que congrega a Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo - EMTU e a Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM.

Art. 22. O Plano Diretor de Mobilidade Urbana deverá conter:

I. matriz de origem e destino de mobilidade;

II. caracterização dos fluxos predominantes de pessoas e bens, identificando por intermédio da pesquisa de origem e destino:

- a. principais regiões de origem e destino;;
- b. modos de circulação;
- c. motivos das viagens;
- d. horários e volumetrias das viagens;

III. identificação dos principais trechos de deseconomias de mobilidade:

- a. acidentes de trânsito;
- b. congestionamentos;
- c. poluição sonora, atmosférica e visual;

IV. a rede virtual de mobilidade e simulação dos fluxos predominantes das demandas manifestas dos transportes: coletivo, de carga e individual, caracterizando os principais trechos de deseconomias ou impactos negativos;

V. simulação de cenários para caracterização dos fluxos de mobilidade de demandas futuras, de macro empreendimentos públicos ou privados e dos geradores ou atratores de viagens;

VI. elaboração da rede futura de mobilidade, caracterizando as principais intervenções no sistema viário, transportes e trânsito para dois cenários básicos:

a. situação atual otimizada - minimização das deseconomias;

b. situação futura ideal - sustentabilidade social, econômica e ambiental.

CAPÍTULO V DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 23. A Política Municipal de Patrimônio Cultural visa preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões material e imaterial.

§ 1º. Entende-se como patrimônio material as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e urbanístico.

§ 2º. Entende-se como patrimônio imaterial os conhecimentos e modos de fazer identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.

Art. 24. São objetivos da Política Municipal de Patrimônio Cultural:

- I. tornar reconhecido pelas cidadãs e cidadãos, e apropriado pela cidade, o valor cultural do patrimônio;
- II. garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação;
- III. desenvolver o potencial turístico de Paranapiacaba, de forma sustentável, com base em seu patrimônio cultural e natural;
- IV. estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural.

Art. 25. Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal de Patrimônio Cultural, a que se refere o artigo 24, deverá ser elaborado o Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Santo André, que conterà:

- I. as diretrizes para preservação e proteção do patrimônio;
- II. o inventário de bens culturais materiais e imateriais;
- III. a definição dos imóveis de interesse do patrimônio, para fins de preservação e a definição dos instrumentos aplicáveis;
- IV. as formas de gestão do patrimônio cultural, inclusive:
 - a. os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio;
 - b. as compensações, incentivos e estímulos à preservação;
 - c. os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação;
- V. a revisão da composição e atribuições do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Paisagístico de Santo André, COMDEPHAAPASA, e a criação de um corpo técnico permanente para o mesmo;
- VI. as estratégias para inclusão da componente patrimônio cultural nas políticas públicas municipais e para criação de programas municipais de educação para o patrimônio.

Parágrafo único. O Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Santo André será instituído por lei.

CAPÍTULO VI DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 26. A gestão e uso dos imóveis públicos se dará mediante as seguintes diretrizes:

- I. garantia de destinação a todos os imóveis públicos, de forma a otimizar, ao máximo, suas potencialidades;
- II. implantação de um sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas acerca da origem, do uso e da regularidade perante o registro público de imóveis, bem como separatas para imóveis aptos a:
 - a. viabilizar programas habitacionais de interesse social;
 - b. implantar equipamentos públicos e comunitários;
 - c. implantar infra-estrutura e serviços urbanos;

- III. estabelecimento de efetivo controle sobre os bens imóveis públicos, quando necessário, com o apoio da comunidade do entorno de cada área;
- IV. estabelecimento de critérios para a utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão.

Art. 27. Para viabilizar os objetivos formulados no artigo anterior, poderá o Poder Executivo, dentre outras medidas:

- I. alienar, respeitadas as cautelas legais, de forma onerosa todos os imóveis considerados inaproveitáveis para uso público, em especial aqueles com:
 - a. dimensões reduzidas;
 - b. topografia inadequada, com declividades acentuadas;
 - c. condições de solo inadequadas à edificação;
 - d. formato inadequado;
- II. inserir informações pertinentes acerca dos imóveis públicos no Sistema de Informações Municipais;
- III. viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender a utilidade e a necessidade pública e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação.

TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 28. Consoante os objetivos gerais da política urbana, expressos no artigo 8º, o ordenamento territorial obedece as seguintes diretrizes:

- I. planejamento do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- II. integração e complementaridade entre a destinação da porção urbanizada do território e a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais;
- III. ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:
 - a. a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

- b. a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
- c. uso ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d. a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- e. a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais;
- f. uso inadequado dos espaços públicos;
- g. a poluição e a degradação ambiental.

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 29. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

Art. 30. O território do Município fica dividido em duas Macrozonas complementares, delimitadas no Mapa 1, integrante desta Lei:

- I. Macrozona Urbana - corresponde à porção urbanizada do território, situando-se em áreas pertencentes às bacias do Rio Tamanduateí e dos Córregos Oratório e Meninos;
- II. Macrozona de Proteção Ambiental - corresponde às áreas de proteção do ambiente natural, compreendendo as bacias dos Rios Grande e Pequeno - Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - e a Bacia do Rio Mogi.

Art. 31. A delimitação da Macrozona Urbana tem como objetivos:

- I. controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas centrais melhor urbanizadas, adequando-o à infra-estrutura disponível;
- II. garantir a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- III. possibilitar a instalação de uso múltiplo no território do Município, desde que atendidos os requisitos de instalação.

Art. 32. A Macrozona de Proteção Ambiental tem como objetivos:

- I. garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;
- II. recuperar as áreas ambientalmente degradadas e promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes;
- III. contribuir com o desenvolvimento econômico sustentável.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 33. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das Zonas em que se subdividem as Macrozonas.

Art. 34. A Macrozona Urbana apresenta diferentes graus de consolidação e infra-estrutura básica instalada e destina-se a concentrar o adensamento urbano.

Art. 35. A Macrozona Urbana se subdivide em:

- I. Zona de Reestruturação Urbana;
- II. Zona de Qualificação Urbana;
- III. Zona de Recuperação Urbana;
- IV. Zona Exclusivamente Industrial.

Art. 36. A Macrozona de Proteção Ambiental é composta, predominantemente, por unidades de conservação e por áreas com restrição de ocupação, destinando-se à preservação e recuperação ambiental bem como ao desenvolvimento econômico sustentável e compatível.

Art. 37. A Macrozona de Proteção Ambiental se subdivide em:

- I. Zona de Conservação Ambiental;
- II. Zona de Recuperação Ambiental;
- III. Zona de Ocupação Dirigida 1;
- IV. Zona de Ocupação Dirigida 2;
- V. Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível;
- VI. Zona Turística de Paranapiacaba.

Art. 38. Os perímetros das Zonas constantes da Macrozona Urbana e da Macrozona de Proteção Ambiental estão delimitadas no Mapa 2 e descritos no Anexo III.

SEÇÃO I DA MACROZONA URBANA

SUBSEÇÃO I DA ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

Art. 39. A Zona de Qualificação Urbana caracteriza-se por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas e infraestrutura consolidada.

Art. 40. São objetivos na Zona de Qualificação Urbana:

- I. ordenar o adensamento construtivo;
- II. evitar a saturação do sistema viário;
- III. permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de aproveitar a infra-estrutura disponível;
- IV. ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer.

SUBSEÇÃO II DA ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 41. A Zona de Reestruturação Urbana caracteriza-se pela predominância de uso misto, carência de equipamentos públicos e incidência de edificações não utilizadas e terrenos subutilizados ou não utilizados.

Art. 42. São objetivos da Zona de Reestruturação Urbana:

- I. reverter e implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional;
- II. requalificar a paisagem;
- III. estabelecer um controle ambiental eficiente;
- IV. valorizar e proteger o patrimônio cultural.

SUBSEÇÃO III DA ZONA DE RECUPERAÇÃO URBANA

Art. 43. A Zona de Recuperação Urbana caracteriza-se pelo uso predominantemente residencial, com alta densidade populacional, carência de infra-estrutura e equipamentos públicos e alta incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda.

Art. 44. São objetivos na Zona de Recuperação Urbana:

- I. complementar a infra-estrutura básica;
- II. implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- III. promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;
- IV. incentivar a construção de novas unidades de HIS voltadas, prioritariamente, ao atendimento das necessidades de remanejamento interno na Zona;
- V. conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis.

SUBSEÇÃO IV DA ZONA EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL

Art. 45. A Zona Exclusivamente Industrial caracteriza-se por atividades industriais de grande porte e correlatas, com potencial de impacto ambiental significativo, e situa-se ao longo da Avenida Presidente Costa e Silva.

Art. 46. São objetivos na Zona Exclusivamente Industrial:

- I. manter e ampliar o pólo petroquímico;
- II. potencializar a atividade industrial;
- III. permitir o monitoramento e o controle ambiental.

SEÇÃO II DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

SUBSEÇÃO I DA ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 47. A Zona de Conservação Ambiental é composta pelas Unidades de Conservação do Parque Natural Municipal do Pedroso, Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba, Parque Natural Municipal das Nascentes de Paranapiacaba, Parque Estadual da Serra do Mar, pelas cabeceiras dos Rios Grande, Pequeno, Araçáúva e Mogi, por recursos naturais de interesse ambiental e por áreas de alta restrição à ocupação.

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

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

SUBSEÇÃO II DA ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Art. 49. A Zona de Recuperação Ambiental caracteriza-se pela existência de ocupações desordenadas e ambientalmente inadequadas, possuindo elevada densidade populacional e deficiência de equipamentos públicos e infraestrutura urbana básica.

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

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

SUBSEÇÃO III DA ZONA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA 1

Art. 51. A Zona de Ocupação Dirigida 1 caracteriza-se pela baixa densidade populacional e presença de vegetação significativa, apresentando um

parcelamento em grandes lotes, chácaras e sítios, assim como de glebas passíveis de parcelamento.

Art. 52. São objetivos da Zona de Ocupação Dirigida 1:

- I. garantir ocupação de baixa densidade, com atividades econômicas compatíveis com a produção de água;
- II. promover a manutenção da qualidade ambiental.

SUBSEÇÃO IV DA ZONA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA 2

Art. 53. A Zona de Ocupação Dirigida 2 caracteriza-se pelo parcelamento em grandes lotes, chácaras e sítios, predominantemente ocupados, e pela presença de vegetação significativa.

Art. 54. São objetivos da Zona de Ocupação Dirigida 2:

- I. manter os níveis atuais de baixa densidade na ocupação do solo;
- II. promover a manutenção da qualidade ambiental;
- III. qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes.

SUBSEÇÃO V DA ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO COMPATÍVEL

Art. 55. A Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível caracteriza-se pela topografia de baixa declividade, vegetação de campo, de várzea e pequenas porções de mata, e por estar parcialmente ocupada pelo uso industrial, restando grandes lotes e glebas desocupadas.

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

SUBSEÇÃO VI DA ZONA TURÍSTICA DE PARANAPIACABA

Art. 57. A Zona Turística de Paranapiacaba, que inclui a Vila de Paranapiacaba e se estende até a região de Campo Grande, caracteriza-se por terrenos de declividades médias, pela existência de recursos naturais de interesse ambiental e pela presença de patrimônio histórico-cultural significativo.

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

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

CAPÍTULO III DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 59. As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II. Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;
- III. Zonas Especiais de Interesse Comercial - ZEIC;
- IV. Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio – ZEIP.

§ 1º. Salvo o explicitamente disposto em contrário nesta Lei, as Zonas Especiais deverão obedecer os parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam.

§ 2º. Os demais parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais serão definidos nas leis municipais que regulamentarão cada uma das classes nomeadas nos incisos de I a IV.

§ 3º. As leis referidas no parágrafo anterior deverão estabelecer diretrizes para compatibilização entre diferentes classes de zonas especiais, na hipótese de sobreposição das mesmas.

Art. 60. Leis municipais específicas podem definir outras áreas do território como Zonas Especiais de Interesse Social; Zonas Especiais de Interesse Ambiental; Zonas Especiais de Interesse Comercial; ou, Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio.

SEÇÃO I DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 61. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de HIS e de HMP.

Art. 62. As ZEIS subdividem-se em quatro categorias, na seguinte conformidade:

- I. **ZEIS A** - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, e comércio e serviços de caráter local;
- II. **ZEIS B** – terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos;
- III. **ZEIS C** - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na área do Projeto Eixo Tamanduatehy onde haja interesse público em produzir HIS e HMP;
- IV. **ZEIS D** - núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.

§ 1º. Nas ZEIS B será exigido que, no mínimo, 70 % do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se a produção de HMP e de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

§ 2º. Nas ZEIS C será exigido que, no mínimo, metade do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se, na fração restante, a produção de qualquer uso permitido na Zona onde se encontra a ZEIS C.

Art. 63. As ZEIS estão delimitadas no Mapa 3 e descritas no Anexo V.

SEÇÃO II DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE COMERCIAL

Art. 64. As Zonas Especiais de Interesse Comercial, ZEIC, são áreas já consolidadas como centros comerciais e de prestação de serviços, cujo objetivo é o fomento das atividades econômicas, por intermédio das seguintes diretrizes:

- I. requalificação urbanística e ambiental;
- II. reversão do processo de esvaziamento populacional, por intermédio do estímulo ao uso residencial, inclusive de HIS;
- III. incentivo a atividades culturais e de lazer;
- IV. controle da qualidade da paisagem;
- V. proteção do patrimônio cultural.

Art. 65. As ZEIC classificam-se em:

- I. **ZEIC A** - correspondente ao Centro principal;
- II. **ZEIC B** - correspondente aos centros secundários.

Art. 66. As ZEIC estão delimitadas no Mapa 4 e descritas no Anexo VII.

SEÇÃO III DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 67. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental, ZEIA, são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 68. As ZEIA subdividem-se em:

- I. **ZEIA A** – áreas verdes públicas, parques e unidades de conservação situados na Macrozona Urbana, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;
- II. **ZEIA B** – áreas onde se situam as nascentes e cabeceiras dos Córregos Cassaquera, Guarará e Itrapoã, com o objetivo de proteger as características ambientais existentes;
- III. **ZEIA C** – áreas públicas ou privadas, em situação de degradação ambiental, que devam ser recuperadas e destinadas, preferencialmente, ao lazer da população, de forma a contribuir com o equilíbrio ambiental;
- IV. **ZEIA D** – áreas privadas, com vegetação significativa e preservada, situadas na Macrozona de Proteção Ambiental, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental;
- V. **ZEIA E** - área situada na Macrozona de Proteção Ambiental, ocupada por depósito de cal, onde deve ser garantida a recuperação do passivo ambiental.

Parágrafo único. As ZEIA estão delimitadas no Mapa 5 e descritas no Anexo IX.

Art. 69. O Município poderá criar mecanismos de incentivo visando à preservação das ZEIA.

Art. 70. As edificações em lotes lindeiros e defrontantes às ZEIA A poderão ter no máximo dois pavimentos.

SEÇÃO IV DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO

Art. 71. As Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio, ZEIP são áreas formadas por sítios, ruínas e conjuntos de relevante expressão arquitetônica,

histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do Município.

Art. 72. Fica criada a Zona Especial de Interesse do Patrimônio da Vila de Paranapiacaba, cujo perímetro encontra-se delimitado no Mapa 4 e descrito no Anexo X.

Art. 73. A ZEIP da Vila de Paranapiacaba objetiva a proteção e a recuperação do ambiente construído e do espaço urbano, a valorização da paisagem e o desenvolvimento sustentável.

TÍTULO IV DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

SEÇÃO I DO USO DO SOLO

Art. 74. O uso do solo fica classificado em:

- I. residencial;
- II. não-residencial;
- III. misto.

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§ 2º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§ 3º. Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação.

Art. 75. Todos os usos e atividades poderão se instalar na Macrozona Urbana, desde que obedeçam às condições estabelecidas nas Seções I e II deste Capítulo, determinadas em função:

- I. das características da zona em que vier a se instalar;
- II. dos objetivos do planejamento.

Parágrafo único. Na Zona Exclusivamente Industrial não se admitirá o uso residencial.

Art. 76. Para fins de avaliação do disposto no artigo anterior, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

- I. incomodidades;
- II. interferência no tráfego;
- III. impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

SUBSEÇÃO I DOS USOS GERADORES DE INCOMODIDADES

Art. 77. Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fator de incomodidade, nos níveis constantes do Quadro 1, Anexo XI, que estabelece os padrões admissíveis de incomodidade.

Art. 78. Os fatores de incomodidade a que se refere o artigo anterior, para as finalidades desta Lei, definem-se obedecendo no Quadro 1, na seguinte conformidade:

- I. poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- II. poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;

- III. poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- IV. geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V. vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

Art. 79. Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade, referidos no Artigo 77 e constantes do Quadro 1, Anexo XI, conforme abaixo:

- I. não-incômodos – o uso residencial e as categorias de uso não-residencial que não interfiram negativamente no meio ambiente;
- II. incômodos nível I – categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial;
- III. incômodos nível II – o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial, conforme o disposto no artigo 81;
- IV. incômodos nível III - o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização definida no artigo 80;
- V. incômodos nível IV – o uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único. Lei ordinária, amparada na legislação estadual e federal pertinentes poderá instituir novos parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade definidos pelo Quadro 1, Anexo XI, desta Lei.

Art. 80. Os usos e as atividades não-incômodos e os incômodos nível I poderão se instalar em toda a Macrozona Urbana.

Art. 81. Os usos e atividades Incômodos nível II deverão se localizar:

- I. nas Vias Metropolitanas;
- II. nas Vias Arteriais Primárias e Secundárias;

- III. nas Vias Coletoras Primárias;
- IV. nas Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC);
- V. na Zona de Reestruturação Urbana;
- VI. na Zona Exclusivamente Industrial.

Parágrafo único. As vias citadas nos incisos I, II e III fazem parte da Hierarquização Viária Municipal, definida no Mapa 6 e constantes do Quadro 2, Anexo XIII.

Art. 82. Os usos e atividades Incômodos nível III somente poderão se localizar na Zona de Reestruturação Urbana e na Zona Exclusivamente Industrial.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no "caput" a ZEIC A.

Art. 83. Os usos e atividades Incômodos nível IV somente poderão se localizar na Zona Exclusivamente Industrial, onde se admitirá apenas o uso industrial e correlatos.

Art. 84. Em edificações multifamiliares, será admitido o uso não-residencial não-incômodo, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

Art. 85. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

SUBSEÇÃO II

DOS USOS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

Art. 86. Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

- I. geradoras de carga e descarga;
- II. geradoras de embarque e desembarque;
- III. geradoras de tráfego de pedestres;

IV. caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 87. A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal.

Art. 88. A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

SUBSEÇÃO III DOS USOS GERADORES DE IMPACTO À VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 89. Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 90. São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I. as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), com exceção do previsto no inciso II;
- II. os empreendimentos residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).

Parágrafo único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 91. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

- I. shopping-centers;
- II. centrais de carga;
- III. centrais de abastecimento;
- IV. estações de tratamento;
- V. terminais de transporte;
- VI. transportadoras;
- VII. garagens de veículos de transporte de passageiros;
- VIII. cemitérios;
- IX. presídios;
- X. postos de serviço com venda de combustível;
- XI. depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XII. depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XIII. supermercados e hipermercados;
- XIV. casas de "show";
- XV. estações de rádio-base.

Art. 92. A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Capítulo IX do Título V.

SEÇÃO II **DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA**

Art. 93. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I. coeficiente de aproveitamento;
- II. taxa de ocupação;
- III. taxa de permeabilidade do solo;

IV. recuo;

V. gabarito.

Art. 94. Os parâmetros urbanísticos para a Macrozona Urbana são aqueles definidos no Quadro 3, anexo XIV, à exceção do disposto nos artigos subsequentes desta seção.

Art. 95. O uso residencial multifamiliar seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes do Quadro 4, anexo XV.

Art. 96. O uso não-residencial enquadrado como não-incômodo ou Incômodo nível I, poderá se valer do coeficiente de aproveitamento básico do uso residencial multifamiliar da Zona.

Art. 97. Nas ZEIC, nas Vias Arteriais Primárias e Secundárias e nas Vias Coletoras Primárias, para os usos não-residencial e misto, será admitida taxa de ocupação de 80% (oitenta por cento) nos dois primeiros pavimentos e de 50% (cinquenta por cento) nos pavimentos superiores.

§ 1º. A critério do Conselho Municipal de Política Urbana, poderá ser dispensado recuo de frente.

§ 2º. Em caso de uso misto, o uso não-residencial deverá ser não-incômodo e se limitará aos dois primeiros pavimentos da edificação.

§ 3º. O Coeficiente de Aproveitamento será o fixado para a Zona.

Art. 98. Na ZEIC A, para os empreendimentos de HMP, será permitido coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,4 (cinco inteiros e quatro décimos), podendo ser dispensado o recuo de frente.

Art. 99. Nas Vias Metropolitanas será exigido recuo de frente de 10m (dez metros).

Art. 100. Deverá ser elaborada Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana, detalhando e complementando os parâmetros definidos nesta lei, assim como definindo os percentuais entre os usos residencial e não residencial numa mesma edificação, para ser caracterizado como uso misto.

SEÇÃO III DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

Art. 101. O parcelamento do solo da Macrozona Urbana será regulado em Lei Municipal específica.

Parágrafo único. Até a promulgação da lei a que se refere o "caput", deverão ser observadas as disposições da Lei Municipal nº 2.756, de 22 de agosto de 1967, com as alterações introduzidas pelo Artigo 186 da presente lei.

Art. 102. Para fins de garantia de execução das obras de infra-estrutura nos loteamentos aprovados, poderão ser aceitas todas as garantias em direito admitidas.

CAPÍTULO II DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 103. O uso, a ocupação e o parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental será regulado em Lei Municipal a ser elaborada após a aprovação da Lei Estadual da Sub-Bacia Hidrográfica Billings-Tamanduateí.

§ 1º. Até a promulgação da Lei Municipal a que se refere o "caput", devem ser observadas as disposições da legislação estadual de proteção e recuperação dos mananciais, acrescidas das disposições do presente capítulo desta Lei.

§ 2º. A Lei municipal, mencionada no "caput", deverá estabelecer os percentuais entre os uso residencial e não residencial, para ser caracterizado como uso misto.

Art. 104. Para as áreas localizadas no entorno das unidades de conservação , o Poder Público deverá determinar os requisitos de instalação visando garantir os objetivos e características da Macrozona.

SEÇÃO I DO USO DO SOLO NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 105. A Macrozona de Proteção Ambiental tem como critério fundamental para definição dos usos e atividades a compatibilidade destes com a proteção dos recursos ambientais em cada zona.

Art. 106. O uso do solo fica classificado em:

- I. residencial;
- II. não-residencial;
- III. misto.

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar.

§ 2º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades:

- I. industrial;
- II. comercial;
- III. de prestação de serviços;
- IV. institucional;
- V. de turismo sustentável;
- VI. de agricultura de subsistência;
- VII. de aquicultura;
- VIII. manejo de espécies nativas.

§ 3º. Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação.

Art. 107. Na Zona de Recuperação Ambiental será admitido o uso residencial e qualquer atividade de uso não-residencial, desde que se enquadrem nos níveis de incomodidade Não-Incômodo e Incômodo Nível I, conforme definido para a Macrozona Urbana, constante do Quadro 1, Anexo XI.

Art. 108. Na Zona de Ocupação Dirigida 1 serão admitidos os usos residencial e as atividades não residenciais referentes à:

- I. prestação de serviços de lazer;
- II. turismo sustentável;
- III. ensino e pesquisa;
- IV. agricultura de subsistência;
- V. aquicultura;
- VI. manejo de espécies nativas.

Art. 109. Na Zona de Ocupação Dirigida 2, além dos usos permitidos na Zona de Ocupação Dirigida 1, serão admitidas as seguintes atividades não-residenciais:

- I. comércio e prestação de serviços de atendimento às necessidades diárias da população residente;
- II. equipamentos comunitários básicos.

Art. 110. Na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível serão permitidas:

- I. atividades econômicas de baixo impacto;
- II. atividades relativas ao turismo sustentável.

Art. 111. Na Zona de Conservação Ambiental serão admitidas atividades não-residenciais referentes à pesquisa e turismo sustentável, desde que compatíveis com o objetivo de conservação da Zona.

Art. 112. Na Zona Turística de Paranapiacaba serão permitidos os usos residencial e as atividades não-residenciais referentes à pesquisa, turismo sustentável, agricultura de subsistência, manejos de espécies nativas e, comércio e prestação de serviços de apoio ao turismo.

§ 1º. O uso residencial, a que se refere o "caput", restringe-se à ZEIP da Vila de Paranapiacaba.

§ 2º. Na Zona Turística de Paranapiacaba, as atividades de comércio e prestação de serviços de apoio ao turismo, quando de pequeno porte, somente poderão se instalar na ZEIP.

Art. 113. A instalação de qualquer uso ou atividade na Macrozona de Proteção Ambiental fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, devendo atender à legislação ambiental vigente.

SEÇÃO II DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 114. O parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental deve obedecer à legislação estadual de Proteção aos Mananciais, acrescidas das restrições desta Lei.

§ 1º. Na Zona de Conservação Ambiental não será admitido reparcelamento.

§ 2º. Na Zona Turística de Paranapiacaba e na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível os lotes deverão ter, no mínimo, 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), não se admitindo parcelamento para fins residenciais.

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 115. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

- I. instrumentos de planejamento:
 - a. plano plurianual;
 - b. lei de diretrizes orçamentárias;
 - c. lei de orçamento anual;
 - d. lei de uso e ocupação do solo da Macrozona Urbana;
 - e. lei de parcelamento do solo da Macrozona Urbana;
 - f. lei de uso, ocupação e parcelamento do solo da Macrozona de Proteção Ambiental;
 - g. planos de desenvolvimento econômico e social;

- h. planos, programas e projetos setoriais;
 - i. programas e projetos especiais de urbanização;
 - j. instituição de unidades de conservação;
 - k. zoneamento ambiental.
- II. instrumentos jurídicos e urbanísticos:
- a. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
 - b. Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
 - c. Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
 - d. Zonas Especiais de Interesse Social;
 - e. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
 - f. Transferência do Direito de Construir;
 - g. Operações Urbanas Consorciadas;
 - h. Consórcio Imobiliário;
 - i. Direito de Preferência;
 - j. Direito de Superfície;
 - k. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
 - l. Licenciamento Ambiental;
 - m. Tombamento;
 - n. Desapropriação;
 - o. Compensação Ambiental.
- III. instrumentos de regularização fundiária:
- a. Concessão de Direito Real de Uso;
 - b. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
 - c. Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.
- IV. instrumentos tributários e financeiros:
- a. tributos municipais diversos;
 - b. taxas e tarifas públicas específicas;
 - c. contribuição de Melhoria;
 - d. incentivos e benefícios fiscais;
- V. instrumentos jurídico-administrativos:
- a. Servidão Administrativa e limitações administrativas;
 - b. Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
 - c. Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
 - d. Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
 - e. Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - f. Termo administrativo de ajustamento de conduta;
 - g. Dação de Imóveis em pagamento da dívida

- VI. instrumentos de democratização da gestão urbana:
- a. conselhos municipais;
 - b. fundos municipais;
 - c. gestão orçamentária participativa;
 - d. audiências e consultas públicas;
 - e. conferências municipais;
 - f. iniciativa popular de projetos de lei;
 - g. referendo popular e plebiscito.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 116. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), localizados nas Zonas de Qualificação Urbana, Reestruturação Urbana e Recuperação Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 3º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situados na Zona de Qualificação Urbana, de Reestruturação Urbana e de Recuperação Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, conforme Quadro 3, Anexo XIV.

§ 4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

- I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- III. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- IV. ocupados por clubes ou associações de classe;

- V. de propriedade de cooperativas habitacionais;
- VI. utilizados como estacionamento na ZEIC A, com área inferior a 1.000m² (mil metros quadrados).

§ 5º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 117. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

- I. por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º. As edificações enquadradas no § 5º. do artigo 116 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos § 2º e § 3º do artigo 116 não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

CAPÍTULO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 118. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 116 e 117, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. Lei específica baseada no §1º. artigo 7º do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 119 desta lei.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 119. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

- I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I , do §1º, do artigo 117;
- II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 116 desta Lei.

CAPÍTULO III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 120. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Política Urbana caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 121. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, de acordo com o Quadro 3, Anexo XIV.

Art. 122. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BE - Benefício Financeiro.

At - Área do Terreno.

Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno.

Cp - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido.

Ip - Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

Parágrafo único. A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 123. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de HIS e HMP.

Art. 124. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 125. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana, poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

- I. de interesse do patrimônio;
- II. de imóvel lindeiro ou defrontante a parque;
- III. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV. servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS.

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

§ 2º. Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º. A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º. Fica vedada a transferência de potencial construtivo da Zona Exclusivamente Industrial.

§ 5º. Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados na Zona de Recuperação Urbana, na Zona Exclusivamente Industrial e nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 126. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida.

VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente.

CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente.

CAr = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor.

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor.

ATc = Área total do terreno cedente.

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

Art. 127. Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 128. Os imóveis lindeiros e defrontantes aos parques municipais e estaduais terão gabarito limitado a dois pavimentos, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Art. 129. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

CAPÍTULO V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 130. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 131. As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. implantação de programas de HIS;
- IV. ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V. implantação de espaços públicos;
- VI. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII. melhoria e ampliação da infra-estruturas e da rede viária estrutural.

Art. 132. Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas nas áreas delimitadas no Mapa 7 e descritas no Anexo XVII.

Art. 133. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança - EIV;
- V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- VII. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX. forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- X. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 134. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para as operações urbanas estabelecidos no artigo 135.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 135. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Operação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento atingir, no máximo:

- I . para uso residencial multifamiliar: 5,4 (cinco inteiros e quatro décimos);
- II . para usos não-residenciais: 4 (quatro).

Art. 136. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição terreno para a construção de Habitação de Interesse Social HIS na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º. A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§ 4º. A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

- I. a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs, a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;
- II. o valor mínimo do CEPAC;
- III. as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV. as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

- V. o limite do valor de subsidio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

SEÇÃO I PROJETO EIXO TAMANDUATEHY

Art. 137. O Projeto Eixo Tamanduatehy caracteriza-se como um projeto de requalificação urbana de um eixo com vocação metropolitana, que sofre o impacto do processo de desconcentração industrial.

Art. 138. A área do Projeto Eixo Tamanduatehy poderá ser objeto de uma ou várias operações urbanas consorciadas.

Art. 139. O Projeto Eixo Tamanduatehy tem como objetivos:

- I. construção de uma dinâmica urbana que promova a inclusão social, a recuperação ambiental e a participação da comunidade;
- II. criação de um ambiente propício a implantação de novos empreendimentos;
- III. requalificação urbana com padrões diferenciados em toda área abrangida pelo projeto.

Art. 140. As diretrizes gerais do projeto compreendem:

- I. a produção de um desenho urbano onde o espaço público seja um elemento estruturante;
- II. a melhoria da macro-acessibilidade por intermédio da qualificação dos sistemas de transportes metropolitanos e do interligações rodoviárias regionais;
- III. a promoção da diversidade e da compatibilidade de usos;
- IV. a integração da área do projeto e seus elementos ao restante do tecido da cidade;
- V. a preservação e melhoria das condições de permanência dos usos existentes.

Art. 141. A área do Projeto Eixo Tamanduatehy está delimitado no Mapa 8 e descrito no Anexo XIX.

CAPÍTULO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 142. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de HIS, na Zona de Reestruturação Urbana, na Zona de Recuperação Urbana e nas ZEIS B e C.

§ 1º. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º. O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 143. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 144. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 145. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VII

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 146. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 147. Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preferência nas Zonas de Reestruturação Urbana, Recuperação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental.

§ 1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º. O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados).

Art. 148. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 149. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no "caput" será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 150. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 149 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 151. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do

instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 152. Lei municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

CAPÍTULO VIII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 153. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo municipal autorizado a:

- I. exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- II. exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 154. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 155. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

CAPÍTULO IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 156. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Subseção III do Capítulo I do Título IV desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 157. Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. A Lei Municipal a que se refere o "caput" deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos estabelecidos na Subseção III, Capítulo I, do Título IV desta lei.

Art. 158. O EIV 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, 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;

- IX. vibração;
- X. periculosidade;
- XI. geração de resíduos sólidos;
- XII. riscos ambientais;
- XIII. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 159. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX. manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 160. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 161. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º. Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

CAPÍTULO X DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 162. O Plano Municipal de Gestão e Saneamento Ambiental (PLAGESAN), instituirá o zoneamento ambiental, como instrumento definidor das ações e medidas de promoção, proteção e recuperação da qualidade ambiental do espaço físico-territorial, segundo suas características ambientais.

Parágrafo Único. O zoneamento ambiental deverá ser observado na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 163. Na elaboração do zoneamento ambiental, serão considerados, entre outros fatores:

- I. as características ambientais definidas em diagnóstico ambiental;
- II. a lista de distâncias mínimas entre usos ambientalmente compatíveis;

- III. a compatibilização dos usos à qualidade ambiental;
- IV. a compatibilização da ocupação urbana ao meio físico;
- V. as áreas contaminadas relacionadas no cadastro disponível à época de sua elaboração.

TÍTULO VI DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 164. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 165. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I. criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II. garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;
- III. instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do plano diretor.

Art. 166. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão atua nos seguintes níveis:

- I. nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do plano diretor;
- II. nível de gerenciamento do plano diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;
- III. nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 167. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto por:

- I. Conselho Municipal de Política Urbana;
- II. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III. Sistema de Informações Municipais.

SEÇÃO I DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 168. Fica criado o Conselho Municipal de Política Urbana, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Política Urbana será vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Art. 169. O Conselho Municipal de Política Urbana será paritário, composto por 38 (trinta e oito) membros, de acordo com os seguintes critérios:

- I. 19 (dezenove) representantes do Governo Municipal e respectivos suplentes, das áreas relacionadas à Política Urbana (Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Secretaria de Orçamento e Planejamento Participativo, Secretaria de Inclusão Social e Habitação, Secretaria de Desenvolvimento e Ação Regional, Secretaria de Finanças, Secretaria de Serviços Municipais/EPT, SEMASA, Subprefeitura de Paranapiacaba e Parque Andreense ou seus sucedâneos legais), indicados pelo Prefeito Municipal.
- II. 19 (dezenove) representantes da sociedade civil e respectivos suplentes, assim distribuídos:
 - a. 5 (cinco) representantes dos empresários, sendo, pelo menos, 1 do setor imobiliário, 1 da construção civil e três dos demais setores econômicos;
 - b. 5 (cinco) representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente 2 dos movimentos de habitação e 1 de sindicato de trabalhadores;
 - c. 4 (quatro) representantes de organizações não-governamentais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa, sendo 1 de entidade ambiental, 1 de categoria profissional relacionada a

- desenvolvimento urbano, 1 de entidade ligada à preservação do patrimônio e 1 de instituição de ensino ou pesquisa;
- d. 5 (cinco) representantes dos conselhos municipais afins - Habitação, Saneamento Ambiental, Transporte, Orçamento e Desenvolvimento Econômico.

§ 1º. Participarão do Conselho Municipal de Política Urbana, como convidados, sem direito a voto, 02 (dois) representantes de organismos regionais e metropolitanos:

- I. 1 (um) do Consórcio Intermunicipal Grande ABC;
- II. 1 (um) de órgão estadual de gestão metropolitana.

§ 2º. As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana serão feitas por dois terços dos presentes.

Art. 170. Compete ao Conselho Municipal de Política Urbana:

- I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;
- II. deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;
- III. acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- IV. deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- V. gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- VI. monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- VII. aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- VIII. acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;
- IX. zelar pela integração das políticas setoriais;

- X. deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;
- XI. convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;
- XII. convocar audiências públicas;
- XIII. elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 171. O Conselho Municipal de Política Urbana poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 172. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal de Política Urbana, necessário a seu pleno funcionamento.

Parágrafo único. O Conselho municipal de Política Urbana definirá a estrutura do suporte técnico e operacional.

SEÇÃO II

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 173. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, formado pelos seguintes recursos:

- I. recursos próprios do Município;
- II. transferências intergovernamentais;
- III. transferências de instituições privadas;
- IV. transferências do exterior;
- V. transferências de pessoa física;
- VI. receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;
- VII. receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VIII. receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

- IX. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X. doações;
- XI. outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§ 1º. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será gerido pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 2º. Os recursos especificados no inciso VII serão aplicados:

- I. na produção de HIS em todo o Município;
- II. em infra-estrutura e equipamentos públicos na Zona de Recuperação Urbana.

§ 3º. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano substitui o Fundo de Desenvolvimento Urbano, criado pela Lei nº 7.747, de 23 de novembro de 1998.

SEÇÃO III DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 174. O Sistema de Informações Municipais 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.

§ 1º. O Sistema de Informações Municipais 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.

§ 2º. Para a consecução dos objetivos do Sistema deverá ser definida unidade territorial de planejamento e controle.

Art. 175. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

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

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

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 176. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conferência Municipal de Política Urbana;
- II. Assembléias territoriais de política urbana;
- III. Audiências públicas;
- IV. Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- V. Plebiscito e referendo popular;
- VI. Conselhos municipais relacionados à política urbana.

Art. 177. Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho Municipal de Política Urbana relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho, o Executivo o enviará à Câmara Municipal e dará publicidade ao mesmo, por meio do jornal de maior circulação no Município.

SEÇÃO I DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 178. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 179. A Conferência Municipal de Política Urbana, deverá, dentre outras atribuições:

- I. apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II. debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- III. sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;
- IV. deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- V. sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

SEÇÃO II DAS ASSEMBLEIAS TERRITORIAIS DE POLITICA URBANA

Art. 180. As Assembleias Territoriais de Política Urbana serão sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população das unidades territoriais de planejamento sobre as questões urbanas relacionadas àquela territorialidade, de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Conselho municipal de Política Urbana.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 181. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor no segundo ano da cada mandato.

Art. 182. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, em até 1 (um) ano após a aprovação desta lei:

- I. Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação - PMH;

- II. Projeto de Lei do Plano de Gestão e Saneamento Ambiental - PLAGESAN;
- III. Projeto de Lei do Plano Diretor de Mobilidade Urbana;
- IV. Projeto de Lei do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Santo André;
- V. Projeto de Lei revisando e complementando a legislação habitacional do Município, nos termos do Art. 13;
- VI. Projeto de Lei das Zonas Especiais;
- VII. Projeto de Lei disciplinando os parâmetros para os Usos Geradores de Incômodo à Vizinhança;
- VIII. Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana;
- IX. Projeto de Lei de Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana;
- X. projeto de lei específica para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
- XI. Projeto de Lei delimitando áreas em que incidirá o Direito de Preferência;
- XII. Projeto de Lei regulando o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único. O uso, a ocupação e o parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental será regulado em lei municipal específica a ser elaborada após a aprovação da Lei Estadual da Bacia da Represa Billings.

Art. 183. Os seguintes dispositivos desta lei entrarão em vigor no dia 1º de novembro de 2005:

- I. Seção I, do Capítulo II do Título III;
- II. Seções I e II, do Capítulo I do Título IV.

Parágrafo único. Os projetos de construção, reforma, ampliação e regularização protocolados anteriormente a esta data deverão ter suas obras iniciadas em até 12 (doze) meses, a contar da expedição do respectivo alvará.

Art. 184. Os Capítulos III e IV do Título V desta lei entrarão em vigor 12 (doze) meses após sua promulgação.

Art. 185. Enquanto não for aprovada a lei que regulamentar as ZEIS, estas serão aprovadas conforme as diretrizes seguintes:

- I. as ZEIS A obedecerão os parâmetros das AEIS A da legislação vigente;
- II. as ZEIS B obedecerão os parâmetros das AEIS B da legislação vigente;
- III. as ZEIS C obedecerão, na parcela destinada à produção de HIS, conforme previsto no § 2º do artigo 62, os parâmetros das AEIS B da legislação vigente.

Art. 186. O Art. 9º da Lei nº 2.756, de 1967, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º. Em novos parcelamentos do solo serão exigidas previsão e doação de áreas públicas, na seguinte proporção:

- I. 10 % para áreas verdes;
- II. 5 % para área institucional.

Parágrafo único. As áreas para integrar o sistema viário serão em percentual necessário para que seja bem resolvida a circulação, conforme exigências do órgão técnico municipal responsável.”

Art. 187. O §1º do artigo 10 da Lei nº 7.958, de 16 de dezembro de 1.999, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.10.....

§ 1º O Laudo de Avaliação deverá indicar a valorização imobiliária decorrente do benefício a ser outorgado ao imóvel face às condições estabelecidas na legislação de parcelamento e no Código de Obras e Edificações.”

Art. 188. O artigo 4º da Lei nº 8.247, de 10 de outubro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º As atividades não incômodas poderão se instalar em garagem de residência unifamiliar regularmente existente à data da promulgação da presente lei, ficando vedada a instalação em abrigo.”

Art. 189. O artigo 23 da Lei nº 8.247, de 10 de outubro de 2.001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23. As atividades que se caracterizem como casas de diversões noturnas deverão:

- I. ser instaladas a uma distância mínima de 200m (duzentos metros) de hospitais e prontos-socorros, medidos a partir dos limites do lote;
- II. ser enquadradas como Pólos Geradores de Tráfego, de acordo com a Lei nº 6.597, de 21 de dezembro de 1989.

Parágrafo único. Não será permitida a complementação das atividades descritas no ‘caput’, com aquelas que caracterizem hospedagem.”

Art. 190. O artigo 1º da Lei nº 8.544, de 29 de setembro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º O art. 3º da Lei nº 7.958, de 16 de dezembro de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

‘Art. 3º Fica permitida a instalação de atividade industrial e de prestação de serviço industrial, inclusive na forma de condomínio industrial, em toda a Macrozona Urbana.’”

Art. 191. Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

- I. Mapa 1 - Macrozoneamento;
- II. Mapa 2 - Zoneamento;
- III. Descrição Perimétrica das Zonas;
- IV. Mapa 3 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- V. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- VI. Mapa 4 - Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC) e Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP);
- VII. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC);

- VIII. Mapa 5 - Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA);
- IX. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA);
- X. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP);
- XI. Quadro 1 - Padrões de Incomodidade Admissíveis;
- XII. Mapa 6 - Hierarquização Viária;
- XIII. Quadro 2 - Hierarquização Viária;
- XIV. Quadro 3 - Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana;
- XV. Quadro 4 - Índices, Recuos e demais restrições para o Uso Residencial Multifamiliar na Macrozona Urbana;
- XVI. Mapa 7 - Operações Urbanas Consorciadas;
- XVII. Descrição Perimétrica das Operações Urbanas Consorciadas;
- XVIII. Mapa 8 - Projeto Eixo Tamanduatehy;
- XIX. Descrição Perimétrica do Projeto Eixo Tamanduatehy;
- XX. Glossário.

Art.192. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 193. Ficam revogadas as disposições em contrário, e em especial:

- I. Artigos 7º ao 12, do 14 ao 22, do 24 ao 27 e 29 da Lei nº 6.597, de 21 de dezembro de 1989;
- II. Lei nº 7.333, de 26 de dezembro de 1995;
- III. Artigos 22 a 28 da Lei nº 7.747, de 23 de novembro de 1998;
- IV. Lei nº 7.873, de 16 de agosto de 1999;

- V. Parágrafo único do artigo 5º e o artigo 7º da Lei nº 7.958, de 16 de setembro de 1999;
- VI. Lei nº 8.220, de 25 de julho de 2001;
- VII. Parágrafo 3º do artigo 16 e artigos 1º a 3º, 7º a 11, 13, 14, 20 a 22, 24 a 26, 32 e 49 da Lei nº 8.247, de 10 de outubro de 2001;
- VIII. Lei nº 8.458, de 20 de dezembro de 2001;
- IX. Artigo 7º da Lei nº 8.540, de 17 de setembro de 2003;
- X. Parágrafos 3º, 8º e 9º do artigo 1º da Lei nº 8.544, de 29 de setembro de 2003;
- XI. Artigos 1º, 3º, 4º, 8º, 11 a 14 da Lei nº 8.546, de 06 de outubro de 2003.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 17 de dezembro de 2004.

**JOÃO AVAMILENO
PREFEITO MUNICIPAL**

**MARCELA BELIC CHERUBINE
SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

**IRINEU BAGNARIOLLI JÚNIOR
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**MÁRIO MAURICI DE LIMA MORAIS
SECRETÁRIO DE ORÇAMENTO E PLANEJAMENTO PARTICIPATIVO
- INTERINO -**

Registrada e digitada no Gabinete do Prefeito, na mesma data, e publicada.

**MÁRIO MAURICI DE LIMA MORAIS
SECRETÁRIO DE GOVERNO**

Nota: Os mapas referentes aos anexos I, II, IV, VI, VIII, XII, XVI e XVIII encontram-se disponíveis na Prefeitura Municipal de Santo André.

ANEXO I MAPA DE MACROZONAS

ANEXO II MAPA DE ZONAS

ANEXO III DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DAS ZONAS

1. MACROZONA URBANA

1.1 - ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

1.1.1. NORTE

Tem início no ponto de interseção dos eixos da Avenida Nova Iorque com o Ribeirão do Oratório que faz divisa com o Município de São Paulo; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do córrego da divisa; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Oratório; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do córrego da Avenida Cândido Camargo; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o fundo do lote de Classificações Fiscais 16.240.001; segue por este margeando os fundos dos lotes de Classificação Fiscal 16.054.15, 16.054.16, 16.054.14, 16.054.23 e 16.054.24; deflete à esquerda, segue pela lateral desse último até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Presidente Costa e Silva; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa Fontoura; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Malaia; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o lote de Classificação Fiscal 16.199.06; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com a divisa dos loteamentos Parque Capuava e Jardim Rina; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Corina Maggini; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com a divisa do loteamento Jardim Rina; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Guaratinguetá; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da viela sem denominação da Quadra 118 do Setor Fiscal 14; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bertioga; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Sorocaba; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ipiranga; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Igapira; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ibicaba; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Icó; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida

dos Estados; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Engenheiro Olavo Alaysio de Lima; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Varsóvia; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Berenice; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Napoli; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bilbao; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Barbara Heliodora; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carrara; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Londres; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida dos Estados; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Chipre; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Havana; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Teixeira de Freitas; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Utinga; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do loteamento Vila Metalúrgica; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com a Rua Capuá; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Messina; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Visconde de Cairú; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Pirajá da Silva; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Nova Iorque, deflete à direita, segue por este até o eixo do Ribeirão do Oratório, ponto este onde teve início a presente descrição.

1.1.2. SUL

Tem início no ponto de interseção do Córrego Utinga que serve de divisa com o Município de São Caetano do Sul, com o prolongamento do eixo da Rua Alegre; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Dom Pedro II; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Rosa de Siqueira; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Coqueiros; deflete à direita, passa pela Praça Galdino Ramos da Silva; deflete à esquerda, até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Industrial; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda dos Jacarandás; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda Gaspar Nogueira; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua das Caneleiras; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Industrial; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Padre Vieira; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Padre Anchieta; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida XV de Novembro; deflete à direita, segue por este até a linha de projeção do eixo do Viaduto Presidente Juscelino Kubistcheck de Oliveira, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Edson Danillo Dotto; segue por este até a Rua Coronel Alfredo Fláquer; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Santos Dumont; segue por este cortando a Praça XIV Bis até o ponto de

interseção com o eixo da Rua Giovanni Battista Pirelli; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Itrapoã que serve de divisa com o Município de Mauá; segue pelo eixo do Córrego até encontrar com o lote de Classificação Fiscal 25.062.013, segue passando pelos lotes 22 e 23 da mesma quadra contornando o lote de Classificação Fiscal 25.061.001, até o ponto de interseção com a Rua Espírito Santo; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com a Faixa do oleoduto; deflete à esquerda, segue por este até encontrar o lote de Classificação Fiscal 25.018.003; deflete à direita contornando este mesmo lote até o ponto de interseção com a Faixa do oleoduto; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Valentim Magalhães; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Clementino Fraga; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Basílio da Gama; deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da viela sem denominação da Quadra 18 do Setor Fiscal 018; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Queirós Filho; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Cipriano Barata; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Titan; deflete à direita, segue por este até a divisa do lote de Classificação Fiscal 23.154.042, contornando este até o ponto de interseção com o eixo Rua Alberto Zirlis; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Lutécia; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Dr. Laurito; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Maurício Zirlis; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com a Faixa do oleoduto; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carrel; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Kepler; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bernardo Guimarães; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Estrada do Pedroso; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Mário Toledo de Camargo; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Eusébio de Queirós; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa dos Ciprestes; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Cocais; deflete à direita e segue por este até o ponto de interseção com a Avenida São Bernardo; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Tritão; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua da Constituição; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Professor Ferdinando Borla; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Antonio Francisco Lisboa; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com a Faixa do oleoduto; deflete à esquerda, segue por esta até a lateral dos lotes 1 e 2 da Quadra 395 do Setor Fiscal 11; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Adriático; deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carijós; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite municipal com São Bernardo do Campo; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Taioca que faz divisa com o Município de São Bernardo do Campo; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego dos Meninos que faz divisa com o Município de São Bernardo do Campo; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da

Avenida Lions Club; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o fundo dos lotes Quadras 13 e 199 do Setor Fiscal 17; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Carlos Gomes; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Gago Coutinho; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Marina; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Utinga, que serve de divisa com o Município de São Caetano do Sul; segue por este até o ponto de interseção com o prolongamento da Rua Alegre; ponto onde teve início a presente descrição.

1.2. ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

Tem início no ponto de interseção do Rio Tamanduateí com o Ribeirão do Oratório; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Nova Iorque; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Pirajá da Silva; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Visconde de Cairú; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Messina; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Capuá; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o limite do loteamento Vila Metalúrgica; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Utinga; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Teixeira de Freitas; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Havana; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Chipre; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida dos Estados; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Londres; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carrara; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Barbara Heliodora; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bilbao; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Napoli; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Berenice; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Varsóvia; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Engenheiro Avenida Olavo Alaysio de Castro; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida dos Estados; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Icó; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Igapira; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ipiranga; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Sorocaba; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bertioga; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Viela sem denominação da Quadra 118 do Setor 14; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Guaratinguetá; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do loteamento Jardim Rina; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Corina Maggini; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com a divisa

dos loteamentos Jardim Rina e Parque Capuava; deflete à direita, segue por este até o fundo do lote de Classificação Fiscal 16.199.006; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Malaia; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa Fontoura; deflete à direita e segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Presidente Costa e Silva; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida dos Estados sentido Centro -bairro; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamandateí que serve de divisa com o Município de Mauá; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Cassaquera; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Itrapoã; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Giovanni Battista Pirelli; deflete à direita, segue por este, passa pela Praça XIV Bis, até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Santos Dumont; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Coronel Alfredo Fláquer; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Edson Danillo Dotto; segue por este até o ponto de interseção com a linha de projeção do Viaduto Presidente Juscelino Kubistcheck de Oliveira; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida 15 de Novembro; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Padre Anchieta; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Padre Vieira; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Industrial; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua das Caneleiras; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda Gaspar Nogueira; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda dos Jacarandás; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Industrial; deflete à esquerda, passa pela Praça Galdino Ramos da Silva e segue até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Coqueiros; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Rosa de Siqueira; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Dom Pedro II; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do prolongamento da Rua Alegre, segue por este até o ponto de interseção com o Córrego Utinga, que faz divisa com o Município de São Caetano do Sul; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Estrada de Ferro Santos - Jundiaí; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Felipe Camarão; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Prosperidade; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua do Ouro; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamandateí; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Ribeirão do Oratório, ponto onde teve início a presente descrição.

1.3. ZONA EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL

Tem início no ponto de interseção dos eixos do córrego da Avenida Cândido Camargo com a Rua Oratório; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do córrego da divisa que serve de divisa com o Município de Mauá; deflete à direita, segue pela linha imaginária que divide os Municípios de Santo André com Mauá até encontrar o eixo do Rio Tamanduateí; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida dos Estados sentido Centro - bairro; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Presidente Costa e Silva; segue por este até a altura da projeção da lateral do lote de Classificação Fiscal 16.054.024; deflete à esquerda, segue contornando este lote e prossegue pelo fundo dos lotes de Classificação Fiscal 16.054.023, 16.054.014, 16.054.016, e 16.054.015 e 16.240.001; deflete à esquerda segue até o ponto de interseção com o eixo do Córrego da Avenida Cândido Camargo; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Oratório; ponto onde teve início a presente descrição.

1.4. ZONA DE RECUPERAÇÃO URBANA

Tem início no ponto de interseção do limite do lote de Classificação Fiscal 25.062.013 com o Córrego Itrapoã, que serve de divisa com o Município de Mauá; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da linha imaginária que faz a divisa entre os Municípios de Mauá e Santo André; segue por este até o ponto de interseção com o divisor de águas das bacias Tamanduateí e Billings (limite da Área de Proteção aos Mananciais); deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da linha imaginária que delimita a divisa dos Municípios de São Bernardo do Campo e Santo André; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carijós; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Adriático; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com a lateral dos lotes 1 e 2 da Quadra 395 do Setor Fiscal 11; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com a Faixa do oleoduto; deflete à esquerda, segue por esta até o ponto de interseção com o eixo da Rua Antonio Francisco Lisboa; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Professor Ferdinando Borla; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua da Constituição; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Tritão; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida São Bernardo do Campo; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Cocais; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa dos Ciprestes; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Eusébio de Queirós; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Estrada do Pedroso; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bernardo Guimarães; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Kepler; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carrel; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com a

Faixa do oleoduto; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Maurício Zirlis; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Doutor Laurito; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Lutécia; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Alberto Zirlis; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o limite do lote de Classificação Fiscal 23.154.042; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Cipriano Barata; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Queirós Filho; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da viela sem denominação da Quadra 018 do Setor Fiscal 23; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Basílio da Gama; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Clementino Fraga; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Valentim Magalhães; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com a Faixa do oleoduto; deflete à direita, segue contornando o lote de Classificação Fiscal 25.018.003 até o ponto de interseção com a Faixa do oleoduto; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o prolongamento da Rua Espírito Santo; deflete à direita contornando o lote de Classificação Fiscal 25.061.001; deflete à esquerda, segue por este passando pela lateral dos lotes de Classificação Fiscal 25.062.023, 25.062.022, 25.062.008 e 25.062.013; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Itrapoã, que serve de divisa com o Município de Mauá, ponto onde teve início a presente descrição.

2. MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

2.1. ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

2.1.1. PEDROSO

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com o limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Tamandateí; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com o limite do Parque Municipal do Pedroso; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do Parque Municipal do Pedroso até a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o Parque Municipal do Pedroso, no limite do loteamento Recreio da Borda do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite entre o Parque Municipal do Pedroso e o loteamento Recreio da Borda do Campo até a divisa municipal entre Santo André e Mauá; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e Mauá até o cruzamento da divisa municipal entre Santo André e Mauá com o limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Tamandateí; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do Parque Municipal do Pedroso até a divisa municipal entre Santo André e São

Bernardo do Campo, no cruzamento com o limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Tamandateí, onde teve início essa descrição.

2.1.2. PARANAPIACABA, RIO PEQUENO, ALTO RIO GRANDE E ALTO ARAÇAUVA

Tem início na divisa municipal entre Santo André, Santos e Mogi das Cruzes; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Santos até a divisa municipal entre Santo André, Santos e Cubatão; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Cubatão até a divisa municipal entre Santo André, Cubatão e São Bernardo do Campo; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com a Estrada conhecida pelos nomes de Zanzalá ou do Gasoduto; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada do Zanzalá, até o limite do loteamento Parque das Garças; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Parque das Garças até a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do loteamento Parque Rio Grande, na Rua Carmem Miranda; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Parque Rio Grande até o cruzamento com a Estrada Marechal Rondon e com o limite da Gleba C do loteamento Parque América; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da Gleba C do loteamento Parque América até o cruzamento com os limites dos lotes de Classificação Fiscal 31.008.009 e 31.008.050; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre os lotes de Classificação Fiscal 31.008.009 e 31.008.050 até o cruzamento com o limite das Bacias Hidrográficas entre os Rios Grande e Mogi; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi até o cruzamento com o limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., em seu lado direito, no sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. até a Referência de Nível (RN) 3040 - 7619; desse ponto deflete à direita em ângulo de 90 graus e segue em linha reta até eixo da Rodovia SP – 122; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rodovia SP – 122, sentido Rio Grande da Serra - Paranapiacaba, até o seu final, quando encontra a Avenida Serrana; segue pelo eixo desta avenida, até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.008.005; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.008.005 até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto segue em linha reta até encontrar a divisa do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba, no topo de morro cotado 848m, de coordenadas quilométricas 367.140 - S e 7.369.330 - O; desse ponto pelo limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba até o cruzamento com o limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001 numa distância de 300m do eixo do Rio Grande, medidos em

projeção horizontal; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma linha imaginária, paralela ao eixo do Rio Grande, distante 300m do referido eixo, medidos em projeção horizontal, até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.005.001; desse ponto deflete à esquerda, segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.005.001 até o Rio Grande; desse ponto, cruza o Rio grande e segue pelo divisor de águas até o topo do morro de cotas altimétrica 793m; desse ponto segue pelo divisor de águas passando pelos topos de morro de cota altimétricas 792m, 808m, 806m, 796m, 792, 803m; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo divisor de águas até o cruzamento com o eixo da Estrada de Paranapiacaba; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada de Paranapiacaba, até o cruzamento com o eixo da Estrada de Campo Grande; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada de Campo Grande, até o cruzamento com o eixo da Estrada do Araçáúva; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada do Araçáúva até o cruzamento com o Rio Grande, no limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima até o cruzamento com o ribeirão Araçáúva, no limite com o lote de Classificação Fiscal 31.014.007; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.014.007 até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até a divisa municipal entre Santo André, Rio Grande da Serra e Suzano; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Suzano até a divisa municipal entre Santo André, Suzano e Mogi das Cruzes; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Mogi das Cruzes até a divisa municipal entre Santo André, Santos e Cubatão, onde teve início essa descrição.

Exclui-se dessa Zona a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.

2.2. ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

2.2.1. PARQUE MIAMI E JARDIM RIVIERA

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do Parque Municipal do Pedroso e do loteamento Parque Miami; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do Parque Municipal do Pedroso até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, onde teve início essa descrição.

2.2.2. RECREIO DA BORDA DO CAMPO

Tem início na divisa municipal entre Santo André e Mauá, no cruzamento com o limite do loteamento Recreio da Borda do Campo; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Mauá até a divisa municipal entre Santo André, Mauá e Ribeirão Pires; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do Parque Municipal do Pedroso; desse ponto segue pelo limite do Parque Municipal do Pedroso até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e Mauá, onde teve início essa descrição.

2.2.3. PARQUE REPRESA BILLINGS - GLEBA II

Tem início no limite entre a Gleba II do loteamento Parque Represa Billings e o lote de Classificação Fiscal 31.019.120, no cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto segue pelo limite da Gleba II do loteamento Parque Represa Billings até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Rodovia SP – 31, numa distância aproximada de 100m, até o km 38,7, no cruzamento com um curso d'água sem denominação que passa sob a Rodovia; desse ponto deflete à direita e segue pelo curso d'água até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com limite da Gleba II do loteamento Parque Represa Billings, onde teve início essa descrição.

2.2.4. PARQUE REPRESA BILLINGS - GLEBA III

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com o eixo da Rodovia SP – 31; desse ponto segue pelo eixo da Rodovia SP – 31, sentido São Bernardo do Campo – Mogi das Cruzes, até o km 38,5; desse ponto deflete à direita e segue pelo divisor de águas até o topo do morro de cota altimétrica 819m; desse ponto segue pelo divisor de águas até topo do morro de cota altimétrica 824m; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta até o eixo da Estrada Velha do Mar, no cruzamento com a Rua Palotina; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada Velha do Mar até a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP – 31, onde teve início essa descrição.

2.3. ZONA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA 1

2.3.1. JARDIM CLUBE DE CAMPO

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com o eixo da Rodovia SP – 31; desse ponto segue pelo eixo da Rodovia SP – 31, sentido São Bernardo do Campo – Mogi das Cruzes, até o km 38,7, no cruzamento com um curso d'água sem denominação que passa sob a Rodovia; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo curso d'água até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP – 31, onde teve início essa descrição.

2.3.2. PARQUE DAS GRAÇAS

Tem início na divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo, no cruzamento com a Estrada conhecida pelos nomes de Zanzalá ou do Gasoduto; desse ponto segue pelo eixo da Estrada do Zanzalá, até o limite do loteamento Parque das Garças; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Parque das Garças até a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com a Estrada do Zanzalá, onde teve início essa descrição.

2.4. ZONA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA 2

2.4.1. ACAMPAMENTO ANCHIETA, PARQUE RIO GRANDE E PARQUE AMÉRICA

Tem início na divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, no limite entre a Gleba B do loteamento Parque América e o lote de Classificação Fiscal 31.008.009; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até a divisa municipal entre Santo André, Rio Grande da Serra e Ribeirão Pires; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Ribeirão Pires até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite da Gleba II do loteamento Parque Represa Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da Gleba II do loteamento Parque Represa Billings até o cruzamento com o eixo da Rodovia SP - 31; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Rodovia SP - 31 até o km 38,5; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo divisor de águas até o topo do morro de cota altimétrica 819m; desse ponto segue pelo divisor de águas até topo do morro de cota altimétrica 824m; desse ponto deflete à direita e segue em linha

reta até o eixo da Estrada Velha do Mar, no cruzamento com a Rua Palotina; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada Velha do Mar até a divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e São Bernardo do Campo até o cruzamento com a cota altimétrica 747m, nível de água máximo do Reservatório Billings; desse ponto deflete à esquerda e segue pela cota altimétrica 747m até o cruzamento com o limite do loteamento Parque Rio Grande, na Rua Carmen Miranda; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Parque Rio Grande até o no cruzamento com a Estrada Marechal Rondon no limite da Gleba C do loteamento Parque América; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da Gleba C do loteamento Parque América até o limite com a Gleba B do loteamento Parque América; desse ponto segue pelo limite da Gleba B do loteamento Parque América até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, marco inicial dessa descrição.

2.4.2. JARDIM JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA, CHÁCARAS CARREIRAS E ESTÂNCIA DO GRANDE

Tem início na divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra no limite entre o loteamento Estância Rio Grande e o lote de Classificação Fiscal 31.008.050; desse ponto segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.014.007; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.014.007 até o cruzamento com o Ribeirão Araçáúva, no limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima até o cruzamento com o Rio Grande; desse ponto deflete à direita e segue pelo Rio Grande até o cruzamento com o limite do loteamento Estância Rio Grande, na Rua Utinga; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Estância Rio Grande até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, marco inicial dessa descrição.

2.5. ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO COMPATÍVEL

Tem início na divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra, no limite entre a Gleba B do loteamento Parque América e o lote de Classificação Fiscal 31.008.009; desse ponto segue pelo limite do lote 31.008.009 até o cruzamento da Gleba C do loteamento Parque América com os lotes de Classificação Fiscal 31.008.009 e 31.008.050; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote 31.008.050 até o cruzamento com o limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre as Bacias Hidrográficas dos Rios Grande e Mogi até o cruzamento com o limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba até o cruzamento com a Rodovia SP - 122; desse ponto segue pelo eixo da Estrada de

Paranapiacaba, sentido Campo Grande – Paranapiacaba, até o cruzamento com a Estrada de Campo Grande; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada de Campo Grande, sentido Campo Grande – Jardim Joaquim Eugênio de Lima, até o cruzamento com o eixo da Estrada do Araçáúva; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Estrada do Araçáúva até o cruzamento com o Rio Grande, no limite do loteamento Jardim Joaquim Eugênio de Lima; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo Rio Grande até o cruzamento com o limite do loteamento Estância Rio Grande, na Rua Utinga; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite do loteamento Estância Rio Grande até a divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra; desse ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal entre Santo André e Rio Grande da Serra até o limite entre a Gleba B do loteamento Parque América e o lote de Classificação Fiscal 31. 008.009, marco inicial dessa descrição.

Inclui-se nessa zona a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.

2.6. ZONA TURÍSTICA DE PARANAPIACABA

Tem início no cruzamento no limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., em seu lado esquerdo, sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista e do lote de Classificação Fiscal 31.016.001; desse ponto segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001, numa distância de 300m do eixo do Rio Grande, medidos em projeção horizontal; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma linha imaginária, paralela ao eixo do Rio Grande, distante 300m do referido eixo, medidos em projeção horizontal, até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.005.001; desse ponto deflete à esquerda, segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.005.001 até o Rio Grande; desse ponto, cruza o Rio grande e segue pelo divisor de águas até o topo do morro de cotas altimétrica 793m; desse ponto segue pelo divisor de águas passando pelos topos de morro de cota altimétricas 792m, 808m, 806m, 796m, 792, 803m; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo divisor de águas até o cruzamento com o eixo da Estrada de Paranapiacaba; desse ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Estrada de Paranapiacaba, até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., em seu lado direito, no sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. até a Referência de Nível (RN) 3040 - 7619; desse ponto deflete à direita em ângulo de 90 graus e segue em linha reta até o eixo da Rodovia SP – 122; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rodovia SP – 122 até o km 5; desse ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus e segue em linha reta até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., em seu lado esquerdo, sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. até o lote de Classificação Fiscal 31.016.001, onde teve início essa descrição.

Exclui-se dessa Zona a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.

ANEXO IV MAPA DE ZONAS ESPECIAIS

ANEXO V

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

ZEIS A

ZEIS A – 1

Localizada à Rua Leila Diniz, Jardim Utinga, com descrição constante na Lei n.º 7.763/98, referente à Classificação Fiscal 10.331.001 (parte), com área de 2.602,00m², área conhecida como Núcleo “Águia de Ouro”.

ZEIS A – 2

Localizada à Rua Avinhão, Jardim das Maravilhas, referente à Classificação Fiscal 10.075.002, mais parte de faixa doada à Prefeitura, com área total de 865,00m², área conhecida como Núcleo “Avinhão”.

ZEIS A – 3

Localizada à Rua Caconde, Jardim das Maravilhas, referente às Classificações Fiscais 10.074, 10.073, mais faixa de terra lindeira ao córrego, com área total de 2.996,00 m², área conhecida como Núcleo “Caconde”.

ZEIS A – 4

Localizada à Av. Sapopemba, Jardim Utinga, com descrição constante na Lei 7.313/95, alterada pela Lei n.º 7.869/99, referente às Classificações Fiscais 10.332.002 e 10.332.003, com área total de 55.000,00 m², área conhecida como “Vila Flórida”.

ZEIS A – 5

Localizada à Rua Água Grande, Jardim Santo Antônio, referente à Classificação Fiscal 08.053.001, com área de 989,00 m², área conhecida como Núcleo “Água Grande”.

ZEIS A – 6

Localizada à Av. dos Estados com Rua Telavive, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 01.213.004 a 014, 01.214.008 a 036, 01.215.005 (parte) e 01.215.011, com área total de 18.538,92 m², área conhecida como Núcleo “Vila Metalúrgica”.

ZEIS A – 7

Localizada à Rua Tordesilhas, Santa Terezinha, referente à Classificação Fiscal 04.035.395, com área de 356,00m², área conhecida como Núcleo “Tordesilhas”.

ZEIS A – 8

Localizada à Avenida Nova Zelândia, Jardim Santo Alberto, referente às Classificações Fiscais 16.240.017 (parte), 16.208.017, mais trecho da confluência da Rua Navarra com Avenida Nova Zelândia, com área total de 7.846,00 m², área conhecida como Núcleo “Nova Zelândia”.

ZEIS A – 9

Localizada à Rua Normandia, Jardim Santo Alberto, referente às Classificações Fiscais 16.211.054, 16.211.055, 16.211.058, 16.211.059, 16.211.064, mais parte da confluência entre as Ruas Normandia e Navarra, com área total de 1.784,00 m², área conhecida como Núcleo “Normandia”.

ZEIS A – 10

Localizada à Rua Armando Setti, Parque Capuava, referente às Classificações Fiscais 16.218.014, 16.218.015, 16.218.016, 16.218.027 e 16.229.001, com área total de 1.146,00 m², área conhecida como Núcleo “Armando Setti I”.

ZEIS A – 11

Localizada à Rua Armando Setti, Parque Capuava, com descrição constante na Lei 8.406/02, referente às Classificações Fiscais 16.218.024, 16.218.025, 16.218.026, 16.218.029 (parte), 16.218.030 (parte), 16.229.012, 16.229.013, 16.229.019, 16.229.020, 16.229.002, com área total de 4.272,00 m², área conhecida como Núcleo “Armando Setti II”.

ZEIS A – 12

Localizada à Rua Armênia, Parque Capuava, com descrição constante na Lei 8.008/00, referente à Classificação Fiscal 16.145.034, com área de 900,00 m², área conhecida como Núcleo “Armênia I”.

ZEIS A – 13

Localizada à Rua Armênia, Parque Capuava, com descrição constante na Lei 8.008/00, referente à Classificação Fiscal 16.146.011, com área de 700,00 m², área conhecida como Núcleo “Armênia II”.

ZEIS A – 14

Localizada à Rua Apalaches, Parque Capuava, referente à Classificação Fiscal 16.146.001, com área de 476,00 m², área conhecida como Núcleo “Apalaches”.

ZEIS A – 15

Localizada à Avenida dos Estados, Parque Capuava, com descrição constante na Lei 8.051/00, alterada pela Lei 8.111/00, referente às Classificações Fiscais 14.115.049 (parte), 14.144.002, 14.144.003, 14.144.004, 14.144.005, 16.199.007 (parte), 16.199.008, 16.194.006 e 16.194.007 (parte), com área de 85.867,85 m², conhecida como Núcleo “Capuava”.

ZEIS A – 16

Localizada à Rua Coréia, Vila Curuçá, com descrição constante na Lei 7.539/97, e Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto 14.511/00, referente à Classificação Fiscal 14.052.076, com área de 2.025,04 m², área conhecida como “Coréia”.

ZEIS A – 17

Localizada à Rua Jorge Beretta, Parque Erasmo Assunção, com descrição constante na Lei 8.492/03, referente à Classificação Fiscal 14.052.209, com área de 8.089,00 m², área conhecida como “Jorge Beretta”.

ZEIS A – 18

Localizada às Ruas Sarapuí e Sarambé, Parque Erasmo Assunção, com descrição constante na Lei 8.013/00, referente à Classificação Fiscal 14.062.069, com área de 15.595,00 m², área conhecida como Núcleo “Sarapuí”.

ZEIS A – 19

Localizada às Ruas Saquarema e Caxambu, Parque Erasmo Assunção, com descrição constante na Lei 8.012/00, referente à Classificação Fiscal 14.013.053, com área de 8.498,50 m², área conhecida como Núcleo “Saquarema”.

ZEIS A – 20

Localizada à Rua Ibiturama, Parque Erasmo Assunção, com descrição constante na Lei 7.738/98, referente à Classificação Fiscal n.º 14.129.015, com área de 795,40 m², área conhecida como Núcleo “Ibiturama”.

ZEIS A – 21

Localizada à Rua Paraúna, Parque Erasmo Assunção, com descrição constante na Lei n.º 7.449/96, referente à Classificação Fiscal 14.038.088, com área de 12.060,00 m², área conhecida como Núcleo “Paraúna”.

ZEIS A – 22

Localizada às Ruas Piracanjuba e Itamarati, Parque João Ramalho, referente às Classificações Fiscais 14.066.205 e 14.066.206, com área total de 9.376,78 m², área conhecida como Núcleo “Piracanjuba”.

ZEIS A – 23

Localizada à Rua Timbó, Parque João Ramalho, referente à Classificação Fiscal 14.038.088, com área de 12.060,00 m², área conhecida como Núcleo “Timbó”.

ZEIS A – 24

Localizada à Av. Sorocaba, Jardim Alzira Franco, com descrição constante na Lei 7.291/95, e Plano de Urbanização e Regularização Jurídica aprovado pelo Decreto 13.725/96, referente às Classificações Fiscais originais 14.115.012 e 14.115.016 (englobadas posteriormente na Classificação Fiscal 14.115.048, desmembrada posteriormente nas quadras fiscais 14.148 a 14.172., mais sistema viário), com área total de 90.353,92 m², área conhecida como "Jardim Sorocaba".

ZEIS A – 25

Localizada à Rua Ipiranga, Parque João Ramalho, referente às Classificações Fiscais 14.088.022, 14.088.024, 14.088.025 e 14.088.026, com área total de 17.893,00 m², área conhecida como Núcleo "Ipiranga I".

ZEIS A – 26

Localizada à Rua Ipiranga, Parque João Ramalho, com descrição constante na Lei 7.908/99, referente à Classificação Fiscal original 14.101.011, que foram posteriormente desmembradas nas Classificações Fiscais 14.101.025 a 159, mais sistema viário, com área total de 10.200,00 m², área conhecida como Núcleo "Ipiranga II".

ZEIS A – 27

Localizada à Avenida Gago Coutinho, Vila Palmares, com descrição constante na Lei 8.114/00, referente às Classificações Fiscais 17.246.001, 17.246.024 a 038, 17.246.043, 17.246.044 e 17.246.051, com área de 13.525,60 m², área conhecida como Núcleo "Quilombo II".

ZEIS A – 28

Localizada à Avenida Gago Coutinho com Avenida Palmares, Vila Palmares, com descrição constante na Lei 8.113/00, referente às Classificações Fiscais 17.181.028 a 033, 17.181.036, 17.181.037, 17.181.048 a 051, 17.181.063 1 17.181.064, com área de 11.599,87 m², área conhecida como Núcleos "Quilombo I" e "Quilombo III".

ZEIS A – 29

Localizada à Avenida Prestes Maia com Ruas Luís de Camões e Júlio Ribeiro, Vila Sacadura Cabral, com descrição constante na Lei 8.368/02, referente às Classificações Fiscais 17.137.024, 17.137.032, 17.134.077, 17.138.030 a 034,, 17.139.028, mais área de propriedade da Prefeitura de Santo André e trechos das Ruas Lívio dos Santos, Luís de Camões e Fernando de Noronha, com área total de 41.640,85 m², área conhecida como "Conjunto Sacadura Cabral".

ZEIS A – 30

Localizada à Avenida Prestes Maia com Avenida Dom Jorge Marcos Oliveira, Bairro Príncipe de Gales, com descrição constante na Lei 6.915/92, referente à Classificação Fiscal 17.224.001, com área de 101.175,00 m², área conhecida como Núcleo "Tamarutaca".

ZEIS A – 31

Localizada à Rua Rodolfo Santiago, Vila Guiomar, referente à Classificação Fiscal 13.125.194 (parte), com área de 1.599,00 m², área conhecida como Núcleo “Rodolfo Santiago”.

ZEIS A – 32

Localizada à Rua Gamboa, Bairro Paraíso, referente às Classificações Fiscais 15.084.563 (parte) e 15.084.490 (parte), com área de 18.214,25 m², área conhecida como “Vila Gamboa”.

ZEIS A – 33

Localizada à Rua Xingu, Bairro Valparaíso, referente à Classificação Fiscal 19.022.013 (parte), com área de 530,00 m², área conhecida como Núcleo “Xingu”.

ZEIS A – 34

Localizada à Rua Sarina, Vila Floresta, referente à Classificação Fiscal 19.240.029, com área de 405,00 m², área conhecida como Núcleo “Sarina”.

ZEIS A – 35

Localizada à Rua Graciliano Ramos, Vila Scarpelli, referente à Classificação Fiscal 19.108.001, com área de 8.804,45 m², área conhecida como Núcleo “Graciliano Ramos”.

ZEIS A – 36

Localizada à Rua Okinawa, Jardim Jamaica, referente à Classificação Fiscal 019.323.001 (parte), com área de 1.753,00 m², área conhecida como Núcleo “Okinawa”.

ZEIS A – 37

Localizada à Rua Osvaldo Cruz, Jardim Jamaica, referente à Classificação Fiscal 19.302.002 (parte), com área de 1.075,00 m², área conhecida como Núcleo “Osvaldo Cruz”.

ZEIS A – 38

Localizada à Rua Gaturamo, Jardim Cristiane, com descrição constante na Lei 7.969/00, referente à Classificação Fiscal 021.151.024 (parte), com área de 869,28 m², área conhecida como Núcleo “Gaturamo”.

ZEIS A – 39

Localizada entre a Avenida Rangel Pestana e Rua Ascalon, Jardim Cristiane, referente às Classificações Fiscais 021.054.001, 021.140.034, 021.140.035, 021.204.004 a 018, 021.204.021 a 026, 021.246.002, 021.247.001 (parte), 021.256.001, mais trecho da Avenida Rangel Pestana, com área total de 54.301,20 m², área conhecida como Núcleo “Jardim Cristiane”.

ZEIS A – 40

Localizada à Rua Mirandópolis, Jardim Cristiane, referente às Classificações Fiscais 21.218.044 (parte) e 21.132.016, com área de 1.107,00 m², área conhecida como Núcleo “Mirandópolis”.

ZEIS A – 41

Localizada à Rua Maceió, Jardim Alvorada, referente à Classificação Fiscal 21.038.028, com área de 1.270,12m², área conhecida como Núcleo “Maceió”.

ZEIS A – 42

Localizada à Rua Dracena, Jardim Alvorada, com descrição constante na Lei 7.745/98, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.277/99, referente à Classificação Fiscal original 21.120.068, que foi posteriormente desmembrada nas Classificações Fiscais 21.120.091 a 094, com área total de 515,94 m², área conhecida como “Dracena”.

ZEIS A – 43

Localizada às Ruas Lavínia, Cafelândia e Joanópolis, Jardim Alvorada, com descrição constante na Lei 7.745/98, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.277/99, referente às Classificações Fiscais originais 21.121.077, 21.122.051 e 21.122.073, que foram posteriormente desmembradas nas Classificações Fiscais 21.121.111 a 114, 21.122.110 a 121, 21.122.125 e 21.121.132, com área de 2.673,96m², área conhecida como “Alvorada”.

ZEIS A – 44

Localizada à Av. Marginal Taióca, Jardim Las Vegas, com descrição constante na Lei 8.588/03, referente às Classificações Fiscais 21.255.002 e 21.255.003, com área total de 19.048,00m², área conhecida como “Jardim Primavera”.

ZEIS A – 45

Localizada à Rua Carijós com Rua Oito de Fevereiro, Jardim do Estádio, com descrição constante na Lei 8.112/00, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.841/02, referente às Classificações Fiscais 21.036.090 a 170, com área de 10.610,41m², área conhecida como “Oito de Fevereiro”.

ZEIS A – 46

Localizada à Rua São Sebastião, Vila Linda, com descrição constante na Lei 7.771/99, referente às Classificações Fiscais 13.157.050, 13.157.051, 13.249.013, 13.249.015, 13.249.055, mais área pública situada entre os lotes de Classificação Fiscal 13.249.103 e 13.249.012, com área total 7.730,96m², área conhecida como Núcleo “São Sebastião”.

ZEIS A – 47

Localizada à Avenida Áurea, Vila Cecília Maria, com descrição constante na Lei 6.915/92, com Plano de Urbanização e Regularização Jurídica aprovado pelo Decreto n.º 13.110/92, referente à Classificação Fiscal original 13.125.015, que foram posteriormente desmembrada nas Classificações Fiscais 13.125.021 a 046, com área total de 2.158,10m², área conhecida como “Cecília Maria”.

ZEIS A – 48

Localizada à Rua Sebastião Pereira, Vila Vitória, referente à Classificação Fiscal 09.187.027, com área de 847,00m², área conhecida como Núcleo “Sebastião Pereira”.

ZEIS A – 49

Localizada à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Mello, com descrição constante na Lei 7.737/98, referente à Classificação Fiscal 07.171.018, com área de 914,00 m², área conhecida como Núcleo “Anhaia Mello”.

ZEIS A – 50

Localizada à Avenida Pedro Américo, Vila Homero Thon, referente às Classificações Fiscais 07.032.039 a 042, com área total de 14.709,05m², área conhecida como Núcleo “Homero Thon”.

ZEIS A – 51

Localizada à Avenida Pedro Américo, Vila Guarani, referente às Classificações Fiscais 07.183.001, 17.183.002, 17.183.003 e 17.184.001 (parte), com área total de 16.147,00m², área conhecida como Núcleo “Pedro Américo”.

ZEIS A – 52

Localizada à Rua Antônio Trajano, Vila Guarani, com descrição constante na Lei 7.977/00, alterada pela Lei 8.173/01, referente à Classificação Fiscal 07.178.031, com área de 1.932,57m², área conhecida como Núcleo “Antônio Trajano”.

ZEIS A – 53

Localizada à Avenida Valentim Magalhães com Rua Miguel Calmon, Bairro Centreville, referente às Classificações Fiscais 07.178.032, 07.184.005, 07.184.006, 07.185.001 a 005, 07.192.001, mais trecho da Rua Lasar Segall, com área total de 20.480,00m², área conhecida como Núcleo “Nova Centreville”.

ZEIS A – 54

Localizada à Rua Luiz Viana, Vila Humaitá, com descrição constante na Lei 7.703/96, alterada pela Lei 8.063/00, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.541/00, referente à Classificação Fiscal 07.092.054, com área de 2.042,67m², área conhecida como “Luiz Viana”.

ZEIS A – 55

Localizada à Rua Chapecó, Vila Humaitá, referente à Classificação Fiscal 07.138.032, com área de 1.659,40m², área conhecida como Núcleo “Chapecó”.

ZEIS A – 56

Localizada à Rua Cervantes, Vila Silvestre, com descrição constante na Lei 7.754/98, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.929/03, referente à Classificação Fiscal 07.155.069 (parte), com área de 3.399,59m², área conhecida como “Cervantes”.

ZEIS A – 57

Localizada à Rua Cedral, Vila Progresso, referente à Classificação Fiscal 07.145.021, com área de 2.314,00m², área conhecida como Núcleo “Cedral”.

ZEIS A – 58

Localizada à Avenida Valentim Magalhães, Parque Gerassi, com descrição constante na Lei 8.424/02, referente às Classificações Fiscais 07.200.001 a 035, 07.201.001 a 044, 07.202.001 a 048, mais trecho da Rua Elvis Presley, com área total de 8.745,80m², área conhecida como Núcleo “Nova Progresso”.

ZEIS A – 59

Localizada à Rua Biguá, Vila Progresso, referente à Classificação Fiscal 07.150.013, com área de 859,00m², área conhecida como Núcleo “Biguá”.

ZEIS A – 60

Localizada à Rua Guanabara, Jardim Santo Antônio de Pádua, com descrição constante na Lei 8.428/02, referente à Classificação Fiscal 25.115.004, com área de 3.061,41m², área conhecida como Núcleo “Cidade São Jorge”.

ZEIS A – 61

Localizada à Rua Kalil Filho, Parque Gerassi, referente às Classificações Fiscais 25.095.037 a 054, com área total de 2.574,22m², área conhecida como “Kalil Filho”

ZEIS A – 62

Localizada às Ruas Espírito Santo, Maranhão e Pernambuco, Cidade São Jorge, referente às Classificações Fiscais 25.011.004 (parte), 25.061.001, 25.062.019 (parte), 25.062.020 (parte), 25.062.021 (parte), 25.062.023 (parte), com área total de 96.974,34m², área conhecida como Núcleo “Espírito Santo”.

ZEIS A – 63

Localizada à Rua Luiz Arthur Lamouche Barbosa, Sítio Cassaquera, com descrição constante na Lei 7.136/94, alterada pela Lei 8.018/00, referente às Classificações Fiscais 25.013.001 e 25.013.002, com área total de 10.785,00m², área conhecida como Núcleo “Sítio Cassaquera”.

ZEIS A – 64

Localizada à Rua Luiz Arthur Lamouche Barbosa e Avenida Valentim Magalhães, com descrição constante na Lei 7.849/99, referente à Classificação Fiscal 25.012.001, com área de 209.204,64m², área conhecida como Núcleo “Vista Alegre”.

ZEIS A – 65

Localizada entre a Avenida Queiróz Filho e a Rua Pres. João Café Filho, Jardim Silvana, com descrição constante na Lei 7.701/98, referente às Classificações Fiscais 23.110.001, 23.110.225, 23.108.001, com área total de 10.839,00m², área conhecida como Núcleo “Queiroz Filho”.

ZEIS A – 66

Localizada às Ruas Alberto de Farias e Amaral Santos, Jardim Silvana, com descrição constante na Lei 7.449/98, alterada pela Lei 8.062/00, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.545/00, referente à Classificação Fiscal original 23.011.242 (parte), que foram posteriormente desmembradas nas Classificações Fiscais 23.011.020 a 110, mais sistema viário, com área total de 3.867,72m², área conhecida como “Alberto de Farias”.

ZEIS A – 67

Localizada à Rua Cisplatina, Jd. Ipanema, com descrição constante na Lei 8.414/02, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto 14.873/02 referente à Classificação Fiscal 23.155.018 (parte), com área de 1.734,50m², área conhecida como “Cisplatina”.

ZEIS A – 68

Localizada à Rua Titan, Vila Suíça , referente à Classificação Fiscal 23.154.042, com área de 11.097,20m², área conhecida como Núcleo “Titan”.

ZEIS A – 69

Localizada à Rua Cândido Ferreira, Condomínio Maracanã, referente à Classificação Fiscal 23.025.065, com área de 9.747,00m², área conhecida como Núcleo “Condomínio Maracanã”.

ZEIS A – 70

Localizada à Rua Pio XII, Vila Suíça, referente à Classificação Fiscal 23.148.049, com área de 1.987,50 m², área conhecida como Núcleo “Pio XII”.

ZEIS A – 71

Localizada à Rua Leviatan, Vila Suíça, referente à Classificação Fiscal 23.047.001, com área de 1.423,00 m², área conhecida como Núcleo “Leviatan”.

ZEIS A – 72

Localizada à Rua Hércules, Vila Suíça, referente à Classificação Fiscal 23.039.020, mais parte da Rua Hércules, com área de 1.909,00 m², área conhecida como Núcleo “Hércules”.

ZEIS A – 73

Localizada à Rua Gregório de Matos, Jardim Carla, com descrição constante na Lei 7.709/98, referente à Classificação Fiscal 23.142.014, com área de 17.630,00 m², área conhecida como Núcleo “Gregório de Matos”.

ZEIS A – 74

Localizada à Rua Lamartine, Condomínio Maracanã, referente à Classificação Fiscal 23.032.015, com área de 10.200,00 m², área conhecida como Núcleo “Lamartine - PSA”.

ZEIS A – 75

Localizada à Rua Laplace, Vila Suíça, referente à Classificação Fiscal 23.031.012, com área de 4.500,00 m², área conhecida como Núcleo “Laplace”.

ZEIS A – 76

Localizada à Rua Nautilus, Vila Suíça, referente à Classificação Fiscal 23.034.037, com área de 4.455,00 m², área conhecida como Núcleo “Nautilus”.

ZEIS A – 77

Localizada à Rua Galiléia, Vila Suíça, com descrição constante na Lei 7.994/00, referente à Classificação Fiscal 23.044.030, com área de 2.670,00 m², área conhecida como Núcleo “Galiléia”.

ZEIS A – 78

Localizada à Rua Esfinge, Vila Suíça, referente à Classificação Fiscal 23.036.016, com área de 2.400,00 m², área conhecida como Núcleo “Esfinge”.

ZEIS A – 79

Localizada à Rua Alarico, Jardim do Estádio, referente à Classificação Fiscal 11.303.012, com área de 1.724,00 m², área conhecida como Núcleo “Alarico”.

ZEIS A – 80

Localizada à Rua Apucarana, Jardim do Estádio, com descrição constante na Lei 6.915/92, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.512/00, referente à Classificação Fiscal original 11.012.001 (parte), que foram posteriormente desmembradas no conjunto dos lotes incluídos na Quadra Fiscal 274 do Setor 11, mais sistema viário, com área de 28.543,25m², área conhecida como “Apucarana”.

ZEIS A – 81

Localizada às Ruas Alhambra, Souza Campos e Paulo Novaes, Vila Junqueira, com descrição constante na Lei 7.736/98, alterada pela Lei 8.057/00, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto 14.548/00, referente às Classificações Fiscais 11.301.026, 13.138.018, 13.138.022, com área total de 22.311,00m², área conhecida como “Junqueira”.

ZEIS A – 82

Localizada à Rua Araguari, Jardim do Estádio, com descrição constante na Lei 6.915/92, referente à Classificação Fiscal 11.009.022, com área de 5.450,00m², área conhecida como Núcleo “Araguari”.

ZEIS A – 83

Localizada à Avenida dos Amoritas, Jardim do Estádio, referente à Classificação Fiscal 11.087.001, com área de 18.700,00m², área conhecida como Núcleo “Amoritas”.

ZEIS A – 84

Localizada entre as Ruas Ingá e Carijós, Jardim do Estádio, referente às Classificações Fiscais 11.036.015 e 11.036.024, mais parte de faixa sanitária, com área total de 1.596,00 m², área conhecida como Núcleo “Ingá-Carijós”.

ZEIS A – 85

Localizada à Rua Anita Garibaldi, Jardim Teles de Menezes, referente à Classificação Fiscal 11.377.069 (parte), com área de 830,00m², área conhecida como Núcleo “Anita Garibaldi”.

ZEIS A – 86

Localizada à Rua Capitánias, entre os Jardins Teles de Menezes e Santa Cristina, referente às Classificações Fiscal 11.395.001 (parte) e 11.395.002 (parte), com área total de 2.646,00m², área conhecida como Núcleo “Capitánias”.

ZEIS A – 87

Localizada às Ruas da Pátria e Capitánias, entre os Jardins Teles de Menezes e Santa Cristina, com descrição constante na Lei 7.134/94, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.986/03, referente à Classificação Fiscal original 11.213.017(parte), que foram posteriormente desmembradas nas Classificações Fiscais 11.384.001 a 011, 11.385.001 a 040, 11.386.001 a 034, 11.387.001 a 029, 11.388.001 a 031, 11.389.001 a 008, 11.390.001 a 032, mais sistema viário, com área total de 28.568,70m², área conhecida como “Nova Conquista”.

ZEIS A – 88

Localizada à Avenida São Bernardo do Campo, Jardim Teles de Menezes referente à Classificação Fiscal 11.213.037 (parte), com área de 5.713,00m², área conhecida como Núcleo “Jardim São Bernardo”.

ZEIS A – 89

Localizada à Rua Carneiro Ribeiro, Jardim Teles de Menezes referente à Classificação Fiscal 11.213.037 (parte), com área de 7.698,00m², área conhecida como Núcleo “Vila Esperança”.

ZEIS A – 90

Localizada às Ruas Avenida Marginal e Rua C. Ribeiro, Jardim Santa Cristina, referente à Classificação Fiscal 11.391.001, com área de 10.960,96m², área conhecida como Núcleo “Santa Cristina I”.

ZEIS A – 91

Localizada às Ruas dos Professores, César Luchesi, Maria Montessori, e A. Ferrucio, Jardim Santa Cristina, referente às Classificações Fiscais 11.327.001 a 030, 11.331.014 e 11.334.014, com área total de 28.599,50m², área conhecida como Núcleo “Santa Cristina II”.

ZEIS A – 92

Localizada à Rua Avenida São Bernardo e Rua A. Angeline, Jardim Santa Cristina, referente às Classificações Fiscais 11.334.007, 11.335.001 até 012, 11.335.014 até

019, com área total de 38.280,89m², área conhecida como Núcleo “Santa Cristina III”.

ZEIS A – 93

Localizada à Rua Zambeze, Vila Luzita, com descrição constante na Lei 7.438/96, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto 14.550/00, referente à Classificação Fiscal original 11.136.048, que foram posteriormente desmembradas nas Classificações Fiscais 11.136.103 a 122, mais sistema viário, com área total de 2.089,40m², área conhecida como “Zambeze”.

ZEIS A – 94

Localizada à Rua Mombaça, Vila Luzita, com descrição constante na Lei 7.440/96, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.549/00, referente às Classificações Fiscais originais 11.134.064, 11.135.016 e 11.135.020 (desmembradas nas Classificações Fiscais 11.134.079 a 083, 11.134.085 a 101, 11.134.105 a 109, 11.134.114 e 11.134.115, mais sistema viário), com área total de 3.506,00m², área conhecida como “Mombaça”.

ZEIS A – 95

Localizada à Rua das Flores, Vila Luzita, com descrição constante na Lei 7.439/96, referente à Classificação Fiscal original 11.128.071 (desmembrada nas Classificações Fiscais 11.128.087 a 089, 11.128.092 a 130, mais sistema viário), com área total de 6.825,14m², área conhecida como Núcleo “Flores”.

ZEIS A – 96

Localizada à Rua dos Ciprestes, Vila Luzita, com descrição constante na Lei 8.454/02, referente à Classificação Fiscal 11.373.030, mais vielas sem denominação adjacentes, com área total de 2.210,46m², área conhecida como Núcleo “Ciprestes”.

ZEIS A – 97

Localizada à Avenida Maurício de Medeiros, Jardim Irene, referente à Classificação Fiscal 11.300.019, com área de 27.462,20m², área conhecida como Núcleo “Maurício de Medeiros”.

ZEIS A – 98

Localizada à Estrada da Cata Preta, Jardim Irene, com descrição constante na Lei 7.135/94, alterada pela Lei 7.831/99, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.513/00, referente à Classificação Fiscal original 11.319.033, que foram posteriormente desmembradas nas Classificações Fiscais 11.382.002 a 036, 11.383.002 a 033, mais sistema viário, com área total de 7.740,00m², área conhecida como “Conjunto Habitacional Vitória”.

ZEIS A – 99

Localizada à Rua Lamartine, Jardim Santo André, com descrição constante na Lei 8.452/02, referente à Classificação Fiscal 27.071.038 (parte), com área total de 110.370,07m², área conhecida como Núcleo “Lamartine - CDHU”.

ZEIS A – 100

Localizada à Rua Cruz de Malta, Jardim Santo André, referente às Classificações Fiscais 23.077.001, 23.079.001, mais trechos das Ruas Redenção e Galiléia, com área total de 6.798,00m², área conhecida como Núcleo “Cruz de Malta”.

ZEIS A – 101

Localizada à Rua Dominicanos, Jardim Santo André, com descrição constante na Lei 8.447/02, referente à Classificação Fiscal 27.071.039, com área de 25.695,91m², área conhecida como Núcleo “Dominicanos”.

ZEIS A – 102

Localizada à Rua Bizâncio, Jardim Santo André, com descrição constante na Lei 7.824/99, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto 14.552/00, referente à Classificação Fiscal 27.046.001, mais trecho da Rua Biblos, com área total de 7.939,31m², área conhecida como “Bizâncio”.

ZEIS A – 103

Localizada à Rua Salesiana, Jardim Santo André, referente à Classificação Fiscal 27.032.001, com área de 4.830,00m², área conhecida como parte integrante do Núcleo “Cruzado II”.

ZEIS A – 104

Localizada à Rua Toledana, Jardim Santo André, referente às Classificações Fiscais 27.068.001 (parte), 27.069.007 a 009, 27.069.013 e 014, mais parte das Ruas Toledana e dos Vicentinos, com área total de 7.613,00m², área conhecida como Núcleo “Toledana - PSA”.

ZEIS A – 105

Localizada às Ruas Salesiana, Toledana e Avenida Loreto, Jardim Santo André, com descrição constante na Lei 8.121/00, referente às Classificações Fiscais 27.071.042 e 043, com área total de 695.353,28m², de propriedade da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, e que compreende os Núcleos conhecidos como “Cruzado II”, “Missionários” e “Toledana I, II e III”.

ZEIS A – 106

Localizada à Rua Dom João III, Vila João Ramalho, referente à Classificação Fiscal 27.030.001, com área de 6.575,00m², área conhecida como Núcleo “Dom João III”.

ZEIS A – 107

Localizada à Rua João de Barros, Vila João Ramalho, referente às Classificações Fiscais 27.015.001 e 27.019.041, com área total de 18.525,00m², área conhecida como Núcleo “João de Barros”.

ZEIS A – 108

Localizada à Rua Bartolomeu Dias, Vila João Ramalho, com descrição constante na Lei n.º 8.338/02, referente à Classificação Fiscal 27.023.001, com área de 6.100,00m², área conhecida como Núcleo “Bartolomeu Dias”.

ZEIS A – 109

Localizada à Rua do Missionários, Jardim Santo André, referente às Classificações Fiscais 27.071.042 e 043 (parte), área conhecida como Núcleo “Missionários”.

ZEIS A – 110

Localizada à Rua Álvares Maciel, Jardim Vila Rica, referente à Classificação Fiscal 29.082.095 (parte), com área de 1.500,00m², área conhecida como Núcleo “Álvares Maciel”.

ZEIS A – 111

Localizada entre a Estrada dos Vianas, a Avenida São Bernardo do Campo e a divisa com o Município de São Bernardo do Campo, Sítio dos Vianas, referente às Classificações Fiscais 33.001.019, 33.001.021 e 33.001.028, áreas conhecidas respectivamente como “Sítio dos Vianas Quinhão 24”, “Sítio dos Vianas Quinhão 27” e “parte do Quinhão 26 do Sítio dos Vianas”.

ZEIS A – 112

Localizada à Rua Henrique Dias, Sítio dos Vianas, com descrição constante na Lei 7.721/98, referente à Classificação Fiscal 33.001.029, com área de 47.031,40m², área conhecida como “parte do Quinhão 26 do Sítio dos Vianas”.

ZEIS A – 113

Localizada à Estrada dos Vianas e Rua dos Cocais, Sítio dos Vianas, com descrição constante na Lei 7.721/98, referente à Classificação Fiscal 33.001.022, com área de 86.587,00m², área conhecida como “Sítio dos Vianas Quinhão 25”.

ZEIS A – 114

Localizada às Ruas Paulo Emílio Salles Gomes e 12 de Junho, Jardim Irene, com descrição constante na Lei 8.403/98, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto n.º 14.848/02, referente à Classificação Fiscal original 33.002.167 (desmembrada nas Classificações Fiscais 33.002.168 a 247, mais sistema viário), com área total de 12.563,21m², área conhecida como “Sol Nascente”.

ZEIS A – 115

Localizada à Rua Henrique Dias, Sítio dos Vianas, com descrição constante na Lei 7.721/98, referente à Classificação Fiscal 33.001.029, com área de 47.031,40m², área conhecida como “parte do Quinhão 26 do Sítio dos Vianas”.

ZEIS A – 116

Localizada entre Faixa da Eletropaulo e divisa com o Município de São Bernardo do Campo, Jardim Irene, com descrição constante na Lei 7.918/99, referente à Classificação Fiscal 33.001.223, com área de 51.468,9 m², área conhecida como

parte integrante do “Jardim Cipreste”, parte esta conhecida também como o antigo “Jardim Irene III”.

ZEIS A – 117

Localizada no Caminho dos Vianas, junto Município com o Município de São Bernardo do Campo, Jardim Irene, referente às Classificações Fiscais 33.001.006 e 007, com área de 30.250,00m², área conhecida como parte integrante do “Jardim Cipreste”, parte esta conhecida também como o antigo “Jardim Irene V”.

ZEIS A – 118

Localizada no Caminho dos Vianas, Jardim Irene, com descrição constante na Lei 7.212/94, alterada pela Lei 7.665/98, referente às Classificações Fiscais 33.001.046 e 047, com área total de 54.233,80m², área conhecida como parte integrante do “Jardim Cipreste”, parte esta conhecida também como o antigo “Jardim Irene II”.

ZEIS A – 119: Localizada no Caminho dos Vianas com Estrada da Cata Preta, referente às Classificações Fiscais 33.001.015 (parte) e 33.001.016, com área total de 11.258,00m², área conhecida como Núcleo “Cata Preta I”.

ZEIS A – 120: Localizada no Caminho dos Vianas, Jardim Irene, com descrição constante na Lei 8.407/02, com Plano de Urbanização e Legalização Administrativa aprovado pelo Decreto 14.955/03 referente à Classificação Fiscal 33.001.044, com área de 9.340,00m², área conhecida como “Jardim dos Pássaros”

ZEIS B

ZEIS B – 1

Localizada à Rua Herculano de Freitas com Rua Maracaibo e Rua das Maravilhas, Jardim das Maravilhas, referente à parte do lote de Classificação Fiscal 10.309.034, perfazendo uma área de 12.500,97m²

ZEIS B – 2

Localizada à Rua Maria Quitéria, Vila Camilópolis, referente às Classificações Fiscais 08.230.001 e 08.230.182, perfazendo uma área total de 1.762,12 m² .

ZEIS B – 3

Localizada à Rua Vinhedo, Jardim Santo Antonio, referente às Classificações Fiscais 08.206.040, perfazendo uma área total de 5.109,00 m².

ZEIS B – 4

Localizada à Av. Nova Iorque, Vila Metallúrgica, referente à Classificação Fiscal 02.078.050, com área de 2.187,39 m².

ZEIS B – 5

Localizada à Rua Uruguai, Parque das Nações, referente às Classificações Fiscais 04.147.031 e 04.148.025, perfazendo uma área total de 6.670,42 m².

ZEIS B – 6

Localizada à Rua Jorge Beretta, Parque Erasmo Assunção, referente às Classificações Fiscais 14.052.008 e 14.052.326, perfazendo uma área total de 6.337,75 m².

ZEIS B – 7

Localizada à Rua Bertioga, Jardim Alzira Franco, com descrição constante na Lei 8.360/02, referente à Classificação Fiscal 14.121.005, com área de 8.770,46 m².

ZEIS B – 8

Localizada à Avenida Ayrton Senna da Silva, Jardim Alzira Franco, com descrição constante na Lei n.º 8.050, de 29 de junho de 2.000, referente à Classificação Fiscal 14.115.051, com área de 19.306,58m².

ZEIS B – 9

Localizada às Avenidas Ayrton Senna da Silva e dos Estados, com descrição constante na Lei n.º 8.319, de 22 de março de 2.002, referente à Classificação Fiscal 14.115.052, com área de 111.425,23 m².

ZEIS B – 10

Localizada à Rua Gonçalo Zarco, Vila Sacadura Cabral, referente à Classificação Fiscal 17.275.008, correspondente a parte dos imóveis matriculados sob o n.º 4.150, 4.151 e 81.267, no 1º Serviço de Registro de Imóveis de Santo André, com área total de 13.760,12 m², compreendendo o lote de Classificação Fiscal 17.052.008, tendo a área total a seguinte descrição:

“Inicia-se num ponto situado na divisa com o loteamento Vila Aquilino, no alinhamento esquerdo da Rua Gonçalo Zarco para quem por esta rua chega ao terreno ora descrito; deste ponto segue por 171,44m em linha reta pela continuação imaginária deste alinhamento; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta por 71,04m, confrontando à direita nestes dois segmentos com o lote de Classificação Fiscal 17.275.009; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta por 155,81m, confrontando à direita com remanescentes dos imóveis matriculados sob os números 4.151, 81.267 e 4.150, no 1º Serviço de Registro de Imóveis de Santo André; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta por 13,99m; deste ponto deflete levemente à direita e segue em linha reta por 31,98m; deste ponto deflete levemente à esquerda e segue em linha reta por 33,50m; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta por 7,60m, confrontando à direita nos quatro últimos segmentos com o loteamento Vila Aquilino, e até o ponto onde se iniciou esta descrição”.

ZEIS B – 11

Localizada à Rua Quatá com Avenida Palmares, Vila Palmares, com descrição constante na Lei n.º 8.406, de 19 de setembro de 2.002, referente à Classificação

Fiscal 17.165.001, correspondente a parte da referida Classificação Fiscal, iniciando-se no ponto localizado no alinhamento da Rua Pederneiras na divisa com o lote de Classificação Fiscal 17.165.025, deste ponto segue o alinhamento citado na distância de 105,14m, deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com remanescente, na distância de 49,70m, deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com remanescente até atingir a divisa com o lote sob Classificação Fiscal 17.165.002, na distância de 54,49m, deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o último lote citado até atingir a divisa com o lote sob Classificação Fiscal 17.165.025, na distância de 34,40m, deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com o último lote citado, na distância de 52,00m, até atingir o ponto onde se iniciou esta descrição, perfazendo a área de 5.064,92m².

ZEIS B – 12

Localizada à Avenida Giovanni Batista Pirelli, Parque Marajoara, referente à Classificação Fiscal 25.067.017, com área de 2.593,14 m².

ZEIS B – 13

Localizada à Avenida Giovanni Batista Pirelli, Parque Marajoara, referente à Classificação Fiscal 25.171.002, com área de 4.624,68 m².

ZEIS B – 14

Localizada à Avenida Prof. Luiz Ignácio de Anhaia Mello, Parque Marajoara, referente à Classificação Fiscal 25.009.004, com área de 13.960,09 m².

ZEIS B – 15

Localizada à Avenida Procópio Ferreira, Jardim Ipanema, referente à Classificação Fiscal 07.155.166, correspondente a parte da referida Classificação Fiscal, iniciando-se no ponto localizado no alinhamento da Avenida Procópio Ferreira, deste ponto deflete à esquerda, e segue em linha reta, confrontando com o alinhamento da Avenida citada, na distância de 208,12m; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando com os lotes de Classificações Fiscais 23.110.346; 23.110.280; 23.110.279; 23.110.331; 23.110.330; 23.110.286; 23.110.285; 23.110.195; 23.110.194; 23.110.193; 23.110.192; 23.110.191; 23.110.190; 23.110.278; 23.110.277, com a viela sem denominação e com parte do lote de Classificação Fiscal 23.110.188, na distância de 431,50m; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando com o lote de Classificação Fiscal 07.155.092, na distância de 62,50m; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com o lote citado, na distância de 3,71m; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com o lote de Classificação Fiscal 07.155.091, na distância de 61,00m; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando com o alinhamento da Avenida Queirós Filho, na distância de 97,50m; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando com área remanescente, na distância de 344,70m até atingir o ponto onde se iniciou esta descrição, encerrando uma área de 61.360,57 m².

ZEIS B – 16

Localizada à Avenida Procópio Ferreira, Jardim Ipanema, referente à Classificação Fiscal 23.110.346, com área de 2.569,09 m².

ZEIS B – 17

Localizada à Avenida Procópio Ferreira, Jardim Ipanema, referente à Classificação Fiscal 23.110.345, com área de 10.440,00 m².

ZEIS B – 18

Localizada à Rua Pádua, Jardim Ipanema, referente à Classificação Fiscal 23.110.350, com área de 13.269,23 m².

ZEIS B – 19

Localizada à Rua Amadeu Amaral, Jardim Ipanema, referente à Classificação Fiscal 23.155.054, com área de 1.700,64 m².

ZEIS B – 20

Localizada à Avenida Valentim Magalhães, Vila Guaraciaba, com descrição constante na Lei n.º 8.473, de 31 de março de 2.003, referente à Classificação Fiscal 23.135.061, com área de 3.500,00 m².

ZEIS B – 21

Localizada à Avenida Valentim Magalhães, Condomínio Maracanã, com descrição constante na Lei 7.852, de 28 de junho de 1.999, alterada pela Lei n.º 7.909, de 19 de outubro de 1.999, referente à Classificação Fiscal 23.143.001, com área de 177.673,22 m².

ZEIS B – 22

Localizada à Rua Juquiá, Vila Linda, referente à Classificação Fiscal 21.136.182, com área de 10.072,59 m².

ZEIS B – 23

Localizada à Rua Adelpho Piagentini, Jardim Milena, referente à Classificação Fiscal 21.221.002, com área de 17.434,78 m².

ZEIS B – 24

Localizada à Rua Carijós, Jardim Santa Cristina, com descrição constante na Lei n.º 8.085, de 01 de agosto de 2.000, referente à Classificação Fiscal 11.109.005, com área de 37.975,60 m², área conhecida como “Jardim Harada”.

ZEIS B – 25

Localizada no Caminho dos Vianas, Jardim Irene, referente às Classificações Fiscais 11.338.055 e 11.338.056, com área de 9.413,45 m².

ZEIS B – 26

Localizada à Estrada da Cata Preta, Vila João Ramalho, referente à Classificação Fiscal 27.102.034, com área de 10.230,00 m².

ZEIS B – 27

Localizada na Estrada dos Vianas com Rua dos Ciprestes, Sítio dos Vianas, com descrição constante na Lei n.º 7.895, de 28 de setembro de 1.999, referente às Classificações Fiscais 33.001.080, 33.001.081, 33.001.220 e 33.001.221, perfazendo uma área total de 134.605,78 m².

ZEIS B – 28

Localizada no Caminho dos Vianas, Sítio dos Vianas, referente às Classificações Fiscais 33.001.043 e 33.001.045, perfazendo uma área total de 15.842,00 m².

ZEIS B – 29

Localizada à Estrada da Cata Preta, Cata Preta, com descrição constante na Lei n.º 7.954, de 13 de dezembro de 1.999, referente à Classificação Fiscal 33.001.014, com área de 102.412,48 m², área conhecida como “Quinhão 21”

ZEIS B – 30

Localizada à Estrada da Cata Preta, Cata Preta, com descrição constante na Lei n.º 7.365, de 24 de abril de 1.996, referente à Classificação Fiscal 29.082.017, com área de 292.566,70m², área conhecida como “Cata Preta II”

ZEIS B – 31

Localizada à Avenida Áurea, Vila Vitória, com descrição constante na Lei n.º 8.031, de 24 de maio de 2.000, referente à Classificação Fiscal original 13.130.029, que foi posteriormente desmembrada nas Classificações Fiscais 13.130.059 e 060, perfazendo uma área total de 4.932,00 m².

ZEIS B – 32

Localizada à Rua Adriático s/n, Jardim Teles de Menezes, referente à Classificação Fiscal 11.395.001 (parte), com 26.596,40 m².

ZEIS - C

ZEIS C - 1

Localizada à Av. dos Estados n.º 5200, Bairro Utinga, referente à Classificação Fiscal 02.167.003, com área de 36.421,00m².

ZEIS C - 2

Localizada à Av. Visconde de Cairu, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.075.024, n.º 02.075.025, n.º 02.075.026,

n.º 02.075.027, n.º 02.075.028, n.º 02.075.029, n.º 02.075.056 e n.º 02.075.057, perfazendo uma área total de 2.559,00m².

ZEIS C - 3

Localizada à Av. Visconde de Cairu, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.076.011, 02.076.012, 02.076.013, 002.076.014, 02.076.015, 002.076.016, 02.076.017, 02.076.018, 02.076.019, 02.076.020, 02.076.021, 02.076.022, 02.076.046 e 02.076.048, perfazendo uma área total de 3.958,50m².

ZEIS C - 4

Localizada à Av. Visconde de Cairu, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.079.014, 02.079.015, 02.079.016, 002.079.017, 02.079.018, 002.079.019, 02.079.020, 02.079.021, 02.079.022, 02.079.023, 02.079.024, 02.079.025, 02.079.026, 02.079.027, 02.079.028, 02.079.029, 002.079.030, 02.079.031, 002.079.032, 02.079.033, 02.079.034, 02.079.035, 02.079.036, 02.079.037, 02.079.038, 02.079.039, 02.079.040, 02.079.041, 02.079.042, 002.079.043, 02.079.044, 002.079.045, 02.079.046, 02.079.047, 02.079.048, 02.079.049, 02.079.050, 02.079.051, 02.079.052, 02.079.053, 02.079.054 e 02.079.055, perfazendo uma área total de 9.990,00m².

ZEIS C-5

Localizada à Rua Capuá, s/ n.º, Vila Prosperidade, referente à Classificação Fiscal 02.126.007, com área de 70.703,00m².

ZEIS C-6

Localizada à Rua Doutor Belizário Alves Tavares, s/n.º, Vila Prosperidade, referente à Classificação Fiscal 02.126.012, correspondente a parte do lote da referida Classificação Fiscal, assim demarcada: começa no ponto que dista 179,00m da Avenida dos Estados na divisa esquerda de quem de frente olha para o mesmo, segue pela divisa até o limite do lote, deflete à direita acompanhando os limites do lote e confrontando com as Quadras Fiscais 182 e 183, até a Rua Dr. Belizário Alves Tavares; deflete à direita por esta rua em uma distância de 135,00m, até o ponto que dista 137,00m da Avenida dos Estados; deste ponto, deflete à direita em uma extensão de 497,00m até encontrar o ponto inicial, perfazendo uma área total de 73.844,00m².

ZEIS C-7

Localizada entre a Rua Havana e Rua Angará, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.123.001, 02.123.002, 02.123.003, 02.123.004, 02.123.005, 02.123.006, 02.123.007, 02.123.008, 02.123.009, 02.123.010, 02.123.011, 02.123.012, n.º 02.123.013, 02.123.014, 02.123.015, 02.123.016, 02.123.017, 02.123.018, 02.123.019, 02.123.020, 02.123.021, 02.123.022, 02.123.023, 02.123.024, 02.123.025, 02.123.026, 02.123.027, 02.123.028, 02.123.029, 02.123.030, 02.123.031, n.º 02.123.032 e 02.123.033, perfazendo uma área total de 9.186,00m².

ZEIS C-8

Localizada entre a Rua Angará e Rua Monte Carlo, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.122.001, 02.122.002, 02.122.003, 02.122.004, 02.122.005, 02.122.006, 02.122.007, 02.122.008, 02.122.009, 02.122.010, 02.122.011, 02.122.012, 02.122.013, 02.122.014, 02.122.015, 02.122.016, 02.122.017, 02.122.018, 02.122.019, 02.122.020, 02.122.021, 02.122.022, 02.122.023, 02.122.024, 02.122.025, 02.122.026, 02.122.027, 02.122.028, 02.122.029, 02.122.030, 02.122.031, 02.122.032, 02.122.033 e 02.122.034, perfazendo uma área total de 9.270,00m².

ZEIS C-9

Localizada entre a Rua Monte Carlo e Avenida dos Estados, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.121.003, 02.121.004, 02.121.005, 02.121.006, 02.121.007, 02.121.008, 02.121.009, 02.121.010, 02.121.011, 02.121.012, 02.121.030, 02.121.031, 02.121.032 perfazendo uma área total de 5.636,00 m².

ZEIS C-10

Localizada entre a Rua Monte Carlo e Rua Havana, s/n, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.119.001, 02.119.002, 02.119.003, 02.119.004, 02.119.005, 02.119.006, 02.119.007, 02.119.008, 02.119.009, 02.119.010, 02.119.011, 02.119.012, 02.119.013, 02.119.014, 02.119.015, 02.119.016, 02.119.017, 02.119.018, 02.119.019, 02.119.020, 02.119.021, 02.119.022, 02.119.023, 02.119.024, 02.119.025, 02.119.026, 02.119.031, 02.119.032, 02.119.033, 02.119.034, 02.119.035, 02.119.036, 02.119.037, 02.119.038, 02.119.039, 02.119.040, 02.119.041, 02.119.042, 02.119.043 e 02.119.044 perfazendo uma área total de 10.466,00 m².

ZEIS C-11

Localizada entre a Rua Monte Carlo e Avenida dos Estados, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.120.021, 02.120.022, 02.120.024, 02.120.025, 02.120.026, 02.120.027, 02.120.028, 02.120.029, 02.120.030, 02.120.031, 02.120.032, 02.120.033, 02.120.034, 02.120.035, 02.120.036, 02.120.037, 02.120.038, 02.120.039, 02.120.041, 02.120.042, 02.120.043, 02.120.044, 02.120.045, 02.120.046, 02.120.047, 02.120.048, 02.120.049, 02.120.050, 02.120.051, 02.120.052, 02.120.053, 02.120.054, 02.120.055, 02.120.056, 02.120.057, 02.120.058, 02.120.059 e 02.120.060, perfazendo uma área total de 8.394,18 m².

ZEIS C-12

Localizada à Rua Carrara, s/n.º, esquina com as Rua Londres e Rua Bárbara Heliodora, Vila Metalúrgica, referente à Classificação Fiscal 02.101.001, correspondente a parte do lote da referida Classificação Fiscal, com 141,50m de testada para a Rua Carrara, 69,00m de testada para a Rua Londres e 59,00 metros de testada para a Rua Bárbara Heliodora. De quem olha de frente da Rua Londres para o referido lote, este segue em linha reta 58,00m à sua direita, onde deflete 14,00m em ângulo reto para à esquerda, defletindo 62,00m em ângulo reto

novamente para a direita, chegando à Rua Bárbara Heliodora, perfazendo uma área total de 7.844,00 m².

ZEIS C-13

Localizada à Avenida dos Estados, n.º 3294, Vila Metalúrgica, referente à Classificação Fiscal 02.100.053, com área de 3.691,00m².

ZEIS C-14

Localizada entre a Avenida Varsóvia e Rua Constança, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.034.030, 02.034.031, 02.034.032, 02.034.064, 02.034.065 e 02.034.066, perfazendo uma área total de 1.800,00m².

ZEIS C-15

Localizada entre a Avenida Varsóvia, Rua Constança e Rua Diepe, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente às Classificações Fiscais 02.034.040, 02.034.041, 02.034.042, 02.034.043, 02.034.044 e 02.034.055, perfazendo uma área total de 2.640,00m².

ZEIS C-16

Localizada à Rua Búfalo, n.º 247, Vila Metalúrgica, referente à Classificação Fiscal 02.030.001, com área de 13.395,00m².

ZEIS C-17

Localizada à Rua Com. Júlio Pignatari, s/n.º, Vila Metalúrgica, referente à Classificação Fiscal 01.206.009, com área de 4.000,00m².

ZEIS C-18

Localizada à Rua Kasan, n.º 75, Vila Prosperidade, referente à Classificação Fiscal 01.207.005, com área de 2.000,00m².

ZEIS C-19

Localizada à Avenida Industrial, n.º 2274, Bairro Industrial, referente à Classificação Fiscal 01.064.015, com área de 6.160,00m².

ZEIS C-20

Localizada à Avenida Queirós dos Santos, s/ n.º, Centro, referente à Classificação Fiscal 05.111.085, com área de 10.706,00 m².

ZEIS C-21

Localizada à Avenida Santos Dumont s/n, Bairro Casa Branca, referente à Classificação Fiscal 05.128.007, com área de 3.740,00 m².

ZEIS C-22

Localizada à Rua Marília, n.º 260, Bairro Vila Vilma, referente à Classificação Fiscal 05.098.046, com área de 5.762,00 m².

ZEIS C-23

Localizada à Rua Ico s/n, Parque Jaçatuba, referente à Classificação Fiscal 06.177.075, com área de 3.258,00m².

ZEIS C-24

Localizada à Rua Itaipava, n.º 0, Parque Jaçatuba, referente à Classificação Fiscal 06.187.135, com área de 7.326,80m².

ZEIS C-25

Localizada à Avenida André Ramalho, n.º 0, Parque Jaçatuba, referente à Classificação Fiscal 06.187.125, com área de 9.064,40m².

ZEIS C-26

Localizada à Avenida dos Estados s/ n, esquina com Avenida André Ramalho, n.º 70, Várzea Capitão João, referente à Classificação Fiscal 4.101.021, correspondente à parte do lote da referida Classificação Fiscal, assim demarcada: começa no ponto que dista 111,00m da esquina da Avenida dos Estados, formando uma testada para a mesma Avenida de 124,00m; deste ponto acompanha os limites do lote, seguindo até a divisa onde deflete 40,00m à esquerda em um ângulo de 122°; onde, deflete novamente à esquerda em um ângulo de 90°, seguindo com distância de 68,00m; deste ponto, deflete à esquerda em um ângulo de 108°, em uma extensão de 58,70m, defletindo, então, para a direita numa extensão de 38,50m até encontrar o ponto inicial, perfazendo uma área 9.841,70m².

ZEIS C-27

Localizada à Avenida dos Estados s/n, Sítio Jaçatuba, referente à Classificação Fiscal 14.115.018, com área de 198.212,00 m².

ZEIS C-28

Localizada à Avenida Guaratinguetá, n.º 701, Jardim Alzira Franco, referente à Classificação Fiscal 14.114.006, com área de 6.670,00 m².

ZEIS C-29

Localizada entre a Avenida Guaratinguetá e Avenida dos Estados, Jardim Alzira Franco e Sítio Jaçatuba, s/n.º, referente às Classificações Fiscais 14.114.009, 14.115.020, 14.115.036 e 14.115.037, perfazendo uma área total de 77.794,00m².

ZEIS C-30

Localizada à Avenida Guaratinguetá, n.º 0, Sítio Jaçatuba, referente à Classificação Fiscal 14.115.038, com área de 56.050,00 m².

ZEIS C-31

Localizada encravada no Sítio Jaçatuba, referente à Classificação Fiscal 14.115.040, com área de 8.250,00m².

ZEIS C-32

Localizada à Avenida dos Estados n.º 8293, Sítio Jaçatuba, referente à Classificação Fiscal 14.115.045, com área de 2.000,00m².

ZEIS C-33

Localizada à Avenida dos Estados, n.º 8333, Sítio Jaçatuba, referente à Classificação Fiscal 14.115.046, com área de 2.034,00m².

ZEIS C 34

Localizada à Avenida Pereira Barreto n.º 1951, Jardim Stella, referente à Classificação Fiscal 19.303.042, com área de 8641,10m².

ZEIS C 35

Localizada à Rua Júlio Dantas s/n, Jardim Stella referente à parte do lote de Classificação Fiscal 19.308.004, com área de 18.128,50m².

ZEIS C 36

Localizada à Rua Rocha Pombo s/n, Jardim Stella, referente à Classificação Fiscal 19.304.062, com área de 5.297,60m².

ZEIS D

ZEIS D 1

Começa no ponto de coordenadas 347.907,46 e 7.374.397,72 localizada na Rua Pintassilva; deste ponto segue pelo alinhamento da Rua Pintassilva até o ponto de coordenadas 348.133,79 e 7.374.063,29; deste ponto deflete à direita numa linha reta até o ponto de coordenadas 348.047,80 e 7.373.928,97 localizado na divisa do lote de classificação fiscal 29.082.024 com o lote 29.082.095; deste ponto deflete à esquerda e segue por esta divisa numa distância de 164,41 metros no ponto de coordenadas 348.181,25 e 7.373.833,95; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta até o ponto de coordenadas 348.058,95 e 7.373.667,65, distante 50 metros da cota 747 da Represa Billings; deste ponto deflete à direita e segue numa linha sinuosa equidistante 50 metros da cota 747 até encontrar com a divisa do Loteamento Parque Miami nos fundos do lote de classificação fiscal 29.085.053; deste ponto deflete à direita e segue pela divisa do Loteamento Parque Miami, passando pelos fundos dos lotes da quadra fiscal 29.083 até o ponto de coordenadas 347.839,92 e 7.374.315,48; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta até o ponto de coordenadas 347.907,46 e 7.374.397,72 onde teve início essa descrição.

ZEIS D 2

Lote de Classificação Fiscal 29.092.062 com 24.922,75 m².

ZEIS D 3

Lote de Classificação Fiscal 29.082.009 com 28.360,50 m².

ANEXO VI MAPA DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE COMERCIAL - ZEIC

ANEXO VII DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE COMERCIAL - ZEIC

1. ZEIC A - CENTRO PRINCIPAL

Tem início no ponto de interseção dos eixos da Rua Itambé com a Avenida Queirós dos Santos, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Margarida; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Prof. Garret; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Santos Dumont; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Coronel Alfredo Fláquer; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Justino Paixão; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida José Cabalero; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Catequese; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Industrial; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itambé; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Queirós dos Santos; ponto este onde teve início a presente descrição.

2. ZEIC B - CENTROS SECUNDÁRIOS

2.1 SANTA TEREZINHA

Fazem parte desta ZEIC todos os lotes que possuem frente para os seguintes logradouros:

- a) Alameda Martins Fontes
- b) Alameda Vieira de Carvalho
- c) Praça Rui Barbosa
- d) Alameda Marques de Barbacena, entre a Praça Rui Barbosa e a Rua Silveira Martins

- e) Avenida Varsóvia, entre a Avenida Engenheiro Olavo Alaysio de Lima e a Rua Alemã
- f) Rua Antonina, entre a Alameda Vieira de Carvalho e a Avenida Varsóvia.

2.2. PARQUE DAS NAÇÕES

Fazem parte desta ZEIC todos os lotes que possuem frente para os seguintes logradouros:

- a) Rua Oratório, entre as Ruas Canadá e Iugoslávia
- b) Rua Uruguai, entre as Ruas Canadá e Oratório
- c) Rua Argentina, entre as Ruas Oratório e Suíça
- d) Travessa Esparta, entre as Ruas Suíça e Espanha
- e) Travessa Tebas, entre as Ruas Suíça e Espanha
- f) Avenida Brasil, entre as Ruas Paraguai e Oratório
- g) Rua Suíça, entre as Ruas Inglaterra e Iugoslávia
- h) Rua Espanha, entre a Travessa Esparta e a Rua Oratório
- i) Rua Dinamarca, entre as Ruas Honduras e Espanha
- j) Rua Iugoslávia, entre as Ruas Suíça e Finlândia
- k) Travessa Saratoga
- l) Rua Suécia, entre as Ruas Oratório e Iugoslávia
- m) Rua Finlândia, entre as Ruas Oratório e Iugoslávia.

2.3. BAIRRO JARDIM

Tem início no ponto de interseção dos eixos da Rua Padre Vieira com a Avenida Padre Anchieta, segue pela segunda até o ponto de interseção com o eixo da Rua Catequese; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua das Figueiras; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Padre Vieira; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Padre Anchieta, ponto este onde teve início a presente descrição.

2.4. VILA PIRES

Fazem parte desta ZEIC todos os lotes que possuem frente para os seguintes logradouros:

- a) Avenida Dom Pedro I, entre a Avenida Santos Dumont e a Rua Juli
- b) Rua 21 de Abril
- c) Rua Cruzeiro do Sul, entre a Avenida Dom Pedro I e a Rua Itororó
- d) Rua São Pedro, entre as Ruas 21 de Abril e Clélia
- e) Largo 13 de Maio
- f) Rua Clélia, entre a Rua São Pedro e o Largo 13 de Maio
- g) Avenida Ibirapitanga, entre a Avenida Dom Pedro I e o Largo 13 de Maio
- h) Rua Itororó, entre as Ruas Cruzeiro do Sul e Xavantes

- i) Largo 3 de Maio
- j) Rua Albertina entre a Avenida Dom Pedro I e o Largo 3 de Maio
- k) Avenida Capitão Mário de Toledo, entre as Ruas 24 de Maio e Xavantes.

2.5. VILA LUZITA

Fazem parte desta ZEIC todos os lotes que possuem frente para os seguintes logradouros:

- a) Avenida Dom Pedro I, entre as Ruas Macedo Soares e Osvaldo Orico
- b) Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, entre a Rua Dr. Ariovaldo Telles de Menezes e a Estrada do Pedroso
- c) Rua São Francisco de Assis, entre as Ruas Dr. Ariovaldo Telles de Menezes e da Constituição
- d) Rua Netuno
- e) Avenida São Bernardo do Campo, entre a Rua Orange e a Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo
- f) Largo Vila Luzita
- g) Rua Kepler, entre as Ruas Bernardo Guimarães e Leviatan
- h) Rua Alcides Maia, entre a Avenida Dom Pedro I e a Rua Kepler
- i) Rua Eduardo Ramos
- j) Rua Osvaldo Orico
- k) Estrada do Pedroso, entre as Ruas Eduardo Ramos e Toledana
- l) Rua Inconfidência Mineira, entre a Rua Alvares Maciel e a Estrada do Pedroso.

ANEXO VIII

MAPA DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL – ZEIA

ANEXO IX

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL - ZEIA

ZEIA A

1. PARQUE REGIONAL PREFEITO ANTONIO PEZZOLO - CHÁCARA PIGNATARI

Situado na Avenida Utinga n.º 136, Bairro Santa Terezinha. Corresponde ao lote de Classificação Fiscal 02.003.020. É delimitado pela Avenida Utinga, pela Rua General Polidoro, pela Alameda México, pelos fundos dos lotes com frente para a Rua Paris e Rua Sion. Possui área de 31.417,00 m².

2. CIDADE DOS MENINOS

Situado na Rua Batávia s/n, no Parque Novo Oratório. Corresponde a parte dos lotes de Classificações Fiscais 16.190.009 e 004. Possui área de 12.619,42 m².

3. PARQUE NORIO ARIMURA

Situado na Avenida das Nações s/n, no Bairro Capuava. Corresponde ao lote de Classificação Fiscal 16.149.008. Está localizado entre as Ruas Macedônia e Ilíria. Possui área de 13.160,00m².

4. PARQUE REGIONAL DA CRIANÇA - PALHAÇO ESTRIMILIQUE

Situado na Avenida Itamarati n.º 536 no Parque Jaçatuba. Corresponde ao lote de Classificação Fiscal 06.165.001. É delimitado pelas Avenida Itamarati, Rua Aracanga e Rua Caraguatatuba. Possui área de 66.280 m².

5. PARQUE PREFEITO CELSO DANIEL

Situado na Avenida Dom Pedro II n.º 940, no Bairro Jardim. Corresponde aos lotes de Classificações Fiscais 03.087.003 e 008. É delimitado pela Avenida Dom Pedro II, pela Rua das Caneleiras, pelos fundos dos lotes de Classificações Fiscais 03.087.009 e 010, pela Avenida Industrial, pelos fundos do lote de Classificação Fiscal 03.087.004 e pela Rua Padre Vieira. Possui área de 67.531,97 m².

6. PARQUE ESCOLA

Situado na Rua Anacleto Popote n.º 46 na Vila Príncipe de Gales. Corresponde a parte do lote 17.118.006. É delimitado pela Rua Igarapava, pelos fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Andradina, pela lateral dos lotes de Classificações Fiscais 17.056.052 e 17.050.047, pelos fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Grã-Bretanha e pela Rua Grã-Bretanha. Possui área de 48.941,55 m².

7. PARQUE ANTONIO FLÁQUER - IPIRANGUINHA

Situado na Rua Coronel Seabra s/n, na Vila Assunção. Corresponde aos lotes de Classificações Fiscais 13.193.020,. É delimitado pelo fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Sete de Setembro, pelos fundos dos lotes que fazem frente para as Ruas Belém, do Sol, Marquesa de Santos e Coronel Seabra. Possui área de 35.568 m².

8. PARQUE REGIONAL DE CONVENÇÕES E LAZER SANTO ANDRÉ - PARQUE CENTRAL

Situado na Rua José Bonifácio s/n, no Bairro Paraíso. Corresponde ao lote de Classificação Fiscal 15.084.332. É delimitado pela Rua José Bonifácio, pelos fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Visconde de Mauá, pelos fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Javaés, pelos fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Juquiá e pelos fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Gamboa. Possui área de 397.588 m².

9. PARQUE DA JUVENTUDE

Situado na Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo s/n, no Jardim Ipanema. Corresponde aos lotes de Classificações Fiscais 07.155.167, 09.158.037, 041, 003, 036, 039, 09.173.006 a 010, 09.174.004 a 007 e 23.110.121. É delimitado pelas Avenidas Capitão Mário Toledo de Camargo e Procópio Ferreira, pela viela sem denominação, pelos fundos dos lotes que fazem frente para as Ruas Fátima e Damasco. Possui área de 40.729,60 m².

10. PARQUE GUARACIABA

Situado na Avenida Valentim Magalhães s/n, na Vila Guaraciaba. Corresponde aos lotes de Classificações Fiscais 25.011.006 e 23.135.058. É delimitado pela divisa com os lotes 25.018.003, 25.011.004, 25.062.004, pela divisa municipal com o Município de Mauá, pela divisa com o lote de Classificação Fiscal 25.011.005, pelo fundo e lateral do lote de Classificação Fiscal 23.135.059, contorna o lote de Classificação Fiscal 23.135.058, pelos fundos dos lotes de Classificações Fiscais 23.135.008 e 036 e pela Faixa do Oleoduto. Possui área aproximada de 559.263 m².

11. HARAS SÃO BERNARDO

Situado na Rua Babel s/n, no Jardim Milena. Corresponde ao lote de Classificação Fiscal 21.254.001. É delimitado pela Avenida José Fernando Medina Braga, pela divisa com o lote de Classificação Fiscal 21.248.001, pela divisa com o Loteamento Jardim Las Vegas e pela divisa municipal com o Município de São Bernardo do Campo. Possui área de 340.990 m².

ZEIA - B

12. NASCENTES DO CÓRREGO ITRAPOÃ

Começa na interseção do prolongamento do eixo da Rua Alagoas com o leito do Córrego Itrapoã, na divisa do Município de Santo André com o de Mauá, segue pelo eixo do leito do Córrego Itrapoã a montante até encontrar a sua nascente no lote de Classificação Fiscal 25.062.004, segue pela divisa entre o lote de Classificação Fiscal 25.062.004 e o Município de Mauá até encontrar o ponto entre a divisa das quadras fiscais 25.011 e 25.062, segue por esta, até encontrar o eixo da Rua Alagoas, deflete à direita e segue pelo eixo da Rua Alagoas, até encontrar o leito do Córrego Itrapoã, onde teve início esta descrição.

13. NASCENTES DO CÓRREGO CASSAQUERA

Começa no ponto de projeção do prolongamento da divisa do lote de Classificação Fiscal 23.143.001 com o eixo da Avenida Valentim Magalhães, deste ponto segue pela divisa entre o lote de Classificação Fiscal e o fundo dos lotes da Rua Gregório de Matos, deflete à esquerda e segue pela divisa do lote de Classificação Fiscal 23.143.001, até encontrar a divisa municipal entre Santo André e Mauá, deste ponto deflete à esquerda e segue pela divisa municipal até encontrar a divisa com o Parque Guaraciaba, deste ponto deflete à esquerda e segue pela divisa do Parque

Guaraciaba, até encontrar a cota altimétrica de 800 metros, segue por esta cota até encontrar o eixo da Avenida Valentim Magalhães, deste ponto deflete à direita e segue pelo eixo da Avenida Valentim Magalhães até encontrar o ponto de projeção do prolongamento da divisa do lote de Classificação Fiscal 23.143.001, onde teve início esta descrição.

14. NASCENTES DO CÓRREGO GUARARÁ

14 - A - LESTE

Começa no ponto de divisa entre o Município de Santo André e Mauá onde se localiza a divisa da Bacia Hidrográfica entre o Córrego Cassaquera e o Ribeirão do Pedroso, que serve de divisa do Parque do Pedroso; deste ponto deflete a direita e segue pela referida divisa até encontrar a cota altimétrica de 810 metros de altitude, deste ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica de 810 metros de altitude até que esta cota contorne a Rua Hamurabi, deste ponto deflete à direita e segue pelo divisor de águas à oeste da Rua Hamurabi quando este se encontra com a cota 810 metros de altitude, segue por este até se encontrar com o divisor de águas entre as Bacias Hidrográficas dos Córregos Guarará e Cassaquera, deste ponto deflete à direita e segue pelo referido divisor de águas até que este se encontre com a divisa municipal entre Santo André e Mauá, deste ponto deflete à direita e segue pela divisa municipal até encontrar a divisa com o Parque do Pedroso, onde teve início esta descrição.

14-B - OESTE

Começa no ponto de interseção entre o Parque do Pedroso e o lote de Classificação Fiscal 33.009.006, na divisa entre os Municípios de Santo André e São Bernardo do Campo, deste ponto segue pela divisa municipal até encontrar o divisor de águas localizado próximo à Rua São Tomás Mouro, deste ponto deflete à direita e segue pelo divisor de águas passando pelos dois topos de morro de cota 850 metros, no segundo topo de morro deste divisor de águas deflete a direita até encontrar a cota altimétrica de 800 metros, deste ponto deflete à direita e segue pela cota altimétrica de 800 metros até encontrar a divisa entre os Setores Fiscais 29 e 33, deste ponto deflete à direita e segue pela divisa entre os Setores até encontrar a divisa com o Parque do Pedroso, deste ponto deflete à direita e segue pela divisa do Parque do Pedroso até encontrar a divisa entre o Parque do Pedroso, o lote de Classificação Fiscal 33.009.006 e a divisa entre os Municípios de Santo André e São Bernardo do Campo, onde teve início esta descrição.

ZEIA C

15. ATERRO SANITÁRIO

Situado na Rua Espírito Santo s/n, na Cidade São Jorge. Corresponde ao lote 25.011.004. É delimitado pelo fundos dos lotes que fazem frente para a Rua Soldado Dorival de Brito, pela divisa com os lotes de Classificações Fiscais 25.061.001, 25.018.003, e 25.011.006. Possui área de 217.683 m².

ZEIA D

16 - TRÊS DIVISAS

Começa na divisa entre os Municípios de Santo André, Mauá e Ribeirão Pires, deste ponto segue pela divisa entre Santo André e Ribeirão Pires até o ponto onde esta se encontra com a divisa com o loteamento Recreio da Borda do Campo, deste ponto deflete à direita e segue pela divisa do referido loteamento até o ponto onde esta se encontra com a divisa municipal entre os municípios de Santo André, Mauá e Ribeirão Pires, onde teve início esta descrição. Compreende os lotes de Classificações Fiscais 29.066.002 e 29.066.003, com 575.418,00 m² e 522.025,00 m² respectivamente.

17 - WAISBERG

Começa no ponto de divisa entre o loteamento Recreio da Borda do Campo e a cota 747 metros da Represa Billings, segue pela cota 747 metros da Represa até se encontrar com o ponto onde se encontram as divisas entre o Parque do Pedroso e o loteamento Recreio da Borda do Campo, deste ponto deflete à direita e segue pela divisa do loteamento Recreio da Borda do Campo até se encontrar novamente com a cota 747 metros da Represa Billings, onde teve início esta descrição. Compreende os lotes de Classificações Fiscais 29.082.006, 29.082.007, 29.082.023 e 29.002.008, com áreas respectivas de 595.058,94 m², 92.319,00 m², 123.540,50 m² e 1.124.049,40 m².

ZEIA E - DEPÓSITO DE CAL LOCALIZADO DENTRO DA INDÚSTRIA SOLVAY, NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Tem início no ponto de interseção do eixo da Rua Urupá, no loteamento Estância Rio Grande, com o lote de Classificação Fiscal 31.008.050; desse ponto segue pelo eixo da estrada de serviço interna ao lote de Classificação Fiscal 31.008.050 e que margeia todo o depósito de cal até o ponto de interseção com o eixo da Rua Utinga, no loteamento Estância Rio Grande; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite entre o loteamento Estância Rio Grande e o lote de Classificação Fiscal 31.008.050 até o cruzamento com o eixo da Rua Urupá, onde teve início essa descrição.

ANEXO X DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO - ZEIP

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO DE PARANAPIACABA

Tem início no cruzamento do limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba com o lote de Classificação Fiscal 31.016.001; desse ponto segue

pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001 até o cruzamento com o limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., em seu lado esquerdo, sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. até a altura do km 51 da Rodovia SP - 122; desse ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus e segue em linha reta até o eixo da Rodovia SP – 122, no km 51; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rodovia SP – 122, sentido Rio Grande da Serra - Paranapiacaba, até o seu final, quando encontra a Avenida Serrana; segue pelo eixo desta Avenida, até o cruzamento com o lote de Classificação Fiscal 31.008.005; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.008.005 até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto segue em linha reta até encontrar a divisa do Parque Natural Nascentes de Paranapiacaba, no topo de morro cotado 848m, de coordenadas quilométricas 367.140 - S e 7.369.330 - O; desse ponto pelo limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba até o cruzamento com o limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001, onde teve início essa descrição.

Exclui-se dessa Zona a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.

ANEXO XI
QUADRO 1 - PADRÕES DE INCOMODIDADES ADMISSÍVEIS

FATORES DE INCOMODIDADE NÍVEIS DE INCOMODIDADE	Localização	Poluição Sonora (1)	Poluição Atmosférica	Poluição Hídrica	Geração de Resíduos Sólidos	Vibração
não-incômoda	Macrozona Urbana Zona de Recuperação Ambiental	diurna 50 db noturna 45 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera Emissão de fumaça (Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 31)	Inócuo	Até Classe III (Resolução CONAMA 308/02)	não produz
Incômoda I	Macrozona Urbana Zona de Recuperação Ambiental	diurna 55 db noturna 50 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera Emissão de fumaça (Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 31)	inócuo	Até Classe III (Resolução CONAMA 308/02)	resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)
Incômoda II	Vias Metropolitanas Vias Arteriais Vias Coletoras Secundárias ZEIC Zona de Reestruturação Urbana Zona Exclusivamente Industrial	diurna 60 db noturna 55 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera (Decreto Estadual 8.468/76 - Art.33) Emissão de fumaça (Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 31)	Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 17, 18 e 19	Classes II e III (Resolução CONAMA 308/02)	resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)
Incômoda III	Zona de Reestruturação Urbana Zona Exclusivamente Industrial	diurna 65 db noturna 60 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera (Decreto Estadual 8.468/76 - Art.33) Emissão de fumaça (Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 31)	Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 17, 18 e 19	Classes I e II (Resolução CONAMA 308/02)	NBR 10.273/ABNT
Incômoda IV	Zona Exclusivamente Industrial	70 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera (Decreto Estadual 8.468/76 - Art.33) Emissão de fumaça (Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 31)	Decreto Estadual 8.468/76 - Art. 17, 18 e 19	Classe I da (Resolução CONAMA 308/02)	NBR 10.273/ABNT

SDU/SEMASA - 06/002/2.004

Nota: 1- Diurno: das 7:00 às 22hs; Noturno: das 22:00 às 7:00; aos domingos: das 9:00 às 22:00hs e das 22:00 às 9:00hs

ANEXO XIII
QUADRO 2 - HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

VIAS METROPOLITANAS	TRECHO
Castelo Branco, Viaduto Pres. Costa e Silva, Av. Presidente	
Estados, Avenida dos Prestes Maia, Avenida	
VIAS ARTERIAIS PRIMÁRIAS	TRECHO
ACISA, Viaduto	
Adhemar de Barros, Praça	
Adolfo Bastos, Rua	Entre as Ruas São José Operário e Gonçalo Fernandes
Airó, Rua	Entre a Avenida Portugal e a Rua Caminho do Pilar
Alfredo Fláquer, Rua Coronel	
Allan Kardec, Praça	
Alfredo Pujol, Viaduto	
Ângelo Gaiarsa, Viaduto	
Antonina, Rua	
Antonio Adib Chammas, Viad.	
Antonio Cardoso, Avenida	Entre o Viaduto Pedro DellAntonia e Rua Oratório
Artur de Queirós, Avenida	Entre a Rua Antonio Cardoso Franco e a Av. Santos Dumont
Assis Valente, Praça	
Atlântica, Avenida	
Bernardino de Campos, Rua	
Bernardo do Campo, Av. São	
Caminho do Pilar, Rua	Entre a Rua Cel. Fernando Prestes e a Avenida Higienópolis
Carijós, Rua	
Carlos Gomes, Avenida	
Catequese, Rua	Entre a Rua Corumbá e a Praça Monte Cristo
Celestino Henrique Fernandes, Rua Coronel PM	
Colúmbia, Rua	Entre as Ruas Guadalupe e Oratório
Corumbá, Rua	
Delfim Moreira, Rua	
Edson Danillo Dotto, Avenida	
Fernando Prestes, Rua Coronel	
Figueiras, Rua. das	Entre a Rua Catequese e a Avenida Prestes Maia
Gago Coutinho, Avenida	Entre o Viaduto Luís Meira e a Avenida Carlos Gomes
Galeão Carvalhal, Rua	Entre a Avenida Lino Jardim e a Rua Adolfo Bastos

VIAS ARTERIAIS PRIMÁRIAS (cont.)	TRECHO
Gilda, Avenida	
Giovanni Battista Pirelli, Rua	
Glicério, Rua General	
Gonçalo Fernandes, Rua	
Guadalupe, Rua	
Higienópolis, Avenida	Entre a Praça Allan Kardec e a Avenida Gilda
Industrial, Avenida	
Itambé, Rua	Entre as Avenidas Industrial e Queirós dos Santos
Iugoslávia, Rua	
João Pessoa, Avenida	
Jorge Marcos de Oliveira, Avenida Dom	
José Antonio de Almeida Amazonas, Avenida	
José Caballero, Avenida	
José Lins do Rego, Rua	
José Operário, Rua São	Entre a Avenida Lino Jardim e a Rua Adolfo Bastos
Juscelino Kubistcheck de Oliveira, Viaduto Presidente	
Justino Paixão, Rua Prefeito	
Juvenal Fontanella, Viaduto	
Kennedy, Praça Presidente	
Lauro Gomes, Avenida	Entre a Rua Afonsina e a divisa com São Caetano do Sul
Lauro Muller, Rua	Entre as Ruas Novo Horizonte e Pederneiras
Lino Jardim, Avenida	
Lourenço Rondinelli, Travessa Vereador	
Luís Pinto Fláquer, Rua	
Luiz Meira, Viaduto Engenheiro	
Mário Guindani, Praça	
Mário Toledo de Camargo, Avenida Capitão	Entre a Praça Quatorze Bis e a Estrada do Pedroso
Marquesa de Santos, Rua	Entre Rua Cel. Seabra e Praça Dr. Adhemar de Barros
Martins Fontes, Alameda	
Milão, Rua	Entre a Avenida Visconde de Cairú e a Praça Pepita Cruz
Millo Camarosano, Viaduto Dr.	
Monte Cristo, Praça	
Nações, Avenida das	
Nevada, Avenida	
Nova Iorque, Avenida	Entre Praça Mário Guindani e Avenida Visconde de Cairú

VIAS ARTERIAIS PRIMÁRIAS (cont.)	TRECHO
Novo Horizonte, Avenida	
Olavo Alaysio de Lima, Avenida Engenheiro	Entre Avenida dos Estados e a Rua Japão
Oratório, Rua	Entre a Av. Antonio Cardoso até a divisa com Mauá
Paulo Afonso, Praça	
Paz, Avenida da	Entre o Viaduto Juvenal Fontanella e a Praça Mário Guindani
Pedro Dell' Antonia, Viaduto	
Pedro II, Avenida Dom	
Pepita Cruz, Praça Dona	
Pereira Barreto, Avenida	
Portugal, Avenida	
Príncipe de Gales, Avenida	
Queirós dos Santos, Avenida	
Quinze de Novembro, Avenida	
Ramiro Colleoni, Avenida	
Roger Adam, Alameda	Entre a Avenida Industrial e a Rua Sumaré
Roldão dos Santos Ferreira, Praça Engenheiro	
Rui Barbosa, Praça	
Santos Dumont, Avenida	
Sapopemba, Avenida	
Seabra, Rua Coronel	Entre a Praça Dr. Adhemar de Barros e a Rua Carijós
Siqueira Campos, Rua	Entre a Av. Queirós dos Santos e a Tr. Lourenço Rondinelli
Suíça, Rua	Entre as Ruas Oratório e Iugoslávia
Sumaré, Rua	Entre a Avenida Industrial e a Avenida Industrial
Tamarutaca, Viaduto	
Tamoios, Rua	Entre a Rua Tancredo do Amaral e Avenida Santos Dumont
Tancredo do Amaral, Rua	Entre as Ruas Coronel Seabra e dos Tamoios
Taubaté, Rua	Entre a Praça Pepita Cruz e o Ribeirão Oratório
Tebas, Travessa	
Venezuela, Rua	Entre a Avenida Portugal e a Rua Coronel Fernando Prestes
Vieira de Carvalho, Alameda	
Visconde de Cairú, Avenida	
VIAS ARTERIAIS SECUNDÁRIAS	TRECHO
Alberto Benedetti, Avenida Dr.	
Alfredo Maluf, Avenida	

VIAS ARTERIAIS SECUNDÁRIAS (cont.)	TRECHO
Alpes, Rua dos	Entre o Viaduto Antonio Adib Chammas e a Av. Itamarati
América do Sul, Rua	Entre a Avenida das Nações e a Rua Filipinas
Andrade Neves, Avenida	Entre as Ruas Almirante Barroso e Taquacetuba
André Ramalho, Avenida	Entre a Avenida dos Estados e a Rua Porangaba
Aníbal Guedes, Praça	
Antuérpia, Rua	Entre as Ruas Lima e Vaticano
Aracaré, Praça	
Aracaré, Travessa	
Araucária, Avenida	
Benedito Dahy, Praça	
Bento, Travessa São	
Bernardo Guimarães, Rua	
Boaventura, Rua São	Entre a Rua Professor Licínio e Rua Cláudia
Bom Pastor, Avenida	Entre a Avenida Atlântica e a Rua José D'Angelo
Brasil, Avenida	
Brasília, Avenida	Entre a Avenida Carijós e a Rua Saldanha da Gama
Camilo Pedutti, Praça	
Caminho do Pilar, Rua	Entre a Av. Higienópolis e a Praça Senador Vitorino Freire
Campos Sales, Rua	
Carlos de Campos, Rua Pres.	
Cata Preta, Estrada	Entre Estrada do Pedroso e a Rua dos Ciprestes
Catequese, Rua	Entre as Ruas São Vicente e das Figueiras
Cícero Romão Batista, Praça Padre	
Cláudia, Rua	Entre as Ruas Caminho do Pilar e São Boaventura
Colúmbia, Rua	Entre as Avenidas Estados Unidos e Guadalupe
Cuba, Rua	
Eduardo Ramos, Rua	
Estados Unidos, Avenida	Entre a Av. Engº Olavo Alaysio de Lima e Praça Chile
Evangelista de Souza, Rua	Entre a Rua Filipinas e a Avenida Presidente Costa e Silva
Figueiras, Rua das	Entre as Avenidas Prestes Maia e Tietê
Filipinas, Rua	
Firestone, Avenida	Entre as Avenidas Santos Dumont e Andrade Neves
Fláquer, Rua Senador	
Francisco Amaro, Rua Coronel	
Gertrudes de Lima, Rua	
Guaianazes, Avenida	
Guilherme Marconi, Rua	
Hortências, Rua das	

VIAS ARTERIAIS SECUNDÁRIAS (cont.)	TRECHO
Ibiapava, Rua	
Ilhabela, Rua	
Itamarati, Avenida	Entre a Avenida Antonio Cardoso e a Praça Aníbal Guedes
João Ramalho, Avenida	
João, Travessa São	
José D'Angelo, Rua	
Juquiá, Rua	Entre o Largo Paraíso e a Avenida Rangel Pestana
Leonilda, Rua	Entre a Praça Camilo Pedutti e a Praça Alcides Gonçalves
Letônia, Rua	
Licínio, Rua Professor	Entre a Praça Vitorino Freire e a Rua José D'Angelo
Lima, Rua	Entre as Ruas Sidnei e Antuérpia
Luis Silva, Rua	Entre Rua das Hortências e Avenida Andrade Neves
Manuel da Nóbrega, Av. Padre	Entre a Avenida Quinze de Novembro e a Rua das Monções
Martim Francisco, Avenida	Entre as Ruas do Oratório e Oliveira Pinto
Monções, Rua das	Entre a Avenida Industrial e a Rua Samuel Ribeiro
Oliveira Pinto, Rua	
Oratório, Rua	Entre a Av. Antonio Cardoso e a Av. Antonio Cardoso
Oswaldo Orico, Rua	Entre a Avenida Dom Pedro I e a Estrada do Pedroso
Paraíso, Largo	
São Paulo, Avenida	
Pedro Américo, Avenida	Entre a Avenida Guaianazes e a Praça Pérola Byngton
Pedro I, Avenida Dom	
Pedroso, Estrada do	da Rua Alcides Maia até o limite com o Parque do Pedroso
Pérola Byngton, Praça	
Pires do Rio, Rua	
Porangaba, Rua	Entre as Avenidas Itamarati e André Ramalho
Porto Carrero, Rua	Entre as Avenidas Industrial e Dom Pedro II
Queirós, Praça	
Queirós Filho, Avenida	Entre a Praça 14 Bis e a Rua Cunha Correia
Rangel Pestana, Avenida	Entre as Ruas Juquiá e Martinho Prado
Samuel Ribeiro, Rua	Entre as Ruas Tamarutaca e das Monções
Seabra, Rua Coronel	Entre a Rua Carijós e Avenida Andrade Neves
Sidnei, Rua	
Silveiras, Rua	
Siqueira Campos, Rua	Entre a Av. João Ramalho e a Travessa Lourenço Rondinelli
Tales dos Santos Freire, Rua	
Tamarutaca, Rua	

VIAS ARTERIAIS SECUNDÁRIAS (cont.)	TRECHO
Teresópolis, Rua	
Timor, Rua	
Tonga, Rua	
Três de Maio, Largo	
Utinga, Avenida	
Valentim Magalhães, Avenida	
Vaticano, Rua	Entre as Avenidas Nova Iorque e Antuérpia
Vicente, Rua São	
Xavantes, Rua	Entre a Av. D. Pedro I e a Rua Itororó
Zodíaco, Praça do	
VIAS COLETORAS PRIMÁRIAS	TRECHO
Abílio Soares, Rua	
Adolfo Bastos, Rua	Entre a Rua São José Operário e a Praça IV Centenário
Agenor de Camargo, Rua Cel.	
Aiala, Rua	
Alcides de Queirós, Rua	
Álvares de Azevedo, Rua	
Anchieta, Avenida Padre	
Andrade Neves, Avenida	Entre as Ruas Luís Silva e Paula Nei
André, Rua Santo	
Antonio Bastos, Rua	
Antonio Cardoso Franco, Rua	
Antonio Cubas, Rua	
Artur de Queirós, Avenida	Entre a Rua General Glicério e Avenida Queirós dos Santos
Bandeiras, Rua das	Entre a Avenida Padre Anchieta e a Rua das Figueiras
Brás Cubas, Rua	
Caetano, Alameda São	Entre as Avenidas Dom Pedro II e Prestes Maia
Caneleiras, Rua das	Entre a Avenida Industrial e a Rua das Figueiras
Canudos, Rua dos	
Carlota, Rua Dona	Entre as Avenidas José Cabalero e Dr. Cesário Bastos
Casa Branca, Rua	
Catequese, Rua	Entre a Avenida Industrial e Rua São Vicente
Cesário Bastos, Avenida Dr.	
Cesário Mota, Rua Dr.	Entre a Av. Queirós dos Santos e a Rua Senador Fláquer
Correia Dias, Rua	
Corumbá, Rua	Entre a Rua Catequese e a Rua Itá
Duarte Leopoldo e Silva, Rua Dom	Entre as Ruas Onze de Junho e Gertrudes de Lima

VIAS COLETORAS PRIMÁRIAS (cont.)	TRECHO
Duarte Leopoldo e Silva, Rua Dom	Entre a Rua Coronel Alfredo Fláquer e a Praça Presidente Vargas
Eduardo Monteiro, Rua Dr.	
Elisa Fláquer, Rua Dona	
Esmeraldas, Rua das	Entre Rua Pe. Manuel da Nóbrega e a Avenida Industrial
Feijó, Rua Regente	Entre a Praça Assunção e Rua Joaquim Távora
Goiabeiras, Rua das	Entre a Avenida Dom Pedro II e a Rua das Figueiras
Ita, Rua	
Itamarati, Avenida	Entre Praça Aníbal Guedes e Avenida Sorocaba
Itapeti, Rua	Entre as Ruas Samuel Ribeiro e das Pitangueiras
João Cardoso, Rua	
João VI, Rua Dom	
Joaquim Távora, Rua	Entre as Ruas Coronel Ortiz e Regente Feijó
Laura, Rua Dona	Entre as Avenidas José Cabalero e Dr. Cesário Bastos
Manuel da Nóbrega, Rua Padre	Entre as Ruas das Monções e Padre Vieira
Margarida, Rua	Entre Rua 24 de Fevereiro e Av. Firestone
Marília, Rua	Entre Rua Panamá e Av. Firestone
Marina, Rua	
Martim Francisco, Avenida	Entre a Rua Oliveira Pinto e Avenida Sapopemba
Monte Casseros, Rua	
Nilo, Travessa	
Oliveira Lima, Rua Coronel	Entre Avenida Queirós dos Santos e a Rua General Glicério
Onze de Junho, Rua	
Ortiz, Rua Coronel	
Panamá, Rua	Entre Travessa Santo Fattori e Avenida Santos Dumont
Pedro Américo, Avenida	Entre as Avenidas Santos Dumont e Guaianazes
Pedro Américo, Avenida	da Praça Pérola Byngton até o SQL 07.184.002
Penedo, Rua	
Pirituba, Rua	
Pitangueiras, Rua das	Entre as Ruas das Figueiras e Itapeti
Porto Alegre, Rua	Entre as Ruas Venezuela e Alberto Benedetti
Primeiro de Maio, Rua	
Protógenes, Rua Almirante	Entre a Av. Industrial e a Rua Padre Manuel da Nóbrega
Samuel Ribeiro, Rua	
Santo Fattori, Travessa	
Seabra, Rua Coronel	
Sud Menucci, Rua	Entre as Ruas Nilde Rua Matilde
Suíça, Rua	Entre as Ruas Inglaterra e Oratório
Tatuí, Rua	

VIAS COLETORAS PRIMÁRIAS (cont.)	TRECHO
Vargas, Praça Presidente	
Venezuela, Rua	Entre a Rua Coronel Fernando Prestes e a Trav. Nilo
Vieira, Rua Padre	Entre a Rua das Figueiras e Avenida Industrial
Vinte e Quatro de Fevereiro, Rua	
Xavier de Toledo, Rua	

Nota:

São consideradas LET (Logradouro Especial de Tráfego) todas as vias classificadas como Metropolitanas, Arteriais Primárias e Secundárias e Coletoras Primárias.

ANEXO XIV
QUADRO 3 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO
NA MACROZONA URBANA

ZONA	USOS (1)		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE
			Mínimo	Básico	Máximo		
QUALIFICAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,20	1,34	-	67%	15%
		multifamiliar (2)	0,20	2,50	4,00	(2)	15%
	não residencial	0,20	1,34	2,00	67%	15%	
REESTRUTURAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,40	1,34	-	67%	15%
		multifamiliar (2)	0,40	3,00	4,00	(2)	15%
	não residencial	0,40	1,50	3,00	75%	20%	
RECUPERAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,20	1,34	-	67%	15%
		multifamiliar (2)	0,20	2,50	-	(2)	15%
	não residencial	0,20	1,34	-	67%	15%	
EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL	industrial e correlatos		-	1,50	3,00	75%	20%

Notas:

1 - É obrigatório recuo de frente de 5m

2 - Utilizar o Quadro 4.

ANEXO XV
QUADRO 4 - ÍNDICES, RECUOS E DEMAIS RESTRIÇÕES PARA O USO
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Coeficiente de Aproveitamento	Índice de Ocupação Máxima (%)	Frente Mínima do Terreno (m)	Recuos Mínimos obrigatórios (m)			
			Frente	Fundos	Laterais	Total Laterais
2,0	50	10	5	4	1,5	3
2,5	50	10	5	4	1,5	3
3,0	45	15	5	4	2	4
3,5	40	15	5	4	2	4
4,0	40	20	5	4	3	6

ANEXO XVI MAPA DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

ANEXO XVII DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

1. SANTA TEREZINHA

Fazem parte desta Operação Urbana Consorciada todos os lotes que possuem frente para os seguintes logradouros:

- a) Alameda Martins Fontes
- b) Alameda Vieira de Carvalho
- c) Praça Rui Barbosa
- d) Alameda Marques de Barbacena, entre a Praça Rui Barbosa e a Rua Silveira Martins
- e) Avenida Varsóvia, entre a Avenida Engenheiro Olavo Alaysio de Lima e a Rua Alemanha
- f) Rua Antonina, entre a Alameda Vieira de Carvalho e a Avenida Varsóvia

2. PARQUE DAS NAÇÕES

Fazem parte desta Operação Urbana Consorciada todos os lotes que possuem frente para os seguintes logradouros:

- a) Rua Oratório, entre as Ruas Canadá e Iugoslávia
- b) Rua Uruguai, entre as Ruas Canadá e Oratório
- c) Rua Argentina, entre as Ruas Oratório e Suíça
- d) Travessa Esparta, entre as Ruas Suíça e Espanha
- e) Travessa Tebas, entre as Ruas Suíça e Espanha
- f) Avenida Brasil, entre as Ruas Paraguai e Oratório
- g) Rua Suíça, entre as Ruas Inglaterra e Iugoslávia
- h) Rua Espanha, entre a Travessa Esparta e a Rua Oratório
- i) Rua Dinamarca, entre as Ruas Honduras e Espanha
- j) Rua Iugoslávia, entre as Ruas Suíça e Finlândia
- k) Travessa Saratoga
- l) Rua Suécia, entre as Ruas Oratório e Iugoslávia
- m) Rua Finlândia, entre as Ruas Oratório e Iugoslávia

3. EIXO TAMANDUATEHY

Começa no ponto de interseção do eixo da Estrada de Ferro Santos - Jundiaí com o eixo do Córrego Utinga, que serve de divisa municipal entre os municípios de Santo

André e São Caetano do Sul; segue pela via férrea até o ponto de interseção com o eixo da Rua Felipe Camarão; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Prosperidade; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua do Ouro; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Ribeirão Oratório; deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Taubaté; deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com eixo da Rua Milão, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Visconde de Cairu, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da rua Dublin, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Santa Maria Goretti, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Atenas, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Utinga, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bogota, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda Calcutá, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ana Neri, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Paris, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Sion, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Utinga, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda Vieira de Carvalho, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jundiaí, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda São Bernardo deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Lord Cochrane, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Silveira Martins, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Distrito Federal, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Paulo Setúbal, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Rio Grande do Norte, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Aliados, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Santa Carolina, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Santa Adélia deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Abolição, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua do Oratório, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Antonio Cardoso, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Itamarati, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bacuriti, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Alpes, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da rua Itabira, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Curucaia, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Guaxinduva, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Aracanga, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Guapiaçú, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Icó deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ibicaba, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itaipava, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Perequê, deflete à direita segue por este até

o ponto de interseção com o eixo da Rua Maranguape, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itanhaém. onde deflete à esquerda e prossegue por esta até a Rua Mandaguari onde deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Una, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Maragogipe, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Piracanjuba, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itapemirim, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Iporanga, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Sorocaba, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da até Rua Timbó, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Saquarema onde deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jaceguai, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Caio, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Itamarati, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Armando Mazzo, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Miguel Guillen, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Augusto Saviotto, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Olavo Hansen, onde deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jutlândia, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida das Nações, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Presidente Costa e Silva, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o Rio Tamanduateí que serve divisa municipal entre os municípios de Santo André e Mauá, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o Córrego Cassaquera, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Itrapoã, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Giovanni Batista Pirelli, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Silla Nallon Gonzaga, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Victoria Pena Giogi, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Fernando Pessoa, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Prof. Luiz Ignacio de Anhaia Mello deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Capuava deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Giovanni Battista Pirelli, deflete à esquerda segue por este até a Praça 14 Bis, deflete à esquerda contornando toda praça até encontrar o ponto de interseção com o eixo da Av. Santos Dumont, segue por esta até o ponto de interseção com o eixo da Rua Cel. Alfredo Fláquer, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Coronel Fernando Prestes, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida dos Andradas, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Porto Alegre, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Votuporanga, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua José de Melo, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Dr. Henrique Calderazzo, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Juazeiro, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Nossa

Senhora de Fátima, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itaporanga segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Alenquer, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Macaúba, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ibiapava, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Oswaldo Cruz, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Emílio Ribas, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da rua Pereira Coutinho, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Silva Lisboa onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carlos Chagas, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Pirambóia onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jaci, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Caiubi, onde prossegue e deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Estrada João Ducin, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Andrinopla onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Tr. Tarso, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida José Fernando Medina Braga, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da divisa municipal entre os municípios de Santo André e São Bernardo do Campo, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Sebastião Pedroso, onde deflete a direita e prossegue até cruzamento com a Av. Bom Pastor, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Professor Licínio, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Felício Pedroso, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Lauro Gomes, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Lindai, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Professor Licínio, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua São Boaventura, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Cláudia, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Caminho do Pilar, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ana Jarvis, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Morumbi, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itajaí, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Guaporé, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Gilda onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Rui Barbosa, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Airó, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Caminho do Pilar, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa Portugal onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Portugal segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. José Caballero onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o Viaduto Presidente Juscelino Kubistcheck de Oliveira segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Catequese deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. D. Pedro II, segue pela Rua Alegre até o ponto de

interseção com o Córrego Utinga, que serve de divisa municipal entre os municípios de Santo André e São Caetano do Sul, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Estrada de Ferro Santos- Jundiaí ponto esta onde teve início a presente descrição.

Estão incluídos no perímetro do Eixo Tamanduatehy os lotes que fazem frente para os logradouros que definiram esse perímetros.

4. CENTRO

Fazem parte desta Operação Urbana Consorciada todos os lotes inseridos no seguinte perímetro:

Tem início no ponto de interseção dos eixos da Rua Itambé com a Avenida Queirós dos Santos, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Margarida; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Prof. Garret; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Santos Dumont; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Coronel Alfredo Fláquer; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Justino Paixão; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida José Cabalero; segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Catequese; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Industrial; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itambé; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Queirós dos Santos; ponto este onde teve início a presente descrição.

Estão incluídos no perímetro desta Operação Urbana Consorciada todos os lotes que fazem frente para os logradouros que definiram esse perímetro.

5. BAIRRO JARDIM

Tem início no ponto de interseção dos eixos da Rua Padre Vieira com a Avenida Padre Anchieta, segue pela segunda até o ponto de interseção com o eixo da Rua Catequese; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua das Figueiras; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Padre Vieira; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Padre Anchieta, ponto este onde teve início a presente descrição.

Estão incluídos no perímetro desta Operação urbana Consorciada todos os lotes que fazem frente para os logradouros que definiram esse perímetro.

6. VILA PIRES

Fazem parte desta ZEIC, todos os lotes que possuem frente para os seguintes logradouros:

- a) Avenida Dom Pedro I, entre a Avenida Santos Dumont e a Rua Juli
- b) Rua 21 de Abril
- c) Rua Cruzeiro do Sul, entre a Avenida Dom Pedro I e a Rua Itororó
- d) Rua São Pedro, entre as Ruas 21 de Abril e Clélia
- e) Largo 13 de Maio
- f) Rua Clélia, entre a Rua São Pedro e o Largo 13 de Maio
- g) Avenida Ibirapitanga, entre a Avenida Dom Pedro I e o Largo 13 de Maio
- h) Rua Itororó, entre as Ruas Cruzeiro do Sul e Xavantes
- i) Largo 3 de Maio
- j) Rua Albertina entre a Avenida Dom Pedro I e o Largo 3 de Maio
- k) Avenida Capitão Mário de Toledo, entre as Ruas 24 de Maio e Xavantes

7. VILA LUZITA

Fazem parte desta Operação Urbana Consorciada todos os lotes que possuem frente para os seguintes logradouros:

- a) Avenida Dom Pedro I, entre as Ruas Macedo Soares e Osvaldo Orico
- b) Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, entre a Rua Dr. Ariovaldo Telles de Menezes e a Estrada do Pedroso
- c) Rua São Francisco de Assis, entre as Ruas Dr. Ariovaldo Telles de Menezes e da Constituição
- d) Rua Netuno
- e) Avenida São Bernardo do Campo, entre a Rua Orange e a Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo
- f) Largo Vila Luzita
- g) Rua Kepler, entre as Ruas Bernardo Guimarães e Leviatan
- h) Rua Alcides Maia, entre a Avenida Dom Pedro I e a Rua Kepler
- i) Rua Eduardo Ramos
- j) Rua Osvaldo Orico
- k) Estrada do Pedroso, entre as Ruas Eduardo Ramos e Toledana
- l) Rua Inconfidência Mineira, entre a Rua Alvares Maciel e a Estrada do Pedroso.

ANEXO XVIII MAPA DO PROJETO EIXO TAMANDUATEHY

ANEXO XIX DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DO PROJETO EIXO TAMANDUATEHY

Começa no ponto de interseção do eixo da Estrada de Ferro Santos - Jundiaí com o eixo do Córrego Utinga, que serve de divisa municipal entre os Municípios de Santo André e São Caetano do Sul; segue pela via férrea até o ponto de interseção com o eixo da Rua Felipe Camarão; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Prosperidade; deflete à esquerda, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua do Ouro; deflete à direita, segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Rio Tamanduateí; segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Ribeirão Oratório; deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Taubaté; deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com eixo da Rua Milão, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Visconde de Cairu, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da rua Dublin, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Santa Maria Goretti, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Atenas, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Utinga, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bogota, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda Calcutá, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ana Neri, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Paris, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Sion, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Utinga, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda Vieira de Carvalho, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jundiaí, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Alameda São Bernardo deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Lord Cochrane, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Silveira Martins, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Distrito Federal, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Paulo Setúbal, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Rio Grande do Norte, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Aliados, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Santa Carolina, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Santa Adélia deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Abolição, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua do Oratório, deflete à

esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Antonio Cardoso, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Itamarati, segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Bacuriti, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua dos Alpes, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da rua Itabira, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Curucaia, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Guaxinduva, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Aracanga, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Guapiaçú, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Icó deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ibicaba, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itaipava, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Perequê, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Maranguape, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itanhaém. onde deflete à esquerda e prossegue por esta até a Rua Mandaguari onde deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Una, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Maragogipe, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Piracanjuba, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itapemirim, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Iporanga, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Sorocaba, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da até Rua Timbó, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Saquarema onde deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jaceguai, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Caio, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Itamarati, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Armando Mazzo, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Miguel Guillen, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Augusto Savietto, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Olavo Hansen, onde deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jutlândia, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida das Nações, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Presidente Costa e Silva, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o Rio Tamanduateí que serve divisa municipal entre os municípios de Santo André e Mauá, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o Córrego Cassaquera, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo do Córrego Itrapoã, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Giovanni Batista Pirelli, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Silla Nallon Gonzaga, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Victoria Pena Giogi, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Fernando Pessoa,

deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Prof. Luiz Ignacio de Anhaia Mello deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Capuava deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Giovanni Battista Pirelli, deflete à esquerda segue por este até a Praça 14 Bis, deflete à esquerda contornando toda praça até encontrar o ponto de interseção com o eixo da Av. Santos Dumont, segue por esta até o ponto de interseção com o eixo da Rua Cel. Alfredo Fláquer, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Coronel Fernando Prestes, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida dos Andradas, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Porto Alegre, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Votuporanga, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua José de Melo, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Dr. Henrique Calderazzo, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Juazeiro, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Nossa Senhora de Fátima, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itaporanga segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Alenquer, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Macaúba, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ibiapava, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Oswaldo Cruz, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Emílio Ribas, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da rua Pereira Coutinho, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Silva Lisboa onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Carlos Chagas, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Pirambóia onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Jaci, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Caiubi, onde prossegue e deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Estrada João Ducin, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Andrinopla onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Tr. Tarso, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida José Fernando Medina Braga, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da divisa municipal entre os municípios de Santo André e São Bernardo do Campo, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Sebastião Pedroso, onde deflete a direita e prossegue até cruzamento com a Av. Bom Pastor, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Professor Licínio, deflete à esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Felício Pedroso, deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Lauro Gomes, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Lindóia, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Professor Licínio, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua São Boaventura, deflete a esquerda segue por este até o ponto

de interseção com o eixo da Rua Cláudia, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Caminho do Pilar, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Ana Jarvis, deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Morumbi, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Itajaí, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Guaporé, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. Gilda onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Rui Barbosa, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Airó, onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Caminho do Pilar, onde deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Travessa Portugal onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Avenida Portugal segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. José Caballero onde deflete a esquerda segue por este até o ponto de interseção com o Viaduto Presidente Juscelino Kubistcheck de Oliveira segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Rua Catequese deflete à direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Av. D. Pedro II, segue pela Rua Alegre até o ponto de interseção com o Córrego Utinga, que serve de divisa municipal entre os municípios de Santo André e São Caetano do Sul, deflete a direita segue por este até o ponto de interseção com o eixo da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí ponto esta onde teve início a presente descrição.

Estão incluídos no perímetro do Eixo Tamanduatehy os lotes que fazem frente para os logradouros que definiram esse perímetros.

ANEXO XX GLOSSÁRIO

- I. Alinhamento - limite entre o lote e o logradouro público;
- II. Afastamentos – representam as distâncias mínimas que devem ser observadas entre as edificações e as divisas do lote, constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos;
- III. Aluguel Social - Aluguel, à população de baixa renda, de imóvel de propriedade pública, com valores compatíveis com os rendimentos familiares, de forma a garantir o direito à moradia.
- IV. Área construída - é a soma da área coberta de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se as áreas definidas no Código de Obras e Edificações;
- V. Benefício Econômico - é a valorização do lote decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional;
- VI. Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CEPAC) - é uma forma de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;
- VII. Coeficiente de Aproveitamento (Ca) - é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote;
- VIII. Coeficiente de Aproveitamento Básico – é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado gratuitamente;
- IX. Coeficiente de Aproveitamento Máximo – é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado onerosamente.
- X. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subutilizado;
- XI. Desenvolvimento Local Endógeno - desenvolvimento que se faz a partir das características próprias do local, assentadas nas competências e saberes acumulados ao longo do tempo pelos atores produtivos (empresários, trabalhadores, entidades representativas, universidade, poder público local etc.);
- XII. Direito de Preferência - o mesmo que o Direito de Preempção estabelecido pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257/01;
- XIII. Estoque - é o limite do potencial construtivo adicional definido para a zona, passível de ser adquirido mediante Outorga Onerosa;
- XIV. Estudo de Impacto de Vizinhança – é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as questões de Adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de

- tráfego e demanda por transporte público, ventilação iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XV. Frente do lote ou Testada - é a dimensão da face do lote voltada para o logradouro;
- XVI. Gabarito – Limite máximo de altura das construções, definido em número de pavimentos;
- XVII. Impacto Urbanístico – Impacto físico-funcional, na paisagem urbana, sócio-econômicas-culturais, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana;
- XVIII. Incômodo – potencialidade ou efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área;
- XIX. Inócuo – inofensivo à saúde, à segurança e ao bem-estar da sociedade;
- XX. Leasing - também denominado arrendamento mercantil, é uma operação em que o proprietário (arrendador, empresa de arrendamento mercantil) de um bem móvel ou imóvel cede a terceiro (arrendatário, cliente, "comprador") o uso desse bem por prazo determinado, recebendo em troca uma contraprestação, dando-se, ao final do contrato as seguintes opções: a) comprar o bem por valor previamente contratado; b) renovar o contrato por um novo prazo, tendo como principal o valor residual; c) devolver o bem ao arrendador;
- XXI. Lote - é o terreno resultante de loteamento, desmembramento, desdobramento ou englobamento para fins urbanos, com pelo menos uma divisa com logradouro público;
- XXII. Lote defrontante - são considerados lotes defrontantes aqueles que estão situados na face da quadra oposta;
- XXIII. Lote lindeiro - são considerados lotes lindeiros aqueles limítrofes com outro lote ou logradouro público;
- XXIV. Pavimento – espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto;
- XXV. Pilotis - espaço livre sob a edificação;
- XXVI. Potencial Construtivo - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento;
- XXVII. Potencial Construtivo Adicional - é a diferença entre o Potencial Construtivo igual ou inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico;
- XXVIII. Potencial Construtivo Básico - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;
- XXIX. Potencial Construtivo Máximo - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;
- XXX. Potencial Construtivo Mínimo - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;
- XXXI. Potencial Construtivo Utilizado - é a área construída computável;

- XXXII. Potencial Construtivo Não Utilizado - é o potencial dos Imóveis de Interesse do Patrimônio, ou de lindeiros ou defrontantes a parques, e, de interesse para a regularização fundiária, passível de ser transferido para outras áreas;
- XXXIII. Pólo Gerador de Tráfego – Pólo Gerador de Tráfego: uso ou atividade que para seu funcionamento gere interferências no tráfego do entorno impondo necessidades de área para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga de mercadorias;
- XXXIV. Residencial Multifamiliar - é a edificação destinada a mais de uma unidade habitacional;
- XXXV. Residencial Unifamiliar - é a edificação destinada à habitação para uma única família;
- XXXVI. Sistema Viário - compreende as áreas utilizadas para vias de circulação, parada ou estacionamento de pedestres ou veículos;
- XXXVII. Taxa de Ocupação – é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote;
- XXXVIII. Taxa de Permeabilidade - é a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

ÍNDICE DA LEI N.º 8.696, DE 17/12/2004 PLANO DIRETOR

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA (art. 3º a 8º)	01
---	----

TÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA	04
CAPÍTULO I - DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL (art. 9º e 10)...	04
CAPÍTULO II - DA HABITAÇÃO (art. 11 a 14))	06
CAPÍTULO III - DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO (art. 15 a18)	08
CAPÍTULO IV - DA MOBILIDADE URBANA (art. 19 a 22)	10
CAPÍTULO V - DO PATRIMÔNIO CULTURAL (art. 23 a 25).....	13
CAPÍTULO VI - DOS IMÓVEIS PÚBLICOS (art. 26 e 27)	14

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL (art. 28)	15
CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO (art. 29 a 32)	16
CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO (art. 33 a 38)	17
Seção I - Da Macrozona Urbana	18
Subseção I - Da Zona de Qualificação Urbana (art. 39 e 40)	18
Subseção II - Da Zona de Reestruturação Urbana (art. 41 e 42)	18
Subseção III - Da Zona de Recuperação Urbana (art. 43 e 44)	19
Subseção IV - Da Zona Exclusivamente Industrial (art. 45 e 46)	19
Seção II - Da Macrozona de Proteção Ambiental	19
Subseção I - Da Zona de Conservação Ambiental (art. 47 e 48)	19
Subseção II - Da Zona de Recuperação Ambiental (art. 49 e 50)	20
Subseção III - Da Zona de Ocupação Dirigida 1 (art. 51 e 52).....	20
Subseção IV - Da Zona de Ocupação Dirigida 2 (art. 53 e 54).....	21
Subseção V - Da Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível (art. 55 e 56).....	21
Subseção VI - Da Zona Turística de Paranapiacaba (art. 57 e 58)	22
CAPÍTULO III - DAS ZONAS ESPECIAIS (art. 59 e 60).....	22
Seção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS (art. 61 a 63).....	23
Seção II - Das Zonas Especiais de Interesse Comercial - ZEIC (art. 64 a 66) 24	24
Seção III - Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA (art. 67 a 70) 24	24
Seção IV - Das Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio - ZEIP (art. 71 a 73).....	25

TÍTULO IV

DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO	26
CAPÍTULO I - DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA	26
<i>Seção I - Do Uso do Solo (art. 74 a 76)</i>	26
Subseção I - Dos Usos Geradores de Incomodidades (art. 77 a 85)	27
Subseção II - Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego(art. 86 a 88)	29
Subseção III - Dos Usos Geradores de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto. (art. 89 a 92).....	30
<i>Seção II - Da Ocupação do Solo na Macrozona Urbana (art. 93 a 100)...</i>	31
<i>Seção III - Do Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana (art. 101 e 102)</i>	33
CAPÍTULO II - DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (art. 103 e 104)..	33
<i>Seção I - Do Uso do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental (art.105 a 113)</i>	33
<i>Seção II- Do Parcelamento do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental (art. 114).....</i>	36

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA (art. 115)	36
CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (art. 116 e 117)	38
CAPÍTULO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS (art. 118 e 119).....	40
CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (art. 120 a 124).....	41
CAPÍTULO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (art. 125 a 129).....	42
CAPÍTULO V - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (art. 130 a 136)	44
<i>Seção I - Projeto Eixo Tamanduatehy (art. 137 a 141).....</i>	47
CAPÍTULO VI - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (art. 142 a 145).....	48
CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA (art. 146 a 152)	48
CAPÍTULO VIII- DO DIREITO DE SUPERFÍCIE (art. 153 a 155).....	51
CAPÍTULO IX - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA(art. 156 a 161)52	
CAPÍTULO X - DO ZONEAMENTO AMBIENTAL (art. 162 e 163).....	54

TÍTULO VI

DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA	55
CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO (art. 164 a 167)	56
<i>Seção I - Do Conselho Municipal de Política Urbana (art. 168 a 172).....</i>	56
<i>Seção II - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (art. 173)</i>	58
<i>Seção III - Do Sistema de Informações Municipais (art. 174 e 175)</i>	59
CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA (art. 176 e 177).....	60

Seção I - Da Conferência Municipal de Política Urbana (art. 178 e 179).....	60
Seção II - Das Assembléias Territoriais de Política Urbana (art. 180).....	61

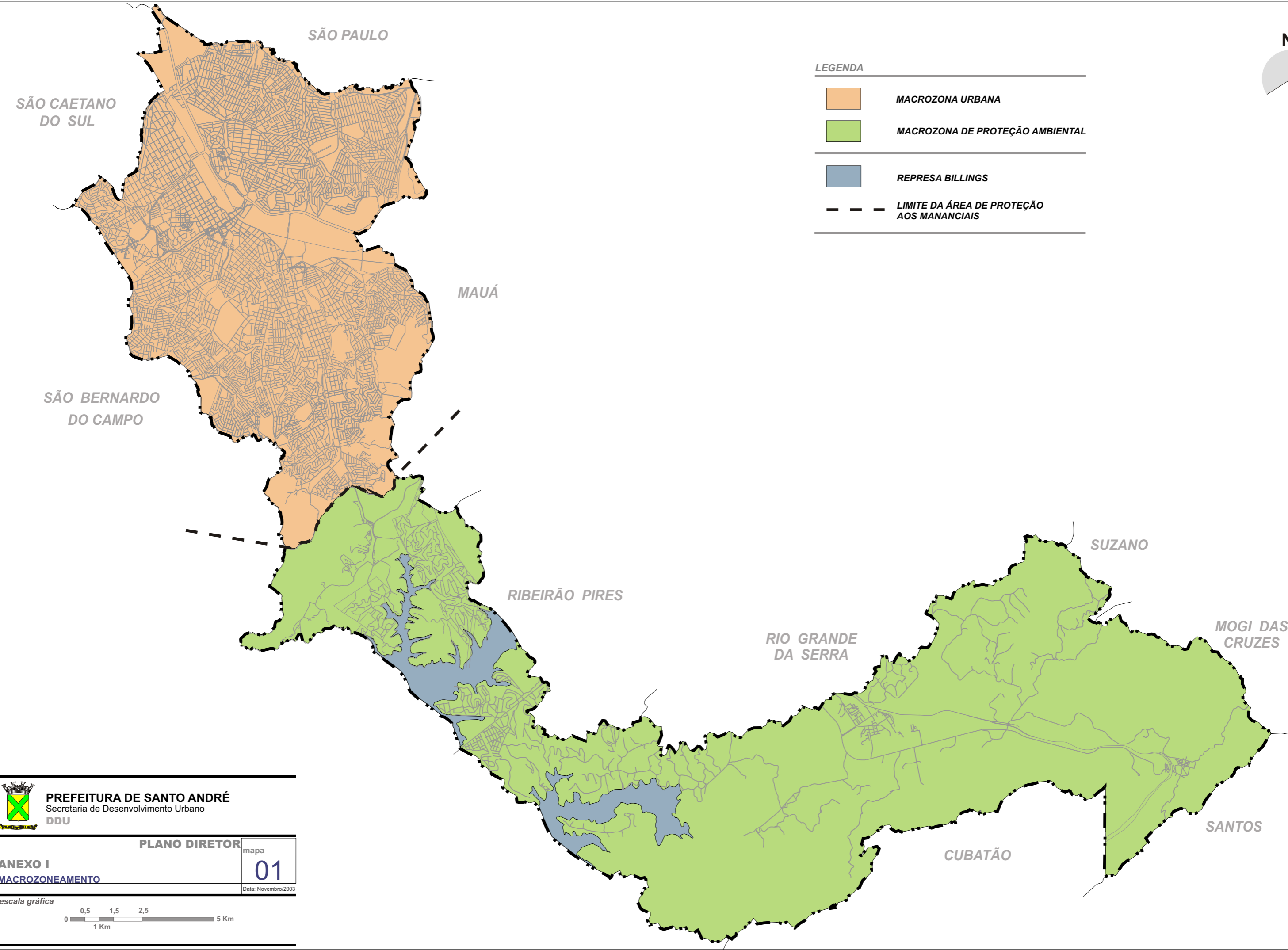
TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS (art. 181 a 193)	61
--	----

ANEXOS

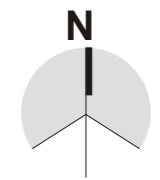
XXII. Mapa 1 - Macrozoneamento	67
XXIII. Mapa 2 - Zoneamento	68
XXIV. Descrição Perimétrica das Zonas	69
XXV. Mapa 3 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	82
XXVI. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	83
XXVII. Mapa 4 - Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC) e Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP)	107
XXVIII. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC)	108
XXIX. Mapa 5 - Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)	111
XXX. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)	112
XXXI. Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP)	115
XXXII. Quadro 1 – Padrões de Incomodidade Admissíveis	117
XXXIII. Mapa 6 - Hierarquização Viária.....	118
XXXIV. Quadro 2 - Hierarquização Viária.....	119
XXXV. Quadro 3 - Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana.....	127
XXXVII. Quadro 4 - Índices, Recuos e demais restrições para o Uso Residencial Multifamiliar na Macrozona Urbana	128
XXXVIII.	Mapa 7 -
Operações Urbanas Consorciadas	129
XXXIX. Descrição Perimétrica das Operações Urbanas Consorciadas.....	130
XL. Mapa 8 - Projeto Eixo Tamanduatehy.....	136
XLI. Descrição Perimétrica do Projeto Eixo Tamanduatehy	137
XLII. Glossário	141

ANEXO 2. MAPA 1: MACROZONEAMENTO



LEGENDA

- MACROZONA URBANA**
- MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**
- REPRESA BILLINGS**
- LIMITE DA ÁREA DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS**



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
 Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DDU

PLANO DIRETOR

ANEXO I
MACROZONEAMENTO

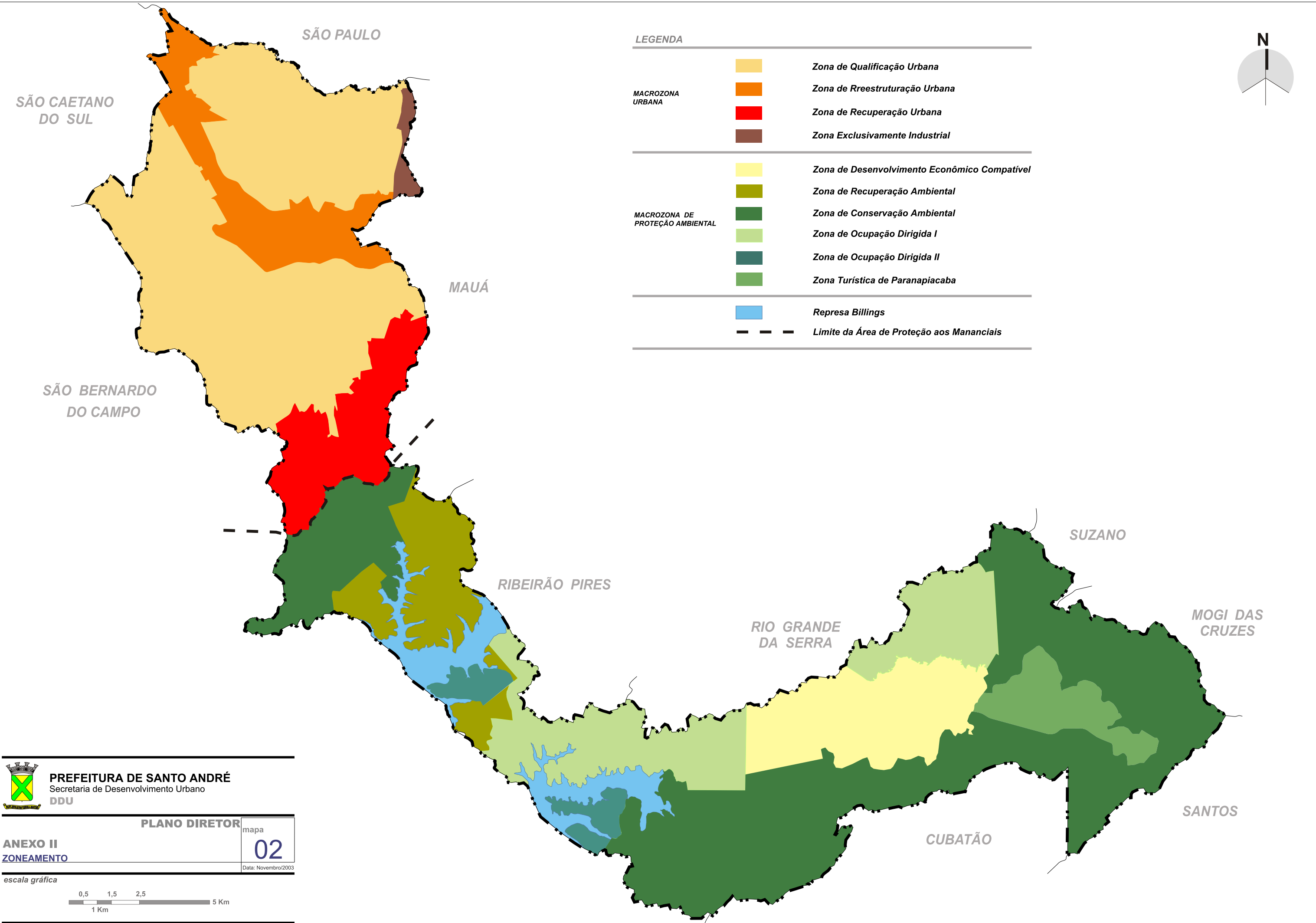
mapa
01

Data: Novembro/2003













escala gráfica

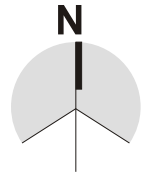



ANEXO 3. MAPA 2: ZONEAMENTO



LEGENDA

MACROZONA URBANA		<i>Zona de Qualificação Urbana</i>
		<i>Zona de Rreestruturação Urbana</i>
		<i>Zona de Recuperação Urbana</i>
		<i>Zona Exclusivamente Industrial</i>
MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL		<i>Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível</i>
		<i>Zona de Recuperação Ambiental</i>
		<i>Zona de Conservação Ambiental</i>
		<i>Zona de Ocupação Dirigida I</i>
		<i>Zona de Ocupação Dirigida II</i>
		<i>Zona Turística de Paranapiacaba</i>
	<i>Represa Billings</i>	
	<i>Limite da Área de Proteção aos Mananciais</i>	




 **PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DDU

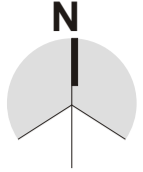
PLANO DIRETOR mapa **02**
Data: Novembro/2003

ANEXO II
ZONEAMENTO

escala gráfica



**ANEXO 4. MAPA 3: ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL -
ZEIS**



SÃO PAULO

SÃO CAETANO
DO SUL

MAUÁ

SÃO BERNARDO
DO CAMPO

LEGENDA

-  ZEIS EXISTENTES A
-  ZEIS EXISTENTES B
-  ZEIS A
-  ZEIS B
-  ZEIS C
-  ZEIS D

 Represa Billings

 Limite Projeto Eixo Tamanduatehy



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DDU

PLANO DIRETOR

ANEXO IV

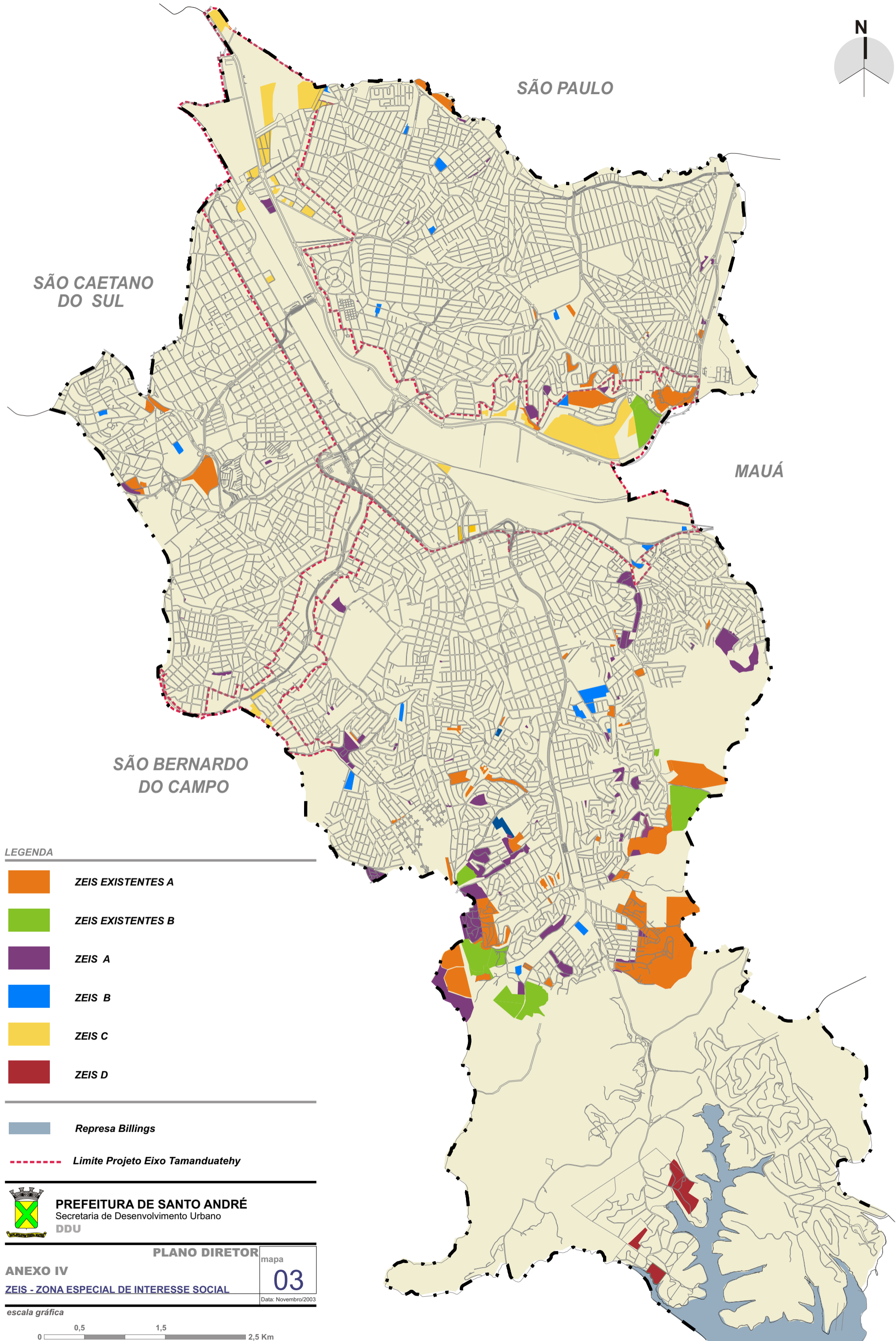
ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

mapa

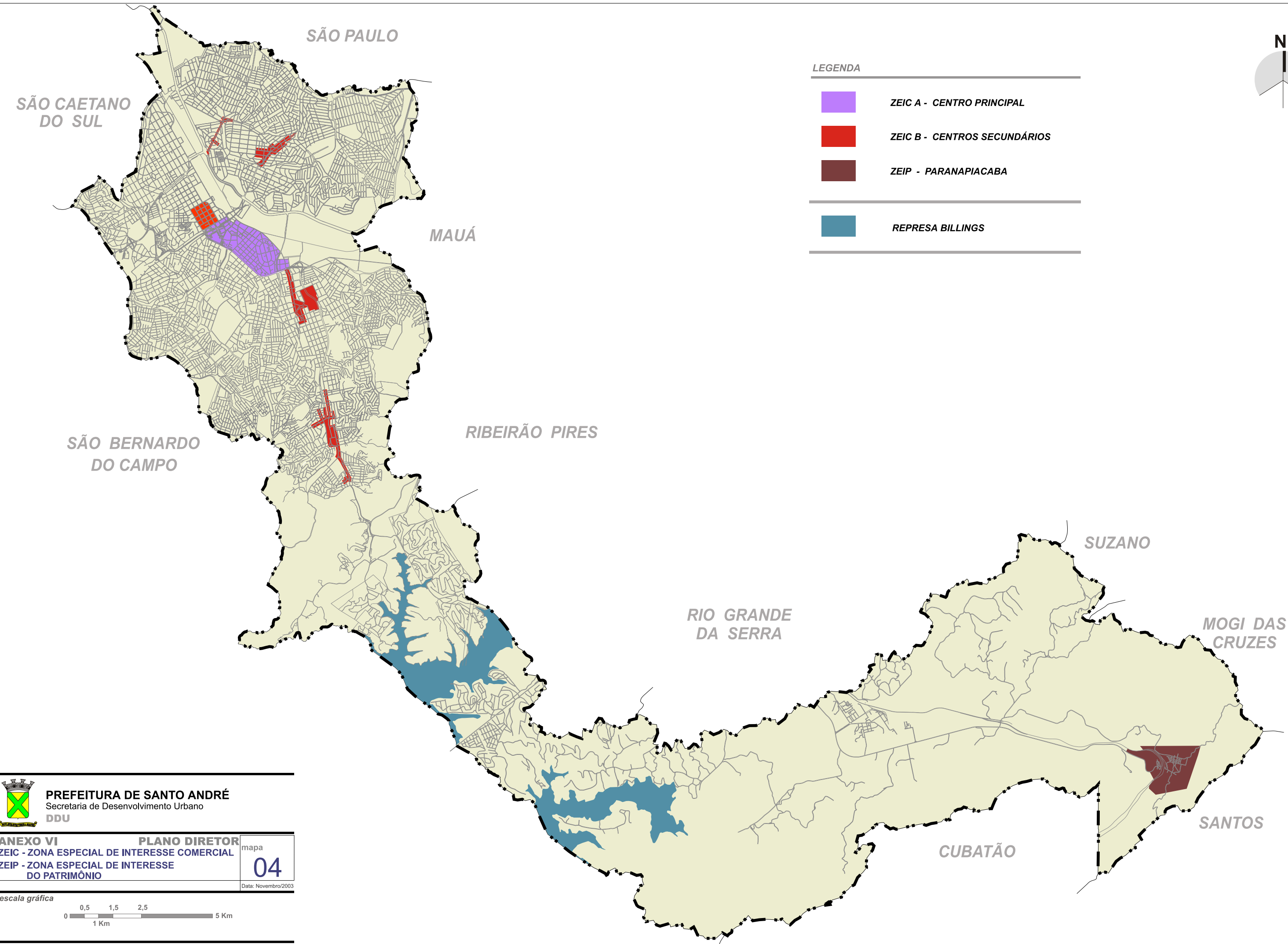
03

Data: Novembro/2003

escala gráfica



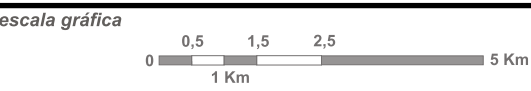
**ANEXO 5. MAPA 4: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE COMERCIAL -
ZEIC E ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO - ZEIP**




PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
 Secretária de Desenvolvimento Urbano
DDU

ANEXO VI PLANO DIRETOR
ZEIC - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE COMERCIAL
ZEIP - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO

mapa
04
Data: Novembro/2003

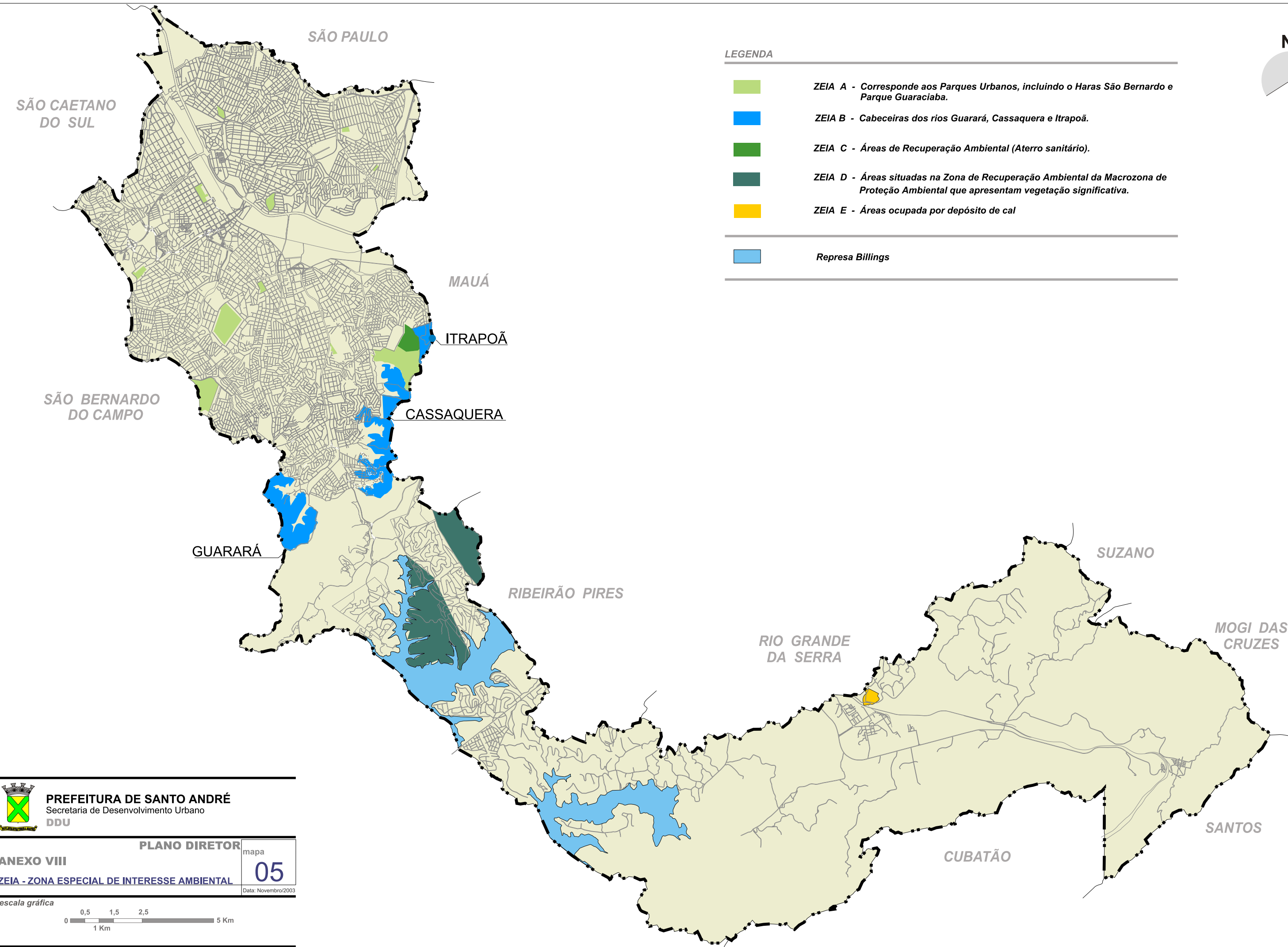


LEGENDA

	ZEIC A - CENTRO PRINCIPAL
	ZEIC B - CENTROS SECUNDÁRIOS
	ZEIP - PARANAPIACABA

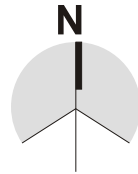
	REPRESA BILLINGS
--	-------------------------

**ANEXO 6. MAPA 5: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL -
ZEIA**



LEGENDA

- ZEIA A** - *Corresponde aos Parques Urbanos, incluindo o Haras São Bernardo e Parque Guaraciaba.*
 - ZEIA B** - *Cabeceiras dos rios Guarará, Cassaquera e Itapoã.*
 - ZEIA C** - *Áreas de Recuperação Ambiental (Aterro sanitário).*
 - ZEIA D** - *Áreas situadas na Zona de Recuperação Ambiental da Macrozona de Proteção Ambiental que apresentam vegetação significativa.*
 - ZEIA E** - *Áreas ocupada por depósito de cal*
-
- Represa Billings**



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
 Secretária de Desenvolvimento Urbano
 DDU

PLANO DIRETOR

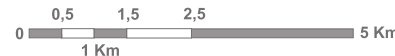
ANEXO VIII

ZEIA - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL

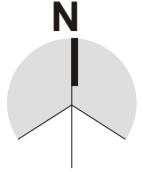
mapa
05

Data: Novembro/2003

escala gráfica



ANEXO 7. MAPA 6: HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA








SÃO PAULO

SÃO CAETANO
DO SUL

MAUÁ

SÃO BERNARDO
DO CAMPO

LEGENDA

-  VIAS METROPOLITANAS
-  VIAS ARTERIAIS PRIMÁRIAS
-  VIAS ARTERIAIS SECUNDÁRIAS
-  VIAS COLETORAS PRIMÁRIAS
-  VIAS COLETORAS SECUNDÁRIAS



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DDU

PLANO DIRETOR

mapa

ANEXO XII
HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

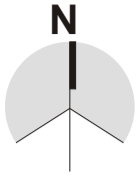
06

Data: Novembro/2003

escala gráfica



ANEXO 8. MAPA 7: OPERAÇÕES URBANAS



SÃO PAULO

SÃO CAETANO
DO SUL

SANTA TEREZINHA

PARQUE DAS NAÇÕES

EIXO TAMANDUATEHY

BAIRRO JARDIM

MAUÁ

SÃO BERNARDO
DO CAMPO

VILA PIRES

LEGENDA



OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DDU

PLANO DIRETOR

mapa

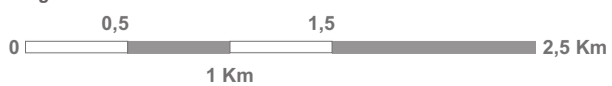
ANEXO XVI

OPERAÇÕES URBANAS

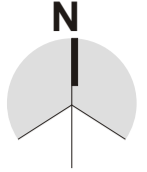
07

Data: Novembro/2003

escala gráfica



ANEXO 9. MAPA 8: EIXO TAMANDUATEHY



SÃO PAULO

SÃO CAETANO
DO SUL

MAUÁ

SÃO BERNARDO
DO CAMPO

LEGENDA



PROJETO EIXO TAMANDUATEHY



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DDU

PLANO DIRETOR

ANEXO XVIII

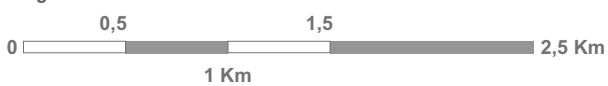
PROJETO EIXO TAMANDUATEHY

mapa

08

Data: Novembro/2003

escala gráfica



ANEXO 10. LEI MUNICIPAL Nº 209/06 (PLANO DIRETOR DE SÃO GABRIEL DA CACHOEIRA)

São Gabriel da Cachoeira
Amazonas

Plano Diretor do Município
(Lei Municipal nº 209, 21/11/2006)

novembro, 2007

PODER EXECUTIVO

Prefeito Municipal – **Prof. JUSCELINO OTERO GONÇALVES**
Vice-Prefeito – **JONAS MARCIO GONÇALVES TAVARES**

COORDENAÇÃO

Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Turismo e Cultura – SEMATUR
Secretario Municipal e Coordenador Político - **SALOMÃO MOREIRA DE AQUINO**

EQUIPE TÉCNICA DO MUNICÍPIO

Decreto Municipal Nº 14 de 10 de Novembro de 2005

Conselho Administrativo Municipal - CAM

SEMED - Secretaria Municipal de Educação e Desporto

SEMAD – Secretaria Municipal de Administração

SEMSA - Secretaria Municipal de Saúde

SEMOB - Secretaria Municipal de Obras

SEMAS - Secretaria Municipal de Ação Social

SEMPA - Secretaria Municipal de Produção e Abastecimento

SDHU - Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania

SMINT - Secretaria Municipal do Interior

SEFIN - Secretaria Municipal de Finanças

ASSJUR – Assessoria Jurídica do Município

DMA - Departamento Municipal de Águas

STT - Setor de Terras e Tributos

ASSECOM – Assessoria de Comunicação

RMAM – Rádio Municipal AM

ASSESSORIA TÉCNICA

POLIS – Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais

Equipe de Direito a Cidade

Núcleo de Assessoria Jurídica

Núcleo de Urbanismo

PARCERIA TÉCNICA

ISA - Instituto Socioambiental

Programa Rio Negro

Programa de Política e Direito Socioambiental

Laboratório de Geoprocessamento

CONTROLE SOCIAL

Núcleo de Gestor do Plano Diretor Participativo do Município

CAIARNX – Coordenadoria das Associações Indígenas do Alto Rio Negro e Xié
CAIMBRN – Coordenadoria das Associações Indígenas do Baixo Rio Negro
COITUA – Coordenadoria das organizações Indígenas dos Rios Tiquié e Uaupés
COIDI – Coordenadoria das Organizações Indígenas do Distrito de Iauareté
CABC – Coordenadoria das Associações (Indígenas) Baniwa e Curipako
Associação de moradores do Bairro Dabarú
Associação de moradores do Bairro Padre Cícero
Associação de moradores do Bairro Graciliano Gonçalves
Associação de moradores do Bairro da Praia
Associação de moradores do Bairro Nova Esperança
Associação de moradores do Bairro Tiago Montalvo
Associação de moradores do Bairro da Fortaleza
Associação de moradores do Centro da Cidade
2ª Brigada de Infantaria de Selva
Banco do Brasil
ISA – Instituto Socioambiental
IBDS – Instituto Brasileiro para o Desenvolvimento Sanitário
Polícia Federal
FOIRN – Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro
APIARN – Associações dos professores Indígenas do Alto Rio Negro
IBAMA
DSEI-FOIRN – Distrito Sanitário Especial Indígena
Câmara Municipal de Vereadores
UFAM – Universidade Federal do Amazonas
Polícia Militar
DIOCESE de São Gabriel
FUNAI – Fundação Nacional do Índio
SSL – Associação Saúde Sem Limites
UEA – Universidade do Estado do Amazonas
ASSAI – Associação das Artesãs Indígenas
Escola Indígena Municipal Tiago Montalvo
INFRAERO – Infra-Estrutura Aeroportuária
Colégio Estadual São Gabriel
Escola Estadual Dom João Marchesi
EAF – Escola Agrotécnica Federal de São Gabriel da Cachoeira/AM
Poder Judiciário da Comarca
Ministério Público Estadual – Procuradoria de Justiça de São Gabriel da Cachoeira
FUNASA – Fundação Nacional de Saúde
Empresários, Comerciantes e Transportadores Locais

ATOS DO PODER EXECUTIVO

LEI Nº 209 DE 21 DE NOVEMBRO DE 2006.

Dispõe sobre o PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE SÃO GABRIEL DA CACHOEIRA e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA CACHOEIRA, ESTADO DO AMAZONAS, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo art. 81, inciso IV, da Lei Orgânica do Município.

Faz saber a todos os habitantes, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Em atendimento às disposições do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do Título V, Capítulo III, da Lei Orgânica Municipal, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor Participativo do Município de São Gabriel da Cachoeira, devendo ser observado pelos agentes públicos e privados que atuam na construção, planejamento e na gestão do território.

Art. 2º. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento territorial do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Parágrafo único. O Plano Diretor abrange a totalidade do território municipal.

TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E OBJETIVOS DA POLÍTICA TERRITORIAL CAPÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 3º. São princípios do Plano Diretor de São Gabriel da Cachoeira:

I - respeito aos direitos culturais e territoriais das comunidades tradicionais;

II - cumprimento da função socioambiental da cidade e da propriedade;

III - democratização do planejamento e gestão territorial.

§ 1º Os usos, costumes e tradições das comunidades que vivem em São Gabriel da Cachoeira devem ser respeitados em virtude da importância da diversidade dos grupos étnicos que formam a sociedade local, cada qual com seus próprios valores culturais, relações socioambientais, territorialidades e formas de organização coletiva.

§ 2º A função socioambiental do município de São Gabriel da Cachoeira corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

I - a eliminação da pobreza, a redução das desigualdades sociais e a promoção da justiça social;

II - a universalização dos acessos à moradia adequada, ao saneamento ambiental, às condições adequadas de mobilidade, à infra-estrutura urbana, aos equipamentos comunitários de educação, saúde, esporte, lazer e cultura.

§ 3º A propriedade cumpre sua função socioambiental quando:

I - seu uso e a ocupação estiver de acordo com o interesse coletivo;

II - for utilizada de maneira ambientalmente sustentável;

III - garantir os direitos originários dos povos indígenas sobre as terras que tradicionalmente ocupam;

IV - Não favorecer a especulação imobiliária;

V - Atender às exigências deste Plano Diretor;

VI - Atender às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida e à justiça social.

§ 4º A democratização do planejamento e da gestão territorial se dará através da:

I - institucionalização e descentralização de órgãos e técnicas de planejamento e gestão territorial;

II - organização da administração pública municipal articulada com canais, procedimentos e instrumentos de participação comunitária democráticas;

III - democratização das discussões e decisões sobre assuntos de interesse público que afetam as condições de vida coletiva.

CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO PLANO DIRETOR DE SÃO GABRIEL DA CACHOEIRA

Art. 4º. O objetivo geral desta Lei é instituir a política de desenvolvimento territorial no município abrangendo os seguintes temas setoriais:

I – habitação;

II - saneamento ambiental;

III - mobilidade;

IV - desenvolvimentos urbanos, rurais e regulação fundiária;

V - meio ambiente;

VI – economia.

Art. 5º. Os objetivos específicos do Plano Diretor de São Gabriel da Cachoeira são:

I - estabelecer o perímetro urbano municipal;

II - definir diretrizes para a elaboração dos planos municipais de saneamento ambiental, habitação e mobilidade;

III - determinar investimentos públicos prioritários na promoção do saneamento ambiental, em melhorias nas condições de mobilidade, em melhorias na geração e fornecimento de energia elétrica e na iluminação pública, na implantação de equipamentos comunitários e no fortalecimento da administração pública municipal.

IV - estabelecer normas de uso e ocupação do solo urbano e rural;

V - estabelecer zona para expansão urbana;

VI - estabelecer zonas para melhoria das condições de moradia, eliminação de riscos urbanos e implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;

VII - proteger os patrimônios ambientais, históricos e culturais;

VIII - estabelecer zonas comunitárias indígenas;

IX - instituir o sistema municipal de planejamento e gestão territorial descentralizado.

X - estabelecer metas para o desenvolvimento econômico do município, a partir dos planos diretores regionais.

TÍTULO II – DOS INVESTIMENTOS PRIORITÁRIOS

CAPÍTULO I – DA ARTICULAÇÃO ENTRE INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Art. 6º. Os princípios, objetivos e investimentos prioritários deste Plano Diretor devem orientar, durante seu período de vigência, a elaboração de planos plurianuais, leis de diretrizes orçamentárias e leis dos orçamentos anuais do município.

CAPÍTULO II – DO PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 7º. O Poder Executivo Municipal deve elaborar, com transparência pública e participação social, o Plano Municipal de Saneamento Ambiental – PMSA no prazo de 12 meses contados a partir da aprovação desta Lei.

§ 1º O princípio orientador do PMSA baseia-se na efetivação do direito à salubridade ambiental como direito social vinculado ao direito à saúde.

§ 2º Devem ser observadas as seguintes diretrizes para a elaboração e implementação do PMSA:

I - integração entre os serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, limpeza urbana e recuperação de igarapés;

II - busca pela progressiva universalização do acesso aos serviços públicos de saneamento ambiental citados no inciso anterior;

III - redução de riscos potenciais para a saúde pública;

IV - valorização ambiental e controle da qualidade dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos;

V - aperfeiçoamento das informações e capacidades institucionais no planejamento e gestão do saneamento ambiental;

VI - utilização das melhores tecnologias disponíveis e adequadas aos contextos socioambientais, culturais, usos, costumes e tradições locais.

§ 3º Os conteúdos mínimos do PMSA são:

I - introdução

II - diagnóstico do sistema de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem urbana, de limpeza pública e dos igarapés;

III - princípios e diretrizes que orientam a elaboração do PMSA com base neste plano diretor;

IV - objetivos e metas de curto, médio e longo prazo;

Programas e projetos de investimentos prioritários com base nesta Lei e nos resultados do diagnóstico;

V - programação física, financeira e institucional para a realização dos investimentos prioritários;

VI - Programação da futura revisão e atualização do PMSA.

§ 4º O PMSA deve viabilizar os seguintes investimentos prioritários no sistema de abastecimento de água:

I - mudança do local de captação de água do rio Negro a montante da área urbana da sede municipal;

II - implantação de estação de tratamento de água;

Ampliação e readequação da rede de distribuição de água em função da demanda existente;

III - implantação e readequação dos reservatórios de água equipados com bombas de recalque;

IV - implantação de sistemas de armazenamento de águas pluviais e de tratamento de água de poços para abastecimento nas comunidades indígenas.

§ 5º O PMSA deve viabilizar o seguinte investimento prioritário no sistema de esgotamento sanitário:

I - implantação de rede coletora de esgoto, estações elevatórias e estação de tratamento de esgoto.

§ 6º O PMSA deve considerar o seguinte investimento prioritário no sistema de drenagem urbana, a implantação e readequação de guias e sarjetas, bueiros, bocas de lobo, galerias coletoras e sistemas de disposição final das águas pluviais.

§ 7º O PMSA deve viabilizar os seguintes investimentos prioritários no sistema de limpeza urbana:

I - implantação de aterro sanitário, usina de compostagem e reciclagem.

II - Implantação de coleta seletiva articulada com ações de educação ambiental que envolva toda a população como os trabalhadores, comunidades, comerciantes.

§ 8º O PMSA deve viabilizar os seguintes investimentos prioritários para recuperação de igarapés:

I - limpeza e desassoreamento dos cursos d'água com recuperação de matas ciliares;

II - implantação de áreas de esporte e lazer nas várzeas dos igarapés recuperados.

§ 9º O PMSA deve abranger o território municipal como um todo e orientar programas, ações e investimentos de órgãos do governo federal nas Terras Indígenas.

CAPÍTULO III – DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 8º. O Poder Executivo Municipal deve elaborar, com transparência pública e participação social, o Plano Municipal de Habitação – PMH no prazo de 12 meses contados a partir da aprovação desta Lei.

§ 1º O princípio orientador do PMH baseia-se na efetivação do direito à moradia como direito humano através da garantia da segurança da posse e da moradia digna para a população do município, principalmente para as pessoas de baixa renda.

§ 2º As diretrizes para a elaboração do PMH são:

I - identificação das necessidades habitacionais em termos quantitativos e qualitativos, isto é, a partir das demandas por novas moradias e das condições adequadas ou inadequação de habitabilidade;

II - caracterização do perfil socioeconômico do contingente populacional que demanda investimentos habitacionais de interesse social considerando a composição familiar, a existência de famílias que convivem num mesmo domicílio, idade, gênero, nível de instrução, renda familiar, renda domiciliar, ocupação principal e secundária dos membros da família;

III - avaliação crítica e conseqüente aperfeiçoamento da legislação e da organização institucional da administração pública municipal quanto ao desempenho na garantia do direito à cidade e ao acesso à moradia digna;

IV - análise sobre a produção habitacional realizada pelo poder público, pelos próprios moradores e por agentes privados que atuam no mercado imobiliário local;

V - análise sobre as condições de acesso à terra urbana e à moradia por parte dos diferentes grupos sociais que vivem no município;

VI - organização do cadastro de beneficiários dos programas habitacionais.

VII - programa de regularização fundiária das terras públicas e das ocupações em terras públicas municipais, estaduais e federais segundo diretrizes previstas nos Artigos 40 a 46 deste Plano Diretor.

§ 3º O PMH deve conter, pelo menos, os seguintes conteúdos:

I - introdução;

II - diagnóstico das necessidades habitacionais e da oferta e condições de acesso à moradia;

III - princípios e diretrizes que orientam a elaboração do PMH com base neste Plano Diretor;

IV - objetivos e metas de curto, médio e longo prazo;

V - programas e projetos de investimentos prioritários para produção de novas unidades e reurbanização, recuperação e reforma de unidades e assentamentos existentes;

VI - programação física, financeira e institucional para a realização dos investimentos prioritários;

VII - programação da futura revisão e atualização do PMH.

CAPÍTULO IV – DO PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE

Art. 9º. O Poder Executivo Municipal deve elaborar, com transparência pública e participação social, o Plano Municipal de Mobilidade – PMM no prazo de 18 meses contados a partir da aprovação desta Lei.

§ 1º O princípio orientador do PMM baseia-se na efetivação do direito à acessibilidade e às boas condições de mobilidade aos locais ocupados pelos moradores do município.

§ 2º As diretrizes para a elaboração do PMM são:

I - integração entre diferentes formas de mobilidade fluvial, terrestre, motorizada e não motorizada;

II - integração entre os sistemas de transporte e o uso e ocupação do solo urbano e rural;

III - minimização dos custos socioambientais nos deslocamentos de pessoas e bens;

IV - integração entre as diferentes regiões do município;

V - prioridade para os modos de transporte coletivo.

§ 3º O PMM deve conter:

I - introdução;

II - diagnóstico das condições de acessibilidade e mobilidade no município;

III - princípios e diretrizes que orientam a elaboração do PMM com base neste plano diretor;

IV - objetivos e metas de curto, médio e longo prazo;

V - programas e projetos de investimentos prioritários;

VI - programação física, financeira e institucional para a realização dos investimentos prioritários;

VII - programação da futura revisão e atualização do PMM.

§ 4º O PMM deve viabilizar os seguintes investimentos prioritários:

I - implantação de sistema integrado de transporte fluvial nas calhas dos rios Negro, Uaupés, Xié, Içana e Tiquié com respectivos terminais para embarque e desembarque de cargas e passageiros;

II - implantação de sinalização indicando áreas de risco para embarcações;

III - implantação de sistema de transporte público coletivo, com respectivos pontos de embarque e desembarque de passageiros, que sirva a macrozona urbana, a zona de desenvolvimento agroflorestal e as zonas de urbanização específicas assinaladas no mapa 2 anexo;

IV - implantação de ciclovias;

V - implantação de programa para alinhamento viário com previsão de largura mínima de passeio público de 1 m e 80 cms (um metro e oitenta centímetros).

CAPÍTULO V- DOS INVESTIMENTOS PRIORITÁRIOS NO SISTEMA VIÁRIO

Art. 10. Os investimentos prioritários no sistema viário da macrozona urbana são:

I - melhoramentos na pavimentação do leito carroçável e no passeio de pedestres das vias assinaladas no mapa 3 anexo;

II - programa de sinalização urbana considerando as determinações previstas na lei municipal que dispõe sobre a co-oficialização das línguas indígenas (Lei Municipal 145 de 11 de dezembro de 2002).

CAPÍTULO VI – DOS INVESTIMENTOS PRIORITÁRIOS NO SISTEMA DE GERAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art. 11. Os investimentos prioritários no sistema de geração e distribuição de energia elétrica são:

I - redução de ruídos e isolamento acústico da usina termoeletrica;

II - coleta, armazenamento, tratamento e destinação adequada dos efluentes da usina termoeletrica;

III - análise, estudo de viabilidade e execução do projeto da Pequena Central Hidrelétrica no leito do rio Miuá;

IV - implantação e readequação da rede de distribuição de energia elétrica de acordo com as demandas existentes;

V - instalação de iluminação pública nas vias assinaladas no mapa 4 anexo;

VI - realização de convênio entre a Prefeitura Municipal de São Gabriel da Cachoeira e a Companhia de Energia do Amazonas – CEAM para a definição de responsabilidades sobre a instalação e manutenção da iluminação pública.

CAPÍTULO VII – DOS INVESTIMENTOS PRIORITÁRIOS NA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Art. 12. Os investimentos prioritários na implantação de equipamentos comunitários são:

I - implantação de novos postos municipais de saúde nos terrenos assinalados no mapa 4 anexo;

II - implantação de novas escolas municipais de ensino básico nos bairros Miguel Quirino, no Assentamento Teotônio Ferreira, no Areal e no Dabarú; de ensino médio no Areal e de educação diferenciada na comunidade São Sebastião;

III - implantação de novas áreas municipais de lazer e esporte nos terrenos assinalados no mapa 4 anexo;

IV - implantação de novo mercado municipal no terreno assinalado no mapa 4 anexo;

V - implantação de novo centro cultural no terreno assinalado no mapa 4 anexo.

Parágrafo único. Deverão ser reformados os equipamentos comunitários assinalados no mapa 4 anexo.

CAPÍTULO VIII – DOS INVESTIMENTOS PRIORITÁRIOS NO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Art.13. Os investimentos prioritários no desenvolvimento institucional da administração pública municipal são:

I - elaboração do Código de Edificação a ser instituído através de lei municipal aprovado na Câmara Municipal.

II - organização de órgão municipal responsável pelo planejamento e gestão territorial articulado com os departamentos tributário, fundiário, ambiental e de obras. Este órgão municipal deverá ser composto por:

a) setor responsável pela análise e licenciamento de projetos para novas edificações;

b) setor responsável pela análise, emissão de diretrizes urbanísticas e licenciamento de novos loteamentos urbanos;

c) setor responsável pela regularização fundiária;

d) setor de fiscalização e controle urbano;

e) setor responsável pela modernização e atualização permanente do cadastro técnico imobiliário;

f) setor responsável pela modernização e atualização permanente da planta de valores genéricos dos imóveis;

g) setor responsável pela arrecadação tributária municipal.

CAPÍTULO IX DOS INVESTIMENTOS PRIORITÁRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 14. O Poder Executivo municipal deve elaborar, com transparência pública, o Plano Municipal Participativo de Desenvolvimento Econômico - PMPDE, no prazo de 12 meses, a partir da aprovação desta Lei.

§ 1º O princípio orientador do PMPDE, baseia-se em incentivar o intercâmbio técnico e cultural, visando criar alternativas econômicas voltadas para geração de renda, segurança alimentar e sustentabilidade.

§ 2º As diretrizes para elaboração do PMPDE são:

I - incentivar a agricultura familiar de forma sustentável;

II - criar um sistema de transporte e comércio, que permita as comunidades comercializarem o excedente da produção artesanal, agrícola e extrativista;

III - organizar uma rede de assistência técnica nas comunidades, empregando mão de obra qualificada, prioritariamente a existente no município;

IV - aprimorar e incentivar economicamente o associativismo através da criação e fortalecimento das associações e cooperativas;

V - fazer intercâmbio com órgãos de ensino e pesquisa, com objetivo de identificar e implementar as potencialidades do município;

VI - agregar valores aos produtos agrícolas através do beneficiamento, incentivando uma agroindústria artesanal;

VII - criar alternativas para plano de manejo agroflorestal e pesqueiro sustentável;

VIII - incentivar a criação de agrovilas.

TÍTULO III – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO

Art. 15. O perímetro urbano, instituído por este plano diretor conforme mapa 2 anexo, define os limites entre a macrozona urbana e a macrozona rural.

CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO

Art. 16. O território do Município de São Gabriel da Cachoeira, subdivide-se nas seguintes Macrozonas, de acordo com o mapa 1 anexo:

- I - macrozona das terras indígenas;
- II - macrozona rural;
- III - macrozona urbana.

SEÇÃO I – DA MACROZONA DAS TERRAS INDÍGENAS

Art. 17. O objetivo da Macrozona das Terras Indígenas, assinalado no mapa 1 anexo, é incorporar, neste plano diretor, os direitos indígenas assegurados pelo ordenamento jurídico nacional.

§ 1º Os índios possuem direito ao usufruto exclusivo dos recursos localizados na Macrozona das Terras Indígenas.

§ 2º A Macrozona das Terras Indígenas pertence à União Federal, mas é destinada à posse permanente dos índios.

§ 3º A Macrozona das Terras Indígenas é inalienável e indisponível, e os direitos sobre ela imprescritíveis.

§ 4º É proibido que índios, não-índios e Poder Público façam qualquer transação comercial e negócio jurídico que prejudique o direito de posse permanente e usufruto exclusivo dos índios das áreas localizadas na Macrozona das Terras Indígenas.

§ 5º Havendo sobreposição de Unidades de Conservação na Macrozona das Terras Indígenas, serão estabelecidas normas e ações específicas destinadas a compatibilizar a presença das populações indígenas residentes com os objetivos da unidade, sem prejuízo dos modos de vida, das fontes de subsistência e os locais de moradia destas populações, assegurando-se a sua participação na elaboração das referidas normas e ações.

SEÇÃO II - DA MACROZONA RURAL

Art. 18. O objetivo da Macrozona Rural, conforme mapa 1 anexo, é desenvolver o manejo agroflorestal

e a piscicultura sustentáveis baseados nas características da realidade local e nos conhecimentos tradicionais.

Art. 19. O Poder Executivo deverá realizar o cadastramento e a regularização fundiária de todas as terras públicas e privadas existentes na Macrozona Rural.

Art. 20. O Poder Executivo deverá elaborar e implementar Plano de Manejo Agroflorestal Sustentável na Macrozona Rural de acordo com as seguintes diretrizes:

- I - adequação às características da realidade local;
- II - incorporação dos saberes locais;
- III - apoio ao desenvolvimento da piscicultura sustentável;
- IV - apoio ao desenvolvimento da criação de pequenos animais;
- V - apoio ao desenvolvimento das roças familiares;
- VI - apoio ao desenvolvimento do ecoturismo.

Art. 21. Não é permitida a implantação de loteamentos para fins urbanos e condomínios residenciais fechados em glebas localizadas na Macrozona Rural.

Parágrafo único. É permitida a implantação de empreendimentos ecoturísticos na Macrozona Rural após a realização do Relatório Prévio de Impacto de Vizinhança e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nos termos do Artigo 51 desta Lei.

SEÇÃO III - DA MACROZONA URBANA

Art. 22. A Macrozona Urbana, assinalada no mapa 1 anexo, caracteriza-se como área urbana consolidada pelos investimentos públicos e privados realizados em diversas edificações, equipamentos comunitários, sistema viário, infra-estrutura de saneamento básico, distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 23. O objetivo da Macrozona Urbana é regular o crescimento da cidade e regular o uso e ocupação do solo para fins urbanos segundo as normas para o Zoneamento Urbano e Zona de Expansão Urbana definidas nos Artigos 24 a 29 desta Lei.

CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA

Art. 24. A Macrozona Urbana, de acordo com o mapa 2 anexo, subdivide-se nas seguinte Zonas:

- I - zona urbana 1;
- II - zona urbana 2;
- III - zona de expansão urbana.

Art. 25. O tamanho máximo de condomínios residenciais fechados com unidades independentes na Macrozona Urbana é de 20 000 m².

SEÇÃO I – DA ZONA URBANA 1

Art. 26. O objetivo da zona urbana 1, assinalada no mapa 2 anexo, é regular o uso e ocupação do solo no centro da sede urbana visando melhor aproveitamento da infra-estrutura viária, de saneamento básico e de equipamentos comunitários instalados.

§ 1º Os parâmetros de uso do solo na zona urbana 1, inclusive nas vias principais assinaladas no mapa 2 anexo, são usos mistos residenciais e não residenciais.

§ 2º Os parâmetros de ocupação do solo da zona urbana 1, inclusive nas vias principais assinaladas no mapa 2 anexo, são:

- I - coeficiente de aproveitamento máximo: 3 (três);
- II - taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento) da área do lote;
- III - recuo lateral mínimo: 1,5 m (um metro e meio) a partir de uma única divisa lateral do lote;
- IV - recuo de fundo mínimo: 4 m (quatro metros);
- V - lote mínimo: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VI - gabarito máximo: 4 (quatro) pavimentos

§ 3º Empreendimentos exclusivamente não residenciais deverão prever espaços, no terreno, para 1 vaga de estacionamento para cada 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída.

§ 4º Empreendimentos residenciais multifamiliares com mais de 8 (oito) unidades deverão prever espaços, no terreno, para 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade residencial.

§ 5º. Na zona urbana 1 aplicam-se os seguintes instrumentos de política urbana:

- I - consórcio imobiliário;
- II - relatório prévio de impacto de vizinhança e estudo de impacto de vizinhança;
- III - concessão de direito real de uso;
- IV - concessão de uso especial para fins de moradia;
- V - direito de superfície
- VI - Direito de preempção

SEÇÃO II – DA ZONA URBANA 2

Art. 27. O objetivo da zona urbana 2, assinalada no mapa 2 anexo, é regular o uso e ocupação do solo nos bairros com baixa densidade construtiva onde a oferta de infra-estrutura viária, de saneamento básico e de equipamentos comunitários é precária, comparativamente à zona urbana 1.

§ 1º Os parâmetros de uso na zona urbana 2, inclusive nas vias principais assinaladas no mapa 2 anexo, são usos mistos residenciais e não residenciais.

§ 2º Os parâmetros de ocupação na zona urbana 2, exceto nas vias principais assinaladas no mapa 2 anexo, são:

- I - coeficiente de aproveitamento máximo: 1,5 (um e meio);
- II - taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento) da área do lote;
- III - recuo lateral mínimo: 1,5 m (um metro e meio) a partir de uma única divisa lateral do lote;

IV - recuo frontal mínimo em edificações de uso exclusivamente residencial: 1,5 m (um metro e meio);

V - recuo de fundo mínimo: 5,5 m (cinco metros e meio);

VI - lote mínimo: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VII - gabarito máximo: 3 (três) pavimentos.

§ 3º Empreendimentos exclusivamente não residenciais deverão prever espaços, no terreno, para 1 vaga de estacionamento para cada 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída.

§ 4º Empreendimentos residenciais multifamiliares com mais de 8 (oito) unidades deverão prever espaços, no terreno, para 1 (uma) vagas de estacionamento para cada 3 (três) unidades residenciais.

§ 5º Em edificações de uso misto residencial e não residencial não é obrigatório o recuo frontal mínimo.

§ 6º Na zona urbana 2 aplicam-se os seguintes instrumentos de política urbana:

I - relatório prévio de impacto de vizinhança e estudo de impacto de vizinhança;

II - concessão de direito real de uso;

III - concessão de uso especial para fins de moradia;

IV - direito de superfície;

V - direito de preempção.

Art. 28. Nos lotes localizados nas vias principais assinaladas no mapa 2 anexo, ficam permitidos usos mistos residenciais e não residenciais com os seguintes parâmetros de ocupação:

I - coeficiente de aproveitamento máximo: 2 (dois);

II - taxa de ocupação máxima: 70% (setenta por cento) da área do lote;

III - recuo lateral mínimo: 1,5 m (um metro e meio) a partir de uma única divisa lateral do lote;

IV - recuo de fundo mínimo: 4 m (quatro metros);

V - gabarito máximo: 3 (três) pavimentos

SEÇÃO III – DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 29. O objetivo da zona de expansão urbana, assinalada no mapa 2 anexo, é definir as áreas para o crescimento urbano futuro da sede municipal.

§ 1º Fica permitida a implantação de novos loteamentos e condomínios fechados com unidades autônomas, residenciais e não residenciais, em glebas localizadas na zona de expansão urbana.

§ 2º Os parâmetros de uso e ocupação do solo na zona de expansão urbana são os mesmos da zona urbana 2 definidos no Artigo 26 deste Plano Diretor.

CAPÍTULO IV – DO ZONEAMENTO ESPECIAL

Art. 30. As zonas especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo.

Art. 31. As zonas especiais, conforme mapa 2 anexo, classificam-se em:

I - zona especial de urbanização específica;

II - zona especial de proteção ambiental;

III - zona especial de interesse social 1;

IV - zona especial de interesse social 2;

V - zona especial de interesse histórico-cultural;

VI - zona comunitária indígena;

VII - zona de desenvolvimento agroflorestal;

VIII - zona especial militar.

SEÇÃO I – DAS ZONAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 32. O objetivo das Zonas Especiais de Urbanização Específica é regular a implantação de empreendimentos urbanos junto às áreas do Aeroporto de São Gabriel da Cachoeira e do núcleo urbano localizado nas proximidades do Porto de Camanaus.

§ 1º As futuras reformas ou ampliações do Aeroporto de São Gabriel da Cachoeira e do Porto de Ca-

manaus deverão ser analisadas e discutidas no Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial.

§ 2º Na Zona Especial de Urbanização Específica aplica-se o seguinte instrumento de política urbana:

I - relatório prévio de impacto de vizinhança e estudo de impacto de vizinhança.

SEÇÃO II – DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 33. O objetivo das Zonas Especiais de Proteção Ambiental, delimitadas no mapa 2 anexo, é preservar e conservar os recursos naturais existentes nos locais.

§ 1º Ficam permitidos os usos sustentáveis nas Zonas Especiais de Proteção Ambiental.

§ 2º É proibida a instalação de atividades em edificações permanentes no interior das Zonas Especiais de Proteção Ambiental.

§ 3º Fica permitida a delimitação de novas zonas especiais de proteção ambiental através de leis municipais específicas após discussão na Conferência Municipal de Desenvolvimento Territorial, conforme Artigo 76, e deliberação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial.

§ 4º Na Zona Especial de Proteção Ambiental aplica-se o seguinte instrumento de política urbana, relatório prévio de impacto de vizinhança e estudo de impacto de vizinhança.

SEÇÃO III – DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - OCUPADA

Art. 34. Os objetivos da zona especial de interesse social 1, assinalado no mapa 2 anexo, são:

I - promover a regularização urbanística e fundiária;

II - promover melhorias nas condições de moradia das pessoas que vivem em assentamentos precários;

III - eliminar riscos à saúde coletiva e aos imóveis decorrentes de ocupações em áreas inadequadas;

IV - promover a recuperação ambiental de áreas degradadas.

§ 1º A implementação da zona especial de interesse social 1 deverá obedecer às diretrizes e parâmetros estabelecidos no Artigo 57 desta Lei.

§ 2º Na zona especial de interesse social 1 aplicam-se os seguintes instrumentos de política urbana:

I - concessão de direito real de uso;

II - concessão de uso especial para fins de moradia;

III - direito de superfície;

IV - direito de preempção.

SEÇÃO IV – DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - VAZIA

Art. 35. Os objetivos da zona especial de interesse social 2 são:

I - induzir a construção de habitações de interesse social em áreas centrais, com melhor oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários;

II - ofertar terras urbanizadas para realocação de moradias localizadas em áreas de risco.

§ 1º A implementação da zona especial de interesse social 2 deverá obedecer às diretrizes e parâmetros estabelecidos no Artigo 56 desta Lei.

§ 2º Na zona especial de interesse social 2 é facultado ao Poder Executivo Municipal realizar consórcios imobiliários nos termos do Artigo 48 desta Lei.

SEÇÃO V – DOS LOCAIS E ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO-CULTURAL

Art. 36. O objetivo dos locais e zonas especiais de interesse histórico-cultural, assinalados no mapa 2 anexo, é proteger, recuperar e dar visibilidade aos locais, edificações e áreas de importância histórico-cultural.

§ 1º O Poder Executivo Municipal deverá implementar ações para inventariar, catalogar, tomba, rea-

bilitar e sinalizar, quando possível, os locais e edificações de interesse histórico-cultural.

§ 2º A sinalização dos locais e edificações de importância histórico-cultural deverá seguir os termos da Lei Municipal nº 145 de 11/12/2002 que dispõe sobre a co-oficialização de línguas indígenas.

§ 3º Fica permitida a delimitação de novas zonas e locais especiais de interesse histórico-cultural através de lei municipal específica após discussão na Conferência Municipal de Desenvolvimento Territorial e deliberação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial.

SEÇÃO VI – DAS ZONAS COMUNITÁRIAS INDÍGENAS

Art. 37. O objetivo das zonas comunitárias indígenas, assinaladas no mapa 2 anexo, é garantir a permanência das formas de uso e ocupação do solo segundo costumes, usos e tradições das comunidades que vivem nos locais.

§ 1º O Poder Público Municipal deverá regulamentar os limites definitivos das zonas comunitárias indígenas através de Decreto Municipal com base nesta Lei.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá implementar normas e ações para assegurar a posse da terra por parte das comunidades indígenas que habitam as Zonas Comunitárias Indígenas, sem prejuízo dos seus modos de vida, fontes de subsistência e locais de moradia.

§ 3º Deve-se assegurar a participação das comunidades indígenas na elaboração das normas e ações referidas no Parágrafo 2º.

SEÇÃO VII – DA ZONA DE DESENVOLVIMENTO AGROFLORESTAL

Art. 38. O objetivo da zona de desenvolvimento agroflorestal, assinalada no mapa 2 anexo, é desenvolver atividades de produção agrícola e uso sustentável

dos recursos florestais em áreas localizadas na zona rural.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar um plano de manejo participativo para o local considerando as seguintes diretrizes:

I - manutenção das áreas de preservação permanente das nascentes e igarapés;

II - regularização fundiária dos imóveis;

III - melhoria nas condições de acesso, transporte e escoamento da produção no local;

IV - melhoria nas condições de drenagem;

V - melhoria na infra-estrutura de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública;

VI - viabilização de equipamentos básicos de saúde e educação para atender as demandas locais;

VII - definição de parâmetros para o uso e ocupação do solo, especialmente a taxa de aproveitamento e coeficiente de ocupação;

VIII - definição de parâmetros para desmembramento e remembramento de lotes;

IX - mapeamento das terras aptas para cultivo agrícola;

X - mapeamento das áreas aptas para extração de madeira e reflorestamento;

XI - extração da madeira compatível com as atividades das roças, piscicultura, pesca, reflorestamento e áreas de preservação permanente;

XII - viabilização de apoio técnico para o desenvolvimento do cultivo agrícola, manejo agroflorestal, criação de pequenos animais e da piscicultura no local;

XIII - utilização da produção de alimentos locais no abastecimento e merenda escolar do município.

SEÇÃO VIII - DA ZONA ESPECIAL MILITAR

Art. 39. O objetivo da zona especial militar, assinalada no mapa 2 anexo, é regular a implantação de empreendimentos das forças armadas na sede do município.

Parágrafo único. É obrigatória a apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório

de Impacto de Vizinhança (RIV) segundo os termos do Artigo 51 desta Lei, para a implantação de novos empreendimentos na zona militar.

CAPÍTULO V – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 40. A regularização fundiária trata de processos de intervenção pública sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socioambientais, que objetivam legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando em melhorias no ambiente urbano do assentamento, buscando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 41º. As áreas irregulares ocupadas por população de média e alta renda poderão sofrer processos de regularização jurídica, mediante contrapartida em favor da cidade, de acordo com a regulação a ser estabelecida em legislação específica.

Art. 42º. São diretrizes do Programa de Regularização Fundiária previsto no Plano Municipal de Habitação conforme Artigo 8 desta Lei:

I - garantia do direito à moradia para a população de baixa renda;

II - efetivação do registro civil dos moradores de imóveis a serem regularizados;

III - a segurança jurídica da posse como forma de garantir a permanência das pessoas nos locais que ocupam;

IV - identificação e cadastro das terras públicas municipais, estaduais e federais localizadas nas Macrozonas Urbana e Rural;

V - processo administrativo junto a órgãos estaduais e federais para transferência do domínio de terras públicas do Estado e da União para o Poder Executivo Municipal;

VI - validação dos títulos existentes de concessão do direito real de uso fornecidos pelo Poder Executivo Municipal aos ocupantes de terras públicas até a data de aprovação desta Lei;

VII - obediência às normas municipais de uso, ocupação e parcelamento do solo no caso de novas concessões de terras públicas federais, estaduais e municipais;

VIII - obediência às normas municipais de uso, ocupação e parcelamento do solo no caso de regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas de preservação permanente de interesse social;

IX - inclusão social e territorial por meio de programas pós-regularização fundiária;

X - promoção de condições adequadas de habitabilidade;

XI - participação da população beneficiada em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 43. Os critérios para concessão gratuita de terras públicas são:

I - utilização da terra para fins de moradia de interesse social;

II - utilização da terra para fins de subsistência;

III - construção de obras ou instalação de serviços públicos de interesse social e equipamentos comunitários.

Parágrafo único. A nenhum concessionário será concedido gratuitamente o uso de mais de um lote de terreno público independentemente de sua dimensão.

Art. 44. Serão concedidas, de forma onerosa, terras públicas para a exploração econômica com fins lucrativos nos seguintes casos:

I - edificações comerciais;

II - implantação de indústrias;

III - exploração hortifrutigranjeira;

IV - exploração de culturas permanentes;

V - exploração de atividades pecuárias;

VI - exploração de atividades extrativa vegetal.

Parágrafo único. Durante o processo de regularização fundiária, o órgão competente deverá realizar audiência pública para esclarecimentos e discussão sobre quais instrumentos de regularização serão utilizados pela população beneficiada.

Art. 45. O Poder Executivo Municipal deverá articular, no âmbito da Câmara Federativa prevista no Artigo 72 desta Lei, os diversos agentes e grupos sociais locais envolvidos no processo de regularização fundiária.

Art. 46. O Poder Executivo Municipal deverá viabilizar, mediante convênio ou outro instrumento cabível, a gratuidade do primeiro registro dos títulos de concessão de direito real de uso, cessão de posse, concessão especial para fins de moradia, direito de superfície, compra e venda, entre outros, no Cartório de Registro de Imóveis quando se tratar de população de baixa renda.

CAPÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 47. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, poderão ser adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - instrumentos de regularização fundiária:

- a) concessão de Direito Real de Uso, de acordo com o Decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;
- b) concessão de Uso Especial para fins de Moradia, nos termos da Medida Provisória 2.220/2001;
- c) autorização de Uso, nos termos da Medida Provisória 2.220/2001;
- d) cessão de posse para fins de moradia, nos termos do art. da Lei 6.766/79;
- e) usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- f) direito de preempção;
- g) direito de Superfície;

h) assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita.

II - instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) IPTU Progressivo no Tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) zonas Especiais de interesse social;
- e) outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso;
- f) transferência do Direito de Construir;
- g) operações Urbanas Consorciadas;
- h) consórcio Imobiliário;
- j) direito de Preferência;
- j) direito de Superfície;
- k) tombamento de imóveis;
- l) desapropriação;
- m) compensação ambiental;
- n) estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório Prévio de Impacto de Vizinhança (RIV);
- o) estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

SEÇÃO I – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 48. O Poder Executivo Municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, além das situações previstas no Artigo 46 da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade - para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS), nas Zonas Urbanas 1 e 2, na Zona de Expansão Urbana e nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2, assinaladas no mapa 2 anexo.

§ 1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Executivo Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel para o Poder Executivo Municipal nos termos deste Artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, e deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local;

II - não computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º A transferência do imóvel deverá ser feita por escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º O Consórcio Imobiliário poderá ser realizado entre instituições públicas de diferentes entes da federação para aproveitamento de terras públicas localizadas nas Macrozonas Urbana e Rural.

SEÇÃO II - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 49. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos Artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva de terras;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção ambiental;

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

§ 2º Lei Municipal com base neste Plano Diretor delimitará as áreas onde incidirá o Direito de Preempção na Zona Urbana 1, Zona Urbana 2, Zona de Expansão Urbana e Zona Especial de Proteção Ambiental, definidas nos Artigos 26, 27, 29 e 33 deste Plano Diretor, de acordo com as finalidades enumeradas no Parágrafo anterior.

§ 3º O Poder Executivo Municipal terá preferência para aquisição, durante 5 (cinco) anos, de imóveis colocados à venda nas zonas mencionadas no Parágrafo anterior.

§ 4º O prazo mencionado no Parágrafo anterior poderá ser renovado em um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 5º O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário dos imóveis localizados nas áreas onde incidirá o Direito de Preempção no prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da Lei municipal mencionada no Parágrafo 2º deste Artigo.

§ 6º O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para o Poder Executivo Municipal que deverá se manifestar por escrito, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, seu interesse em comprá-lo.

§ 7º A notificação mencionada no Parágrafo anterior deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - quando houver, proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário do imóvel para recebimento de notificação e outras comunicações da Prefeitura;
- III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos

e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 8º Transcorrido o prazo mencionado no Parágrafo 7º sem manifestação do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a venda do imóvel para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 9º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de (30) trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 10º A venda do imóvel a terceiro, em condições diferentes da proposta apresentada ao Poder Executivo Municipal pelo proprietário, é nula de pleno direito.

§ 11º Na situação descrita no Parágrafo anterior, o Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada pelo proprietário, se este for inferior àquele.

SEÇÃO III – DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 50. O Município poderá receber e conceder, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, nos termos do Artigo 21 da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

§ 1º O Direito de Superfície poderá ser utilizado em toda a Macrozona Urbana assinalada no mapa 1 anexo.

§ 2º A concessão do Direito de Superfície pelo Poder Executivo Municipal será admitida somente nos casos de regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS e para implantação de equipamentos públicos, áreas verdes e áreas de lazer.

SEÇÃO IV - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 51. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverão ser apresentados para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos de impacto nas Macrozonas das Terras Indígenas, Urbana e Rural, sem prejuízo de outros dispositivos de licenciamento requeridos pela legislação ambiental.

§ 1º Os empreendimentos de impacto são construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais, que podem causar alterações no ambiente natural ou construído, local ou regional.

§ 2º São considerados empreendimentos de impacto:

I - empreendimentos que alteram os espaços urbanos e as formas de uso e ocupação do território local e regional;

II - empreendimentos que prejudicam as condições de moradia da população local e regional;

III - empreendimentos que provocam a deterioração da qualidade de recursos naturais;

IV - empreendimentos que apresentam riscos para as comunidades tradicionais, fauna, flora, recursos hídricos e o controle de drenagem;

V - Empreendimentos que alterem o patrimônio histórico-cultural, paisagístico e arqueológico;

VI - empreendimentos que causem modificações estruturais na infra-estrutura de saneamento ambiental e no sistema viário existentes.

§ 3º São considerados empreendimentos de impacto a implementação dos seguintes equipamentos urbanos, independente da área construída ou metragem do terreno:

I - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

II - estações de tratamento de água e esgoto;

III - ginásios esportivos;

- IV - cemitérios e necrotérios;
- V - matadouros e abatedouros de aves e animais;
- VI - presídios, quartéis e corpo de bombeiros;
- VII - terminais rodoviários, portuários e aeroportuários;
- VIII - Mercados, supermercados e assemelhados;
- IX - clubes;
- X - postos de serviço e venda de combustível;
- XI - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XII - casas de diversões, tais como, bares, casas de dança e similares com música;
- XIII - usinas termoelétricas;
- XIV - serrarias;
- XV - templos, igrejas e assemelhados;
- XVI - hospitais;
- XVII - estações de rádio-base de telefonia celular;
- XVIII - instalações das forças armadas.

§ 4º O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverão contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária local, do entorno e da região, devendo incluir, no que couber, a análise e soluções para:

- I - impactos sobre as formas de uso e ocupação do território local, do entorno e da região;
- II - impactos sobre a estrutura e valorização fundiária;
- III - impactos sobre as condições de moradia e distribuição territorial da população local, do entorno e da região;
- IV - impactos sobre áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - impactos sobre as demandas por infra-estrutura de saneamento ambiental e sistema viário existentes;
- VI - impactos sobre as demandas por infra-estrutura de geração e distribuição de energia elétrica;
- VII - impactos sobre as demandas por equipamentos comunitários existentes, como os de saúde e educação;

- VIII - geração de poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - geração de vibração;
- X - periculosidade;
- XI - geração de resíduos sólidos;
- XII - geração de riscos socioambientais;
- XIII - impactos sobre as atividades econômicas e estruturas produtivas.

§ 5º O Poder Executivo Municipal deverá solicitar do empreendedor, como condição para licenciamento do empreendimento, a assinatura de Termo de Compromisso com definição de responsabilidades para implementação das medidas para minimização dos impactos e problemas identificados no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 6º Serão fornecidas cópias do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 7º O órgão da Prefeitura responsável pelo exame do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverá realizar audiência pública antes da decisão sobre o licenciamento do empreendimento.

§ 8º Os resultados e recomendações formuladas na audiência pública deverão ser considerados no licenciamento do empreendimento.

SEÇÃO V – DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 52. O Poder Executivo deverá outorgar título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação àqueles que cumprem os seguintes requisitos nos termos da Medida Provisória 2 220/2001:

- I - residir, até 30 de junho de 2001, em área urbana de até 250 (duzentos e cinquenta) m², de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição;

II - não ser proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia individual ou coletivamente.

§ 2º O Direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia pode ser exercido em local diferente daquele que gerou esse direito quando o imóvel ocupado:

I - estiver localizado em área cujos riscos não possam ser eliminados através de intervenções;

II - estiver em área de uso comum do povo;

III - estiver localizado em área destinada a projeto de urbanização;

IV - for de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V - for reservado à construção de represas e obras congêneres;

VI - estiver situado em via de comunicação.

§ 3º Nas hipóteses previstas no Parágrafo anterior, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia deverá ser exercido em local próximo ao imóvel que deu origem ao direito.

§ 4º Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 5º É dever do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi concedido o título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

§ 6º Ao dar a autorização de uso prevista no Artigo 9º da MP 2.220/2001, o Poder Público deverá respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como cultivo agrícola, pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços, entre outros.

SEÇÃO VI – DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 53. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana privada de até 250 (duzentos e cinquenta) m², por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, 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 As áreas urbanas com mais de 250 (duzentos e cinquenta) m², ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º O Poder Executivo Municipal poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 54. Cabe ao Executivo garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

SEÇÃO VII – DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE TERRAS PÚBLICAS

Art. 55. O Poder Público poderá outorgar a Concessão de Direito Real de Uso de terrenos públicos, remunerada ou gratuita, por tempo certo e indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbani-

zação, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social de acordo com o Decreto-Lei n° 271/67, Lei Municipal n° 129/01 e o presente Plano Diretor.

§ 1° O Poder Executivo Municipal poderá outorgar a Concessão de Direito Real de Uso de terras públicas somente após a aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial.

§ 2° A Concessão de Direito Real de Uso poderá ser outorgada mediante simples termo administrativo.

SEÇÃO VIII - DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 56. As Zonas Especiais de Interesse Social podem ser classificadas nas seguintes categorias:

I - zonas Especiais de Interesse Social 1 - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a urbanização e a regularização fundiária com implantação de equipamentos e serviços públicos locais;

II - zonas Especiais de Interesse Social 2 – áreas com predominância de imóveis não edificados, adequadas à urbanização e destinadas para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, de promoção pública ou conveniada com poder público, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

Art. 57. Considera-se Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) a edificação ou o conjunto de edificações destinado a famílias com renda familiar bruta igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos com os seguintes parâmetros:

I - na Zona Urbana 1 – área construída útil mínima de 60 (sessenta) m² e lote mínimo de 150 (cento e cinquenta) m²;

II - na Zona Urbana 2 – área construída útil mínima de 60 (sessenta) m² e lote mínimo de lote de 200 (duzentos) m².

§ 1° São modalidades de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social:

I - loteamento de interesse social;

II - conjunto habitacional.

§ 2° Os parâmetros de ocupação dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS serão detalhados em Lei específica.

§ 3° Deverão ser feitos estudos sobre os tipos de habitação da população de baixa renda para que a Lei específica garanta condições adequadas de habitabilidade e respeite as técnicas construtivas, tradições, usos e costumes locais.

§ 4° A elaboração de projetos de EHIS deve ser feita, desde a fase de formulação até sua execução, com a participação da população a ser atendida.

Art. 58. A delimitação de novas Zonas Especiais de Interesse Social deverá obedecer a classificação prevista no Artigo 56 e será feita por Lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo.

§ 1° A delimitação de novas Zonas Especiais de Interesse Social 1 só será admitida nas áreas ocupadas por população de baixa renda.

§ 2° A delimitação de novas Zonas Especiais de Interesse Social 2 só será admitida em imóveis não edificados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana, em áreas com acesso a equipamentos comunitários e infra estrutura de saneamento básico.

Art. 59. O Plano de Urbanização e Recuperação Ambiental para cada Zona Especial de Interesse Social 1 será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - análises físico-ambiental, urbanística, fundiária e socioeconômica dos assentamentos;

III - os projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física e ambiental da área

incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de igarapés, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

IV - definição dos instrumentos para a regularização fundiária a serem utilizados;

V - condições para o remembramento e desmembramento de lotes;

VI - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

VIII - atividades de geração de emprego e renda;

IX - plano de ação social;

X - propostas de realocação de famílias que ocupam imóvel em situação de risco para áreas próximas e dotadas de infra-estrutura de saneamento básico.

Art. 60. Deverão ser constituídos em todas as Zonas Especiais de Interesse Social 1, Núcleos Gestores compostos por representantes dos moradores e do Poder Executivo Municipal que deverão participar de todas as etapas de elaboração e implementação do Plano de Urbanização e Recuperação Ambiental.

Art. 61. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de Zonas Especiais de Interesse Social 1 poderão apresentar ao Poder Executivo Municipal, propostas para o Plano de Urbanização e Recuperação Ambiental.

Art. 62. Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização e Recuperação Ambiental das Zonas Especiais de Interesse Social 1, o Poder Execu-

tivo Municipal deverá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

TÍTULO IV – DO SISTEMA DESCENTRALIZADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA TERRITORIAL

Art. 63. O objetivo do sistema descentralizado de planejamento e gestão democrática territorial é desenvolver processos continuados e participativos de formulação, implementação e avaliação de políticas públicas que viabilizem a realização dos investimentos prioritários e regule o uso e ocupação do solo nos termos deste Plano Diretor.

§ 1º A participação da população deve ser assegurada em todas as fases do processo de planejamento e gestão territorial e do orçamento público municipal.

§ 2º É assegurado aos cidadãos do município de São Gabriel da Cachoeira o direito de receber informações, esclarecimentos e documentos dos órgãos públicos e apresentar alegações escritas.

§ 3º O Poder Executivo Municipal incluirá a realização de debates, audiências, assembleias territoriais e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual como condição obrigatória para sua aprovação.

Art. 64. Além deste Plano Diretor, o sistema descentralizado de planejamento e gestão democrática territorial será composto por:

I - órgãos técnicos da administração municipal;

II - conselho municipal de desenvolvimento territorial;

III - fundo municipal de desenvolvimento territorial;

IV - conferência municipal de desenvolvimento territorial;

V - sistema de informações municipais;

VI - código de obras;

- VII - lei municipal de parcelamento do solo;
- VIII - audiências públicas;
- IX - assembléias territoriais;
- X - plebiscito e referendo popular;
- XI - consulta pública;
- XII - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial;
- XIII - acordos de convivência;
- XIV - programa de capacitação sobre planejamento e gestão territorial;
- XV - regiões administrativas demarcadas no mapa 5 anexo;
- XVI - conselhos regionais das regiões administrativas;
- XVII - planos diretores regionais.

CAPÍTULO I - ÓRGÃOS TÉCNICOS DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

Art. 65. O Poder Executivo Municipal deverá criar, no prazo de 12 meses a partir da aprovação desta Lei e com base na revisão das Leis Municipais 57/1997 e 58/1997, órgão técnico responsável pelo planejamento e gestão territorial com competência para desenvolver:

- I - a política habitacional municipal;
- II - a política de saneamento ambiental municipal;
- III - a política de mobilidade municipal;
- IV - a política de regularização fundiária municipal;
- V - a política ambiental municipal;
- VI - a regulação do uso e ocupação do solo urbano e rural.

Parágrafo único. O órgão técnico municipal responsável pelo planejamento e gestão territorial deverá ter, no mínimo:

- I - setor de análise e licenciamento de novas edificações;
- II - setor de análise e licenciamento de novos loteamentos urbanos;
- III - setor de informações municipais;

- IV - setor de fiscalização e controle urbano;
- V - setor de projetos e obras.

CAPÍTULO II - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 66. Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial como instância e mecanismo central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de São Gabriel da Cachoeira.

Parágrafo único. As regulamentações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial e dos Conselhos Regionais, mencionados nos Artigos 66 e 90, deverão ser feitas por meio de Decretos Municipais expedidos em conjunto.

Art. 67. O Poder Executivo Municipal submeterá, anualmente, ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, relatório de avaliação da política de desenvolvimento territorial e as atividades previstas para o ano seguinte.

Parágrafo único. Após a análise efetuada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, o Poder Executivo Municipal dará publicidade ao relatório de avaliação referido no caput deste Artigo e o enviará à Câmara Municipal.

SEÇÃO I - ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 68. As atribuições do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial são:

- I - monitorar, fiscalizar e avaliar a implementação deste Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;
- II - monitorar, fiscalizar e avaliar a implementação dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor;
- III - participar na elaboração e implementação do Plano Municipal de Saneamento Ambiental;

IV - participar na elaboração e implementação do Plano Municipal de Habitação;

V - participar na elaboração e implementação do Plano Municipal de Mobilidade;

VI - participar na elaboração de legislações decorrentes deste Plano Diretor e outras que dispõem sobre assunto relacionados com o planejamento e gestão territorial;

VII - instituir normas para o desenvolvimento territorial com base nos Planos Diretores Regionais;

VIII - monitorar, fiscalizar e avaliar a realização dos investimentos prioritários previstos neste Plano Diretor e nos Planos Diretores Regionais;

IX - deliberar sobre a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial;

X - deliberar sobre a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social nos termos da Lei Federal 11 124/2005;

XI - deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração deste Plano Diretor;

XII - participar na elaboração e implementação dos Planos Diretores Regionais;

XIII - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política territorial (política ambiental, habitacional, mobilidade, saneamento ambiental, fundiária, urbana), antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

XIV - receber, de setores da sociedade, matérias de interesse coletivo relacionadas com o planejamento e gestão territorial e encaminhar para discussões;

XV - zelar pela integração das políticas setoriais;

XVI - deliberar sobre as omissões e contradições da legislação que incidem no planejamento e gestão territorial do município;

XVII - convocar, organizar e coordenar as Conferências Municipais de Desenvolvimento Territorial;

XVIII - convocar audiências públicas quando achar necessário discutir temas relacionados com o planejamento e gestão territorial;

XIX - propor acordos de convivência;

XX - tratar de assuntos federativos pertinentes a política urbana e propor acordos nos casos de conflitos de interesse federativo;

XXI - aprovar a outorga de títulos de Concessão de Direito Real de Uso;

XXII - elaborar e aprovar o seu regimento interno.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deve fornecer informações, divulgar documentos oficiais e garantir suporte técnico, infra-estrutura e recursos necessários ao pleno funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial.

SEÇÃO II - COMPOSIÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 69. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial será composto por 30 Membros Titulares, sendo 12 representantes de governos e órgãos públicos e 18 representantes dos diversos segmentos da sociedade civil, assim distribuídos, de acordo com as proporções aprovadas no processo da 2ª Conferência Nacional das Cidades:

I - representantes dos Governos e Órgãos Públicos (12 Conselheiros Titulares - 40% do total):

a) 1 Representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Turismo e Cultura;

b) 1 Representante da Secretaria Municipal de Obras;

c) 1 Representante do Departamento Municipal de Águas;

d) 1 Representante do Instituto de Terras do Município;

e) 1 Representante das Forças Armadas (Ministério da Defesa);

f) 1 Representante da Secretaria Municipal de Educação;

g) 1 Representante da FUNAI (Ministério da Justiça);

h) 1 Representante do IBAMA (Ministério do Meio Ambiente);

i) 1 Representante da CEAM – Companhia Energética do Amazonas;

j) 1 Representante da Secretaria Municipal de Saúde;

k) Representante da FUNASA/Dsei (Ministério da Saúde);

l) Representante da Câmara Municipal (Vereador).

II - representantes de Segmentos da Sociedade Civil (18 Conselheiros Titulares – 60% do total):

a) 5 Representantes dos Conselhos Regionais;

b) 1 Representante da Federação das Organizações Indígenas do Rio Negro (FOIRN);

c) 3 Representantes de Associações de Moradores da Região Administrativa Táwa;

d) 1 Representante da Associação do Assentamento Teotônio Ferreira;

e) 1 Representante dos Trabalhadores/Produtores Agrícolas;

f) 3 Representantes dos Comerciantes, Empreendedores e/ou outro ramo ligado ao desenvolvimento econômico urbano e/ou territorial;

g) 1 Representante de Instituição de Ensino e Pesquisa;

h) 1 Representante de Organização Não Governamental (ONG) com atuação no município;

i) 1 Representante da Associação de Professores Indígenas;

j) 1 Representante de Instituição Religiosa.

§ 1º Para cada membro titular do conselho será eleito um membro suplente, apto a substituí-lo em caso de necessidade. Os conselheiros suplentes serão escolhidos no mesmo processo que os conselheiros titulares.

§ 2º Os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial serão escolhidos nas Conferências Municipais de Desenvolvimento Territorial.

§ 3º O mandato dos membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial será de 4 anos.

SEÇÃO III – FUNCIONAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 70. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial será presidido por um de seus membros escolhido entre seus pares.

Art. 71. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial será formado por Câmaras Técnicas das áreas de habitação, saneamento ambiental, mobilidade, meio ambiente, regularização fundiária e terras indígenas.

§ 1º As Câmaras Técnicas têm por objetivo reunir os conselheiros para realizarem estudos, discussões e deliberações acerca dos setores temáticos abordados pelo conselho.

§ 2º As Câmaras Técnicas reunirão os conselheiros pôr área de atuação, interesse e conhecimento de acordo com critérios aprovados no Regimento Interno do Conselho.

SEÇÃO IV - DA CÂMARA DE ASSUNTOS FEDERATIVOS

Art. 72. A criação da Câmara Federativa no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial deverá prever a reunião de diferentes órgãos e instâncias governamentais em nível municipal, estadual e federal com o fim de deliberar sobre aspectos de relevante interesse para o desenvolvimento do município.

§ 1º As atribuições da Câmara de Assuntos Federativos são:

I - viabilizar a regularização fundiária das terras públicas e de assentamentos em terras públicas;

II - analisar e avaliar projetos e programas de iniciativa de órgãos da União e do Estado do Amazonas que afetam o território local;

III - realizar mediação e promover acordos com os órgãos competentes da União e do Estado do Amazonas sobre projetos e programas de desenvolvimento territorial que resultem em conflitos de interesse federativo;

IV - analisar e avaliar empreendimentos de impacto territorial e socioambiental no Município de São Gabriel da Cachoeira;

V - estabelecer metas e ações, programas e projetos de forma integrada com os órgãos competentes da União e do Estado do Amazonas para a implementação da política de desenvolvimento territorial e do Plano Diretor.

§ 2º Os órgãos competentes da União e do Estado do Amazonas são membros convidados da Câmara de Assuntos Federativos.

CAPÍTULO III - FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 73. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos para a implementação do planejamento e gestão territorial no município através deste Plano Diretor e dos Planos Diretores Regionais.

SEÇÃO I - FONTES DE RECURSOS DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 74. As fontes de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial são:

I - dotações orçamentárias anuais do Município, que não poderão ser inferior a 2% da previsão de receita municipal estipulada na Lei Orçamentária Anual;

II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União e do Estado do Amazonas a ele destinado;

III - empréstimos ou operações de financiamento internos ou externos;

IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;

V - contribuições ou doações de entidades internacionais;

VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;

VII - rendimentos obtidos com a aplicação de seu próprio patrimônio;

VIII - contribuição de Melhoria decorrente de obras públicas realizadas;

IX - receitas provenientes da concessão do Direito de Superfície;

X - retornos e resultados de suas aplicações;

XI - multas, correção monetária e juros recebidos de suas aplicações;

XII - recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, de acordo com a Lei Federal 11 124/2005;

XIII - outras receitas eventuais.

Art. 75. Os critérios de distribuição dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial serão definidos posteriormente por meio de Decreto Municipal.

SEÇÃO II - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 76. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial deverão ser utilizados para:

I - realização dos investimentos prioritários previstos neste Plano Diretor;

II - Realização dos investimentos prioritários previstos nos Planos Diretores Regionais;

III - implementação do Sistema Descentralizado de Planejamento e Gestão Territorial;

IV - implementação do Plano Municipal de Saneamento Ambiental;

V - implementação do Plano Municipal de Habitação;

VI - implementação do Plano Municipal de Mobilidade;

VII - realização dos investimentos previstos no Artigo 11 da Lei Federal 11124/2005 que dispõe sobre o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO IV - DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 77. As Conferências Municipais de Desenvolvimento Territorial ocorrerão ordinariamente a cada 4 (quatro) anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial ou pelo chefe do Poder Executivo Municipal nos seguintes casos:

I - necessidade de alteração do Plano Diretor em virtude de comprovação técnica de efeitos nocivos aos princípios e valores previstos nesta lei;

II - alteração importante no projeto de lei aprovado na Conferência de Desenvolvimento Territorial.

§ 1º As Conferências Municipais de Desenvolvimento Territorial serão abertas à participação de todos os cidadãos.

§ 2º Os objetivos das Conferências Municipais de Desenvolvimento Territorial são:

I - avaliar a implementação deste Plano Diretor;

II - sugerir propostas de alteração do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

III - formular propostas para o Plano Municipal de Saneamento Ambiental;

IV - formular propostas para o Plano Municipal de Habitação;

V - formular propostas para o Plano Municipal de Mobilidade;

VI - formular propostas para os programas federais e estaduais relacionados com o planejamento e gestão territorial;

VII - avaliar os relatórios anuais sobre o planejamento e gestão territorial no município, elaborados pelo Poder Executivo Municipal, apresentando críticas e sugestões;

VIII - sugerir, ao Poder Executivo Municipal, adequações em planos, programas, projetos, ações, intervenções e investimentos voltados para o planejamento e gestão territorial,

IX - eleger os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, com exceção dos membros dos Conselhos Regionais que serão eleitos conforme Artigo 90;

X - dirimir divergência entre as deliberações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial e entendimento do Poder Executivo.

CAPÍTULO V - SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 78. O objetivo do Sistema de Informações Municipais é fornecer informações para implementação, monitoramento, avaliação e revisão do Plano Diretor e de outras políticas públicas subsidiando processos de tomada de decisões.

§ 1º O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer as seguintes diretrizes:

I - simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança das bases de dados e cadastros;

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

§ 2º As bases de dados que devem compor o Sistema de Informações Municipais são:

I - cadastro georreferenciado dos imóveis urbanos e rurais do município;

II - cadastro georreferenciado das estradas e logradouros urbanos e rurais;

III - planta georreferenciada de valores genéricos dos imóveis urbanos e rurais;

IV - cadastro georreferenciado de sedes de empresas instaladas no município;

V - cadastro georreferenciado das terras indígenas homologadas;

VI - cadastro georreferenciado da macro e micro hidrografia do município;

VII - cadastro georreferenciado das terras públicas municipais, estaduais e federais;

VIII - cadastro georreferenciado do sistema de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem e de gestão dos resíduos sólidos;

IX - cadastro georreferenciado do sistema de geração e distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

X - censos demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE por setores censitários;

XI - dados de receitas e despesas municipais;

XII - dados desagregados de crianças, adolescentes, jovens e adultos não alfabetizados;

XIII - cadastro da oferta de vagas de educação infantil, fundamental, médio, profissionalizante e superior por equipamento de ensino;

XIV - cadastro da oferta de serviços e da população atendida nos equipamentos de saúde;

XV - dados de morbidade e causas de mortalidade por local de ocorrência e de residência da vítima;

XVI - inventário do patrimônio histórico-cultural material e imaterial existente no município;

XVII - cadastro das linhas de transporte público com respectivos pontos de embarque e desembarque.

§ 3º O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizadas outras bases de dados e informações sociais, culturais, econômicas, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, ambientais, imobiliários relevantes para os seus objetivos.

CAPÍTULO VI - CÓDIGO DE OBRAS

Art. 79. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar no prazo de 12 meses contados a partir da aprovação deste Plano Diretor, com base em processos participativos e nas peculiaridades e culturas construtivas locais, a Lei Municipal que institui o Código de Obras.

CAPÍTULO VII - LEI MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 80. O Poder Executivo deverá rever, no prazo de 18 meses contados a partir da aprovação deste Plano Diretor, a Lei Municipal nº 27 de 11 de novembro de 1993 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, com base neste Plano Diretor, em processos participativos e nas características locais.

CAPÍTULO VIII - AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 81. O Poder Executivo Municipal realizará audiências públicas referentes a empreendimentos, públicos ou privados, de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos na vizinhança para os quais são exigidos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 1º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública deverão ser colocados à disposição de qualquer interessado, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 48 horas da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para qualquer necessidade do processo e para acesso e divulgação públicos.

§ 3º O Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos para realização das audiências públicas.

CAPÍTULO IX - DAS ASSEMBLÉIAS REGIONAIS DE POLÍTICA TERRITORIAL

Art. 82. As Assembléias Regionais de Política Territorial se realizarão sempre que necessário, e no mínimo a cada dois anos, e terão a seguinte competência:

I. Discutir e aprovar, mediante resolução, seu regulamento interno, definindo, no mínimo, o número e a forma de escolha dos delegados com direito a voto que participarão de suas reuniões;

II. Eleger os membros dos respectivos Conselhos Regionais de Política Territorial, na forma estipulada no Artigo 90 deste Plano Diretor.

III. Discutir e aprovar, mediante resolução, o regimento interno dos respectivos Conselhos Regionais de Política Territorial, fixando, no mínimo, o número de membros e os critérios para concorrer ao cargo de Conselheiro Regional.

IV. Discutir e aprovar o Plano Diretor Regional e suas modificações, na forma dos Artigos 92 e 93 deste Plano Diretor.

V. Avaliar a implementação dos Planos Diretores Regionais, emitindo orientações à Prefeitura e ao Conselho Regional de Política Territorial sobre prioridades de gasto.

Parágrafo Único. As resoluções das Assembléias Regionais de Política Territorial serão publicadas no Diário Oficial do Município ou fixadas na Câmara Municipal e na Prefeitura e também em locais públicos nas regiões administrativas.

CAPÍTULO X - PLEBISCITO E REFERENDO POPULAR

Art. 83. O Plebiscito e Referendo Popular serão convocados e realizados com base na legislação federal e estadual.

CAPÍTULO XI - CONSULTA PÚBLICA

Art. 84. A Consulta Pública será convocada e realizada com base no Artigo 94 da Lei Orgânica do Município de São Gabriel da Cachoeira.

CAPÍTULO XII - INICIATIVA POPULAR DE PROJETOS DE LEI, DE PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 85. A iniciativa popular de projetos de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial poderá ser tomada por, no mínimo, 2% (dois por cento)

dos eleitores do Município ou 2% (dois por cento) dos eleitores de cada Região Administrativa, a depender dos impactos dos planos, programas e projetos.

§ 1º Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial deverá ser apreciada pelo Poder Executivo Municipal em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação.

§ 2º Deve ser dada publicidade a qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial.

CAPÍTULO XIII – DOS ACORDOS DE CONVIVÊNCIA

Art. 86. Os conflitos de interesses expressos por diferentes grupos em determinada área poderão ser resolvidos por meio de Acordo de Convivência, mediado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial e homologado pelo Executivo.

Parágrafo único. Os conflitos de interesses, expressos nos diferentes grupos em determinada área, que envolvam conflitos com a legislação de uso e ocupação do solo, serão mediados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, por meio de uma Negociação de Convivência que poderá gerar proposta de alteração da legislação a ser encaminhada à Câmara Municipal pelo Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO XIV - PROGRAMA DE CAPACITAÇÃO SOBRE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Art. 87. Os órgãos técnicos da administração municipal deverão elaborar e implementar, no prazo de 6 meses, um programa permanente de capacitação sobre planejamento e gestão territorial com base neste Plano Diretor voltado para os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, dos Conselhos Regionais e interessados em geral.

CAPÍTULO XV - DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 88. Ficam instituídas as Regiões Administrativas, segundo mapa 5 anexo, com o objetivo de definir a base territorial para a descentralização do planejamento e gestão do território municipal.

§ 1º. As denominações das Regiões Administrativas são:

- I. Região Administrativa Hiniáli;
- II. Região Administrativa Baixo Rio Uaupés e Tiquié;
- III. Região Administrativa Alto Rio Negro e Xié;
- IV. Região Administrativa Médio e Alto Rio Uaupés e Papuri;
- V. Região Administrativa Marié e Cauaburis;
- VI. Região Administrativa Táwa.

§ 2º. Em cada Região Administrativa será instituído um Conselho Regional de Política Territorial, com exceção da Região Administrativa Táwa.

Art. 89. Quando forem propostos pelos Poderes Legislativo ou Executivo Municipal, planos, políticas, projetos, obras ou programas a serem implementados nas Macrozonas de Terras Indígenas e que possam afetar de qualquer forma os direitos coletivos dos povos indígenas, deverá haver um processo específico de consulta prévia aos povos interessados, mediante procedimentos apropriados e através de suas organizações representativas.

§ 1º. A consulta deverá ocorrer desde a fase de planejamento do plano, política, projeto, obra ou programa mencionados no *caput*, realizada de boa fé e de maneira apropriada às circunstâncias étnicas, organizativas, culturais e geográficas locais, com o objetivo de se chegar a um acordo e consentimento acerca das medidas propostas.

§ 2º. Deverá ser previsto e assegurado pelo proponente os recursos e o tempo necessários para a realização adequada da consulta pública.

§ 3º. O Conselho Regional de Política Territorial deverá necessariamente ser ouvido durante o processo de consulta pública, sem prejuízo da participação das organizações representativas dos povos indígenas.

CAPÍTULO XVI - CONSELHOS REGIONAIS DE POLÍTICA TERRITORIAL

Art. 90. Ficam instituídos os Conselhos Regionais de Política Territorial com o objetivo de descentralizar o planejamento e a gestão do território municipal.

§ 1º. Os membros dos Conselhos Regionais de Política Territorial serão eleitos pelas respectivas Assembléias Regionais de Política Territorial dentre os cidadãos pertencentes às respectivas Regiões Administrativas.

§ 2º. Cada Conselho Regional de Política Territorial será composto por no mínimo 4 (quatro) e no máximo 12 (doze) membros, de acordo com o número de habitantes e comunidades da região, e suas decisões serão tomadas por maioria absoluta.

§ 3º. O número de membros, a forma de eleição e a periodicidade de reunião de cada Conselho Regional de Política Territorial serão definidos por meio de resolução de sua respectiva Assembléia Regional de Política Territorial.

§ 4º. O mandato dos membros dos Conselhos Regionais de Política Territorial será de 4 (quatro) anos.

§ 5º. A função de conselheiro é considerada de relevante interesse público e exercida voluntariamente, sem qualquer tipo de remuneração.

§ 6º. A secretaria executiva dos Conselhos Regionais será realizada pelo órgão previsto no artigo 65 e, até a sua instalação, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente,

SEÇÃO I - ATRIBUIÇÕES DOS CONSELHOS REGIONAIS DE POLÍTICA TERRITORIAL

Art. 91. As atribuições dos Conselhos Regionais de Política Territorial são:

I. Coordenar a elaboração e a implementação dos Planos Diretores Regionais segundo diretrizes apresentadas no Artigo 92 deste Plano Diretor;

II. Indicar 2 (dois) membros para participar do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial.

III. Convocar e coordenar a realização da respectiva Assembléia Regional de Desenvolvimento Territorial;

IV. Avaliar previamente a realização de investimentos públicos destinados às respectivas regiões administrativas;

V. Decidir sobre a destinação do dinheiro do Fundo de Desenvolvimento Territorial vinculados à respectiva região;

VI. Opinar, obrigatoriamente, sobre a proposta de plano plurianual antes de seu envio pelo Poder Executivo à Câmara Municipal;

VII. Apresentar propostas ao Poder Executivo e à Câmara Municipal sobre qualquer assunto de interesse da Região Administrativa;

VIII. Participar dos processos de consulta prévia de políticas, projetos, obras ou programas a serem implementados nas Macrozonas de Terras Indígenas.

CAPÍTULO XVII - PLANOS DIRETORES REGIONAIS

Art. 92. Cada Região Administrativa deverá elaborar seu respectivo Plano Diretor Regional segundo as peculiaridades socioambientais locais, com exceção da Região Administrativa Táwa.

§ 1º. São diretrizes para a elaboração dos Planos Diretores Regionais:

I. Participação ampla das comunidades que vivem nas Regiões Administrativas;

II. Definição dos investimentos prioritários para o desenvolvimento territorial das Regiões Administrativas;

III. Definição de prazos e métodos para a realização do zoneamento socioambiental do território da respectiva Região Administrativa.

§ 2º. O Poder Executivo deverá apoiar financeiramente a elaboração dos Planos Diretores Regionais.

§ 3º. Os Planos Diretores Regionais serão elaborados pelos respectivos Conselhos Regionais, aprovados pelas respectivas Assembléias Regionais de Desenvolvimento Territorial e oficializados por meio de Resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial.

Art. 93. Os Planos Diretores Regionais serão revistos no mínimo com a mesma periodicidade que o Plano Diretor Municipal.

TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 94. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal:

I - projeto de emenda para alteração dos Artigos 36 a 39 dos Atos das Disposições Transitórias, dos Artigos 193 a 202 da Lei Orgânica Municipal;

II - plano Municipal de Habitação;

III - plano Municipal de Saneamento Ambiental;

IV - plano Municipal de Mobilidade;

V - código de Obras;

VI - lei Municipal sobre Direito de Preempção, de acordo com o Parágrafo 2º do Artigo 49 deste Plano Diretor;

VII - lei Municipal de parcelamento urbano de acordo com o Artigo 80 deste Plano Diretor.

Art. 95. Fazem parte integrante desta Lei, os seguintes anexos:

I - mapa do macrozoneamento – mapa 1;

II - mapa do zoneamento urbano e do zoneamento especial – mapa 2;

III - mapa das melhorias viárias – mapa 3;

IV - mapa dos equipamentos comunitários – mapa 4.

V - mapa das regiões administrativas – mapa 5.

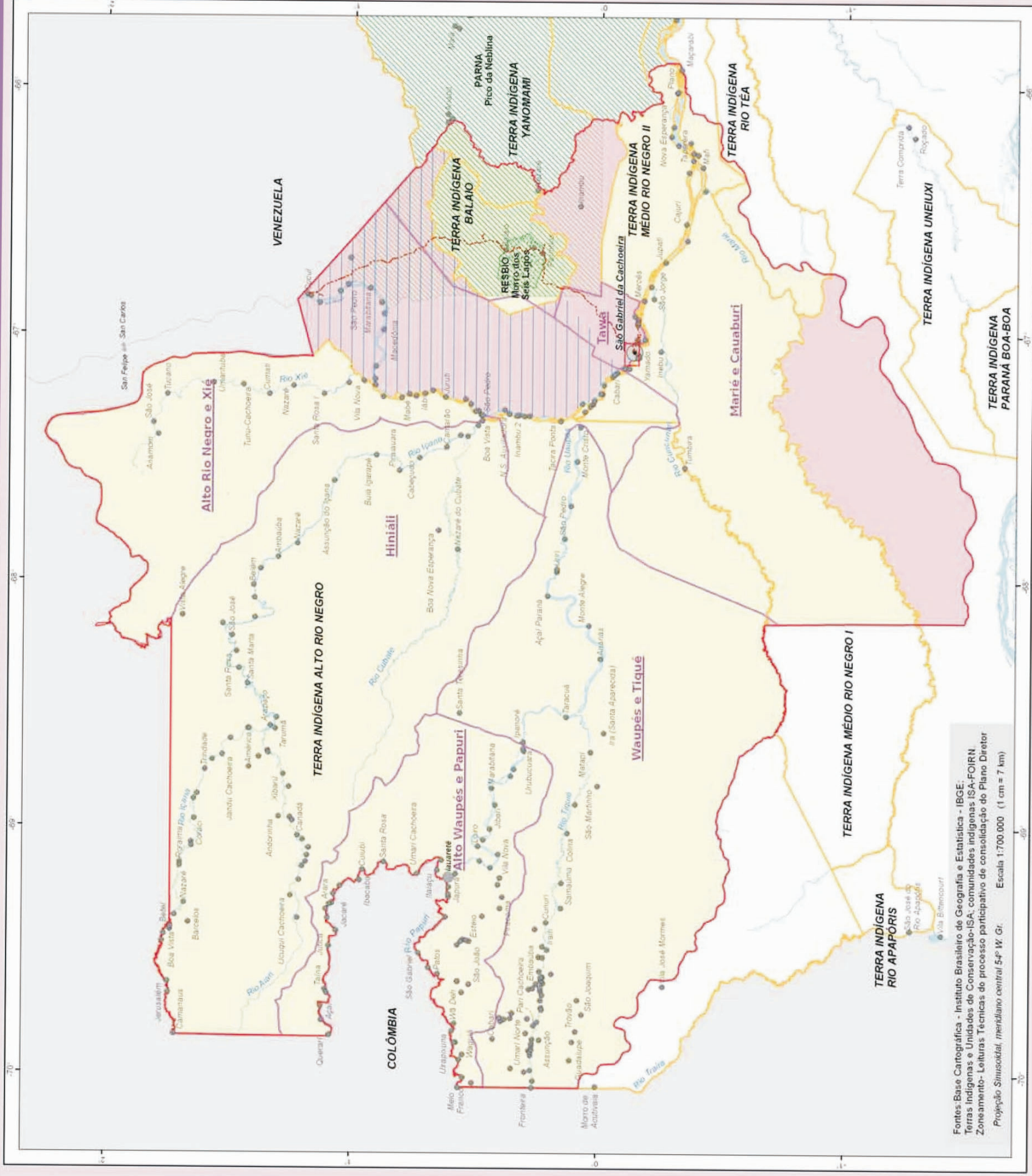
Art. 96. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Gabriel da Cachoeira, Estado do Amazonas, em 30 de novembro de 2006.

JUSCELINO OTERO GONÇALVES
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO 11. MAPA 1: MACROZONEAMENTO E REGIÕES ADMINISTRATIVAS

Macrozoneamento e Regiões Administrativas de São Gabriel da Cachoeira



Fontes: Base Cartográfica - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
Terras Indígenas e Unidades de Conservação-ISA: comunidades indígenas ISA-FORIN
Zoneamento- Leituras Técnicas do processo participativo de consolidação do Plano Diretor
Projeção Shustockal, meridiano central 54° W. Gr. Escala 1:700.000 (1 cm = 7 km)

Macrozona Indígena - são as Terras Indígenas demarcadas, que têm regras de uso e ocupação definidas na Constituição e legislações federais. Os índios têm o usufruto exclusivo dos recursos existentes nessa Macrozona. As Unidades de Conservação sobrepostas a Terras Indígenas (REBIO Morro dos Seis Lagos e parte do PARNA do Pico da Neblina) fazem parte dessa Macrozona e sua gestão deverá ser compartilhada com as comunidades indígenas.

Macrozona Urbana - seus limites coincidem com o perímetro urbano. A prefeitura deve mapear e cadastrar todos os imóveis localizados dentro dela para fazer a regularização fundiária dos lotes e construções, resolvendo os problemas de documentação desses imóveis.

Macrozona Rural - abrange as áreas de roças e florestas localizadas fora das Terras Indígenas e do perímetro urbano. Nela é proibida a divisão da terra em pequenos lotes. A prefeitura deve mapear e cadastrar as terras públicas (do governo federal, do Incra, do governo estadual e da prefeitura) e as particulares para regularizar sua situação fundiária. A prefeitura deve, ainda, fazer um Plano de Manejo Agroflorestal para a área de acordo com a realidade local, incorporando os saberes das comunidades e os princípios do desenvolvimento sustentável, e apoiando a produção familiar e o ecoturismo.

Regiões Administrativas - com o objetivo de definir a base territorial para a descentralização do planejamento e gestão, foram instituídas sete regiões administrativas.

observação: em todo o município, novos empreendimentos e instalações (como as instalações militares, grandes supermercados e equipamentos para o ecoturismo) deverão ter seus impactos avaliados através de Estudos e Relatórios de Impacto Ambiental, e também de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança

Limites

- Limites de países
- Limite do município

Áreas Protegidas

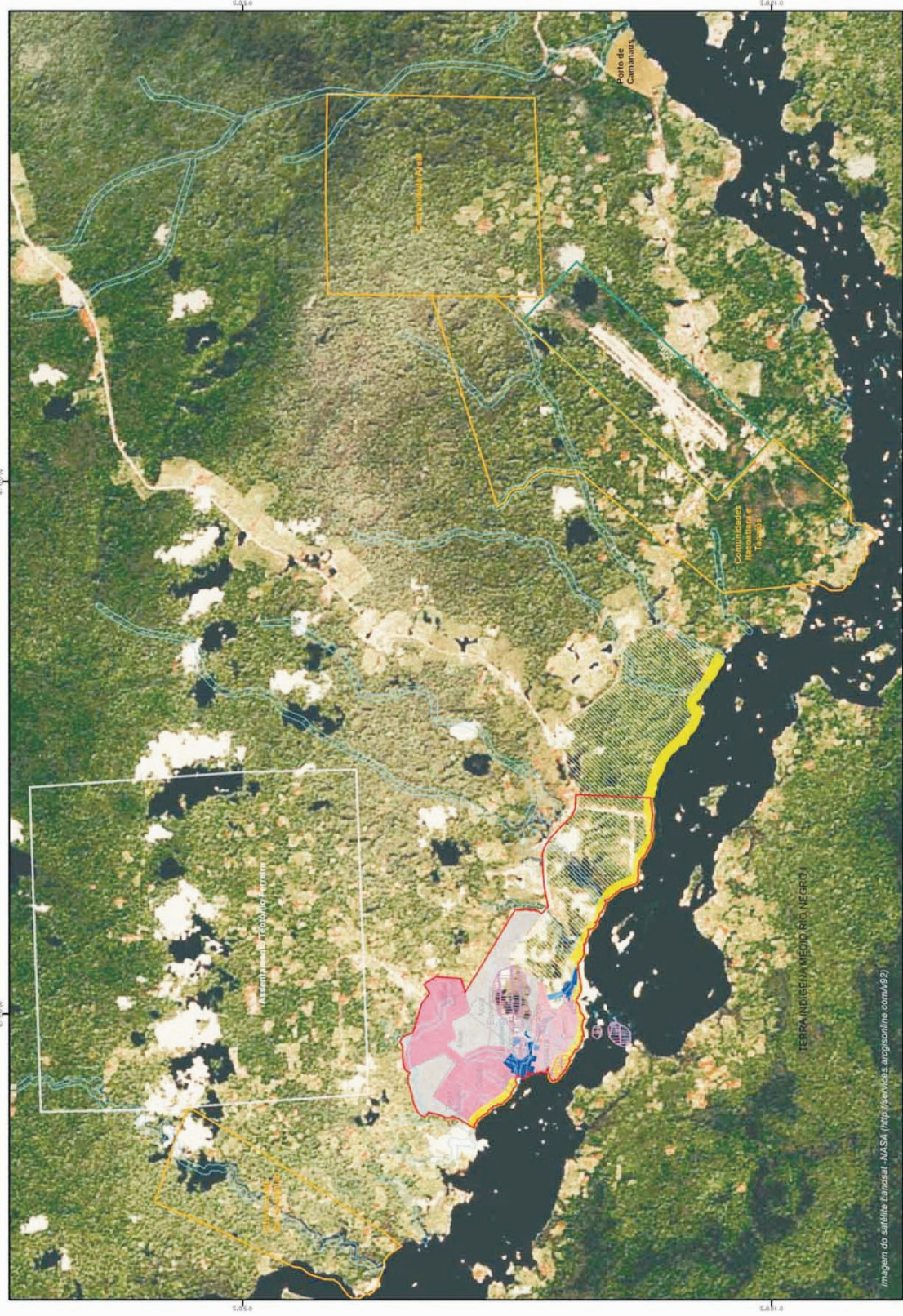
- Terras Indígenas
- Parque Nacional do Pico da Neblina
- Reserva Biológica Morro dos Seis Lagos

Outros símbolos

- sede municipal
- comunidades
- estrada

ANEXO 12. MAPA 2: MACROZONA URBANA E ZONEAMENTO ESPECIAL

Macrozona Urbana e Zoneamento Especial



Na Macrozona Urbana

Perímetro urbano

Bairros

Áreas de Proteção Ambiental (50 m de mata ciliar nas margens dos igarapés)

Zona de Proteção Ambiental

Zona de Expansão Urbana: áreas para o crescimento da cidade, dentro do perímetro urbano, a partir da construção de conjuntos habitacionais e da divisão da terra em pequenos lotes que podem ser ocupados por construções típicas. A construção e os loteamentos precisam da aprovação da Prefeitura.

Zona Urbana 1: áreas para o controle de construções maiores e mais altas para serem usadas como moradia, comércio, serviços e outras atividades. Os terrenos devem ter no mínimo 250 m². As construções podem ter área igual a 3 vezes a área do terreno, ocupando 70% da área do terreno. Devem estar afastadas 1,5 metro de uma das divisas laterais, 4 m da divisa do fundo e ter 4 andares no máximo. Prédios com mais de 8 unidades residenciais devem ter uma vaga de estacionamento para cada unidade, dentro do terreno.

Zona Urbana 2: áreas para o controle de construções menores e mais baixas, com no máximo 3 andares, para serem usadas como moradia, comércio, serviços e outros. Os terrenos devem ter no mínimo 250m². As construções podem ter área igual a 1 vez e meia a área do terreno, ocupando 60% da área do terreno. Devem estar afastadas 1,5 m de uma das divisas laterais, 1,5 m da divisa frontal e 6,5 m da divisa de fundo. As construções comerciais, industriais e de serviços devem ter 1 vaga de estacionamento dentro do terreno para cada 250 m² construídos. Os prédios com mais de 8 unidades residenciais devem ter, dentro do terreno, 1 vaga de estacionamento para cada 3 unidades.

Zoneamento Especial

Zonas Especiais de Interesse Histórico-Cultural: áreas para a proteção e recuperação dos lugares de interesse histórico e cultural.

Zona Especial de Interesse Social 1: áreas para melhorias de moradias construídas na beira de igarapés e em locais de inundação. A Prefeitura deve fazer um Plano de Urbanização e Recuperação para cada uma dessas áreas para resolver os problemas de inundação, coleta de lixo e de esgotos. Esse Plano deve ser discutido e acompanhado por um Núcleo Gestor composto por moradores da área.

Zona Especial de Interesse Social 2: áreas para a construção de conjuntos habitacionais e implantação de loteamentos urbanos exclusivamente para a população com renda familiar até 3 salários mínimos.

Zona Especial Militar: área para implantação das atividades e instalações militares.

Zona Comunitária Indígena: zonas para a permanência de comunidade indígenas que vivem próximas à cidade. Estas zonas devem ter seus limites definitivos regulamentados pela Prefeitura para que possam manter seus usos, costumes e tradições.

Zona Especial de Interesse Agroflorestal: área o desenvolvimento de atividades agroflorestais no assentamento Teotônio Ferreira. A Prefeitura deve elaborar um Plano de Manejo para promover a produção agrícola e o uso sustentável dos recursos florestais.

Zona de Urbanização Específica

Áreas para melhorias e ampliação. Essas obras devem ser discutidas com a Prefeitura e as comunidades.

Área do aeroporto

Área do porto de Camanaus

Fontes: base cartográfica obtida do mosaico de imagens do satélite Ikonos (05 a 10 de 2002) e satélite Landsat (24/02/2001).
Projeção UTM, Zona 19 S, WGS 1984
Escala 1:80.500 (1 cm = 80,5 m)

ANEXO 13. MAPA 3: INVESTIMENTOS EM EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

Investimentos em Equipamentos Públicos e Comunitários

equipamentos novos a serem implantados	
1	Morro Fortaleza
2	Praça da Diocese
3	Centro Histórico
4	Praça
5	Praça do Hospital de Guarnição
6	Praça do Areal
7	Espaço público e centro comunitário
8	Complexo Esportivo do Areal
9	Centro Comunitário do Miguel Quirino
10	Sete da ASSEPREM e Balcão Cachoeirinha
11	Espaço público
12	Centro Comunitário Boa Esperança
13	Centro Comunitário Nova Esperança
14	Centro Comunitário Tiago Montalvo
15	Sede da Secretaria Municipal de Saúde
16	Praça do Hospital de Guarnição
17	Equipamento de Saúde
18	Equipamento de Saúde
19	Implantação de novo mercado
equipamentos existentes a serem reformados	
20	Centro Cultural e Desportivo
21	Praça do Rodoviário
22	Posto de Saúde
23	Centro Comunitário do Bairro da Paz
24	Sede da Prefeitura
25	Barracão Recepção de Comunitários
26	Revitalização do Antigo Mercado
27	Centro Comunitário Icuerna
28	Centro Comunitário Santo Antonio
29	Centro Comunitário Padre Cicero
30	Centro Comunitário Graciliano Gonçalves
31	Barracão de Recepção de Comunitários
32	Centro Comunitário Dabarú
33	Centro Comunitário Areal
34	Centro Comunitário Bairro da Paz
35	Hospital de Guarnição

- Centros Comunitários
- Centro Histórico
- Complexo Esportivo
- Praças
- Implantação de espaços públicos
- Equipamentos de Saúde
- Implantação de novo mercado
- Centros Comunitários
- Praças
- Centro Cultural e Desportivo
- Sede da Prefeitura
- Revitalização do antigo mercado
- Barracão de recepção
- Equipamentos de Saúde

Investimentos prioritários em melhorias viárias

- áreas críticas
- complementação viária
- precisa de iluminação pública
- precisa de pavimentação (asfalto, guia, sarjeta, calçada, meio-fio)
- precisa de iluminação pública e pavimentação
- precisa de iluminação pública, energia elétrica e pavimentação

Fontes: base cartográfica obtida do mosaico de imagens do satélite Ikonos (maio a setembro de 2002) e Leituras Técnicas do processo participativo de consolidação do Plano Diretor.

Projeção UTM, Zona 19 S, WGS 1984
Escala 1:10.000 (1 cm = 10 m)



**ANEXO 14. RELATÓRIO DE CAMPO: IMPRESSÕES PRELIMINARES
SOBRE A IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO
GABRIEL DA CACHOEIRA**

ANEXO 14 – RELATÓRIO DE CAMPO: IMPRESSÕES PRELIMINARES SOBRE A IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO GABRIEL DA CACHOEIRA

Este relatório não possui qualquer pretensão analítica. Trata-se somente de uma sistematização de dados coletados de maneira ainda preliminar.

A implementação do plano diretor inicia-se a partir de uma aproximação e intensificação do diálogo com os habitantes da macrozona indígena.

A macrozona indígena é regulamentada somente mediante diretrizes gerais de gestão, conforme previsto na lei municipal 209/06. É por meio do processo de realização das assembleias territoriais e da construção de planos diretores regionais que se elabora, de fato, um diagnóstico e um detalhamento das principais reivindicações da população relacionadas às terras tradicionalmente ocupadas por índios.

As assembleias territoriais são realizadas entre abril e setembro de 2008. As dificuldades que surgem durante a realização da leitura comunitária do plano diretor permanecem na etapa de elaboração dos planos diretores regionais. As distâncias, a situação dos rios, os custos, a comunicação rudimentar e a necessidade de tradução linguística foram alguns dos obstáculos enfrentados¹.

As assembleias territoriais são realizadas em todas as regiões administrativas² e duram 5 (cinco) dias. Cada uma delas registra a presença de cerca de 300 (trezentas) pessoas, incluindo associações de base, “capitães” de comunidades indígenas, professores indígenas, agentes de saúde indígena, lideranças tradicionais, moradores bem como diversos integrantes do núcleo do plano diretor.

Os debates foram organizados conforme 3 (três) eixos: regiões administrativas, ordenamento territorial e investimentos prioritários.

O diagnóstico e as reivindicações das comunidades indígenas de São Gabriel da Cachoeira revelam não só a amplitude da diversidade cultural existente no Município, mas também o profundo conhecimento do território detido pelos povos da região.

¹ Cada uma das assembleias territoriais custou cerca de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), incluindo gastos de transporte e alimentação.

² Além das regiões administrativas previstas no plano diretor, foi realizada uma assembleia territorial específica para o povo Ianomâmi, que reivindicou sua realização na própria terra indígena por ele ocupada.

Sobre as regiões administrativas, as diversas etnias presentes indicaram sugestões para a delimitação territorial das regiões administrativas, os fluxos migratórios dos diversos povos, a hidrografia da região e as atividades de mineração/garimpagem eventualmente existentes. Sobre o ordenamento territorial, surgem questões sobre os conflitos fundiários, a relação com a Colômbia e Venezuela na fronteira terrestre e fluvial e a identificação de lugares sagrados e outros interesses histórico-culturais.

Com efeito, os relatórios das assembleias territoriais trazem descrições extensas de cada um dos igarapés, serras, pedras, lagos que compõem a região administrativa. Os lugares também possuem nomes próprios e, muitas vezes, um caráter sagrado que remete a mitos e histórias dos povos da região³. Os conflitos fundiários aparecem também na sua dimensão espiritual, na forma de “sopros”, de envenenamentos invisíveis.

Sobre a região de fronteira, por exemplo, identificou-se uma série de problemas, tais como o aumento do narcotráfico e dos movimentos armados na Colômbia. Ao mesmo tempo, várias comunidades reivindicam dos órgãos federais o respeito e proteção da circulação dos povos da fronteira da Colômbia e Venezuela, muitas vezes integrantes da mesma etnia, que possuem línguas e costumes comuns. São os denominados “parentes”. A própria fronteira do Brasil com a Colômbia e Venezuela é descrita detalhadamente por arbustos, cachoeiras e pedras existentes na região.

Observam-se também demandas tipicamente urbanas, tais como a necessidade de coleta de lixo, de saneamento básico, energia, transporte, saúde, educação, entre outros. O componente indígena, todavia, permanece. A necessidade de hospitais se apresenta de forma conjunta com a de benzedeiros e pajés. A necessidade de escolas apresenta sua interface linguística e de garantia de proteção dos conhecimentos tradicionais.

Além do levantamento dos investimentos prioritários e do ordenamento territorial das regiões, entretanto, são eleitos os conselheiros regionais de política territorial (art. 90) e os representantes das regiões que compõem o conselho municipal de desenvolvimento territorial (art. 69, incisos II, alínea “a”), nos termos das resoluções aprovadas em cada uma das assembleias territoriais (art. 82, parágrafo único).

³ Vale notar que o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN reconheceu a Cachoeira de Iaueretê, um dos lugares considerados sagrados pelos povos da região, como patrimônio cultural imaterial.

Em 2009, após a realização das assembléias territoriais, tomam posse os integrantes do conselho municipal de desenvolvimento territorial (Decreto 03 de 27 de fevereiro de 2009), que já se reuniu por diversas vezes ao longo do ano. O fundo de desenvolvimento urbano passa a receber orçamento⁴, e a Conferência Municipal da Cidade é realizada em fevereiro de 2010.

A efetiva análise da implementação do plano diretor de São Gabriel da Cachoeira pode eventualmente ser objeto de pesquisas futuras. Para o presente trabalho, ainda não foi possível utilizar os dados coletados de maneira a construir reflexões aprofundadas sobre o tema.

⁴ Ao fundo municipal de desenvolvimento territorial são destinados R\$ 472.000,00 (quatrocentos e setenta e dois mil reais) nos termos da emenda modificativa 003/2009, aprovada durante a elaboração da Lei de Orçamento Municipal do exercício de 2010.