



ITAPECERICA DA SERRA – SP
REVISÃO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO

Período de 2006 – 2023

CARTILHA
TEXTO BASE

CONTRATO Nº 5.462/2023

Jan/2024



SUMÁRIO

1. O QUE É PLANO DIRETOR	03
2. IMPORTÂNCIA DOS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS	05
3. INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA CIDADE	06
3.1. Gestão Democrática	07
3.2. Plano Diretor	08
3.3. IPTU Progressivo no Tempo	08
3.4. Desapropriação com Pagamentos de Título da Dívida Pública	09
3.5. Usucapião Especial de Imóvel Urbano	09
3.6. Direito de Superfície	10
3.7. Direito de Preempção	10
3.8. Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	11
3.9. Estudo de Impacto de Vizinhança	11
4. IMPORTÂNCIA DA REVISÃO DO PDE DE ITAPEVERICA DA SERRA	12
4.1. Leis Promulgadas Durante a Vigência do PDE	13
4.2. Rodoanel	14
4.3. Subáreas Especiais Corredores – SEC	15
5. PROCESSO DE ELABORAÇÃO DA REVISÃO DO PDE DE ITAPEVERICA DA SERRA	16
6. PROCESSO METODOLÓGICO	17
7. CRONOGRAMAS DE ATIVIDADES PROPOSTA NO TERMO DE REFERENCIA	17
8. CONCLUSÃO	18



1. O QUE É PLANO DIRETOR

Plano Diretor é o principal instrumento da política urbana brasileira.

Há vários instrumentos que, de uma forma ou de outra, remetem ao planejamento de uma cidade, como o PPA, a LO do Município, LOAS, Plano de Metas, dentre outras. Contudo, quando falamos de planejamento urbano, nenhum instrumento tem maior relevância do que o Plano Diretor.

No Brasil, as bases para o planejamento das cidades estão estabelecidas no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), sendo o principal marco legal para o desenvolvimento das cidades, junto à Constituição de 1988, de onde originam seus princípios e diretrizes fundamentais.

Ele estabelece as 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.

Logo no início, no seu artigo 2º, o Estatuto da Cidade dispõe que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”.

A propriedade urbana, embora privada, deve ter uma função social.

Por exemplo, em tese, o dono de um terreno vazio tem o direito de fazer dele o que preferir. Contudo, se for melhor para a cidade como um todo que aquela região onde o terreno se encontra seja exclusivamente residencial, é legítimo que o poder público fixe a obrigação de que apenas moradias sejam instaladas ali.

Ou seja, a propriedade continua sendo privada, porém sua função social será garantida pela exigência que a lei impõe sobre seu uso.

No Brasil, as cidades cresceram de modo desordenado, criando problemas como a degradação do meio ambiente, os longos deslocamentos, a falta de saneamento básico, entre outros, cabendo à política urbana induzir o desenvolvimento inclusivo, sustentável e equilibrado, de modo a corrigir essas distorções históricas.



Nesse sentido, o planejamento urbano deve ir além dos aspectos físicos e territoriais, encarando o ordenamento do território como um meio para cumprir objetivos maiores, tais como:

- a) Garantia do direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- b) Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- c) Evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

É nesse contexto que se introduz o Plano Diretor como ferramenta central do planejamento de cidades no Brasil. Conforme os artigos 39 e 40 do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é “o instrumento básico da política de desenvolvimento sustentável e expansão urbana”. É ele quem deve promover o diálogo entre os aspectos físicos/territoriais e os objetivos sociais, econômicos e ambientais que temos para a cidade.

O plano deve ter como objetivo distribuir os riscos e benefícios da urbanização, induzindo um desenvolvimento mais inclusivo e sustentável.

O processo, como um todo, é de grande importância legal, pois se apoia em três fatores:

- a) **Legalidade:** o Plano Diretor é um instrumento estabelecido na Constituição Federal de 1988, regulamentado pelo Estatuto da Cidade. Os demais instrumentos de planejamento de governo – o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual – devem incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.
- b) **Abrangência:** o Plano Diretor deve abranger o território do município como um todo. Não está restrito a bairros ou partes específicas da cidade.
- c) **Obrigatoriedade:** sua realização é obrigatória para municípios com mais de 20 mil habitantes, o que significa afirmar que, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 53,1% dos Municípios, o equivalente a 2.960 municípios, possuem o Plano Diretor, portanto, para mais de 50% dos municípios brasileiros o Plano Diretor não é uma opção, **é uma obrigação.**



Esses municípios, (em tese) deveriam ter seu desenvolvimento econômico, social e ambiental regido por um Plano Diretor.

Por fim, cabe destacar que o Estatuto da Cidade mantém a divisão de competências entre os três níveis de governo (Federal, Estadual, Municipal), concentrando na esfera municipal as atribuições de legislar em matéria urbana.

2. IMPORTÂNCIA DOS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS

De acordo com a norma constitucional, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Ele trata dos objetivos e das diretrizes gerais de ordenação do Município como um todo, articula o planejamento do desenvolvimento territorial e a gestão urbana com as políticas setoriais, definindo os instrumentos urbanísticos para o cumprimento da função social da propriedade.

O objetivo fundamental do Plano Diretor é, portanto, definir os objetivos e apontar as diretrizes para que a propriedade cumpra sua função social, configurando-se assim num instrumento que vai além do controle do uso do solo, mas que deve nortear não somente ele como todas as demais legislações, planos e normativas afetas ao desenvolvimento territorial de um Município.

A partir do pressuposto de que a cidade é produzida por múltiplos agentes que devem ter suas ações coordenadas a partir de um pacto que corresponda ao interesse público da cidade, o Plano Diretor deve sinalizar, por meio de um conjunto de princípios e de regras claras e orientadoras da ação dos diferentes agentes envolvidos na construção da cidade, quais os objetivos prioritários do desenvolvimento municipal.

Para tal, a elaboração ou revisão do Plano Diretor deve partir de um diagnóstico da realidade física, social, ambiental, econômica, política e administrativa da cidade, considerando também sua história e inserção regional, de forma a embasar a gestão pactuada da cidade e a formulação de hipóteses realistas sobre as opções de desenvolvimento e modelos de organização territorial.

Neste cenário, também as cogitações envolvendo áreas de expansão urbana, moradia social, criação de opções de trabalho, enfim, de todas as garantias que preconizam a função.



social da propriedade, devem contar com os mesmos rigores e diretrizes que já são considerados na preservação ambiental, pois, afinal, o desenvolvimento sustentável se apoia nos três principais pilares: social, econômico e ambiental.

Um Plano Diretor deve garantir que as cidades se desenvolvam de forma sustentável, apontando objetivos e diretrizes de forma que a implantação das diversas Políticas Públicas possa coexistam e interagir entre si de forma harmoniosa.

Portanto, sob o paradigma de planejamento urbano introduzido a partir do Estatuto da Cidade, há que se reconhecer que os Planos Diretores, assim como as demais leis e planos que compõem o sistema de planejamento Municipal, **são leis socialmente construídas** e resultam, assim, de um processo social, técnico e político dinâmico, do qual participam diferentes setores da sociedade com poderes de influência e decisão distintos.

Por isso, tanto o Plano Diretor como o zoneamento não são leis homogêneas e tampouco harmônicas, justamente porque expressam conflitos, contradições e disputas de interesses de diferentes setores da sociedade sobre o desenvolvimento territorial.

A própria natureza do processo de elaboração dessas leis, quando garantida a participação popular, explicita a existência desses conflitos e disputas.

Assim, é de fundamental importância um estudo detalhado dos Processos de Planejamento do Município, com todos os mais relevantes dados que antecedem ao estudo, bem como a precisa definição das funções e das finalidades do Plano Diretor.

3. INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA CIDADE

Uma das grandes preocupações com relação às cidades é que ela cresça com sustentabilidade, proporcionando às pessoas o atendimento às suas necessidades básicas para que as mesmas possam viver com qualidade de vida. Nesse sentido, é imperioso que se faça uso de instrumentos modernos para ajudar no planejamento e na promoção do desenvolvimento urbano.

O objetivo é que, no futuro, as próximas gerações possam desfrutar de espaços culturais preservados e ao mesmo tempo ter acesso às cidades com equipamentos



urbanos modernos com mobilidade social, sustentabilidade, acessibilidade e preservação do meio ambiente.

A partir da criação da Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, tornou-se possível regulamentar o desenvolvimento urbano das cidades, definindo vários instrumentos para a efetivação de uma política urbana. É importante lembrar que a Constituição de 1988 outorgou aos municípios maiores responsabilidades e competências, tendo a sua autonomia ampliada pelo Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade reforça o papel do Poder Público municipal como o principal executor da política de desenvolvimento nacional, tendo como missão principal o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, isto é, busca a construção de cidades sustentáveis, o direito à terra, à moradia, ao transporte, ao saneamento básico, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, e pela gestão democrática com a participação popular.

Lista no seu artigo 4º um rol extenso de instrumentos para a construção de uma política urbana que possibilite a concretização da função social da propriedade urbana e o direito de todos à cidade. Os principais instrumentos são: Gestão Democrática; Plano Diretor; IPTU Progressivo no tempo; Desapropriação com Pagamentos de Título da Dívida Pública; Usucapião Especial de Imóvel Urbano; Direito de Superfície; Direito de Preempção; Da Outorga Onerosa do Direito de Construir; Estudo de Impacto de Vizinhança.

3.1. Gestão Democrática

As Políticas de Desenvolvimento Urbano devem ser formuladas e geridas de maneira planejada e participativa, mediante a formação de órgãos colegiados de política urbana, realização de debates, consultas públicas e audiências, planos e projetos.

A gestão deve ocorrer com transparência, para tanto, é preciso criar e/ou fortalecer espaços públicos de participação popular para o combate às desigualdades, além de propiciar a inclusão social dando um sentido de pertencer.

É muito importante que se adote uma cultura de gestão participativa na superação de inúmeros conflitos socioespaciais, principalmente nas áreas mais carentes de investimentos públicos e de urbanização precária, viabilizando acessibilidade aos espaços públicos urbanos,



buscando uma distribuição justa dos ônus e benefícios do processo de urbanização, o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e a universalização do direito à moradia digna.

3.2. Plano Diretor

O plano diretor é uma lei municipal estabelecido pelo Estatuto da Cidade, obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes, que integram áreas de interesse turístico, e para as cidades que têm atividades com significativo impacto ambiental, **sendo o instrumento que fornece diretrizes para o desenvolvimento dos municípios, devendo ser revisto a cada dez anos.**

É o principal instrumento instituído pelo Estatuto da Cidade, sendo um planejamento municipal que tem como objetivo o desenvolvimento econômico social da cidade, bem como o equilíbrio ambiental, que assegure à sociedade condições de vida digna e saudável.

O Plano Diretor pode ser diferente de um município para o outro em razão da região do país em que está inserido; do bioma; da extensão da área urbanizada; dos padrões de urbanização; do tamanho da população; dentre outros fatores.

3.3. IPTU Progressivo no Tempo

De acordo com o que dispõe o Art. 182, § 4º, inciso II da Constituição da República, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU **pode ter alíquotas progressivas no tempo**, cujo objetivo é de compelir o proprietário de imóvel não edificado, não utilizado ou subutilizado, que esteja localizado no plano diretor, dando-lhe a devida destinação sob pena de implicar na desapropriação do imóvel.

Essa progressividade no tempo **tem caráter extrafiscal**, pois o objetivo não é aumentar a arrecadação e sim realizar objetivos de política urbana.

O imposto é calculado como uma porcentagem do valor de mercado do imóvel e o Estatuto da Cidade permite que a alíquota do IPTU seja aumentada, ao longo dos anos, pelo município, para aqueles imóveis cujos proprietários não obedecerem aos prazos fixados para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.



É uma forma de sancionar a retenção do imóvel para fins de especulação da valorização imobiliária, pois essa espera não traz nenhum benefício para a sociedade, tornando-se, por conseguinte, inviável economicamente.

3.4. Desapropriação com Pagamentos de Título da Dívida Pública

Como qualquer direito fundamental, **a propriedade é suscetível de limitação e até mesmo de uma intervenção supressiva.**

A desapropriação é um poder conferido ao Estado, pela Constituição Federal, de retirar um bem de seu proprietário, possibilitando a desapropriação em decorrência de utilidade e interesse público ou por interesse social, porém exigindo-se a justa e prévia indenização em dinheiro.

A Constituição Federal também prevê outras duas modalidades de desapropriação, como exceção à regra geral e com caráter de sanção: a desapropriação para fins de reforma urbana; e a desapropriação para fins de reforma agrária.

A Desapropriação com Pagamentos de Título da Dívida Pública é uma modalidade de pena na política urbana, imposta pela Constituição Federal, que torna possível a desapropriação de imóveis urbanos ociosos ou aqueles que decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do solo, isto é, a função social da propriedade.

De acordo com o Art. 8º da Lei 10.257/01 “o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública”, sendo esses títulos resgatáveis num prazo de dez anos. O valor da indenização, em regra, corresponde ao valor de mercado, falando-se em valor real correspondente à base de cálculo para o IPTU, descontado o valor que decorre dos investimentos públicos na área do imóvel, não podendo ser computadas as expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios.

3.5. Usucapião Especial de Imóvel Urbano

O Usucapião de Imóvel Urbano está previsto na Constituição Federal de 1.988 e no Código Civil de 2.002, sendo um instrumento legal que tem como finalidade a concretização da posse precária, em propriedade plena, nas mãos do possuidor, desde que os requisitos legais sejam cumpridos.



O Estatuto da Cidade aumentou a possibilidade de iniciativa para a **usucapião coletiva**, facilitando e proporcionando a regularização fundiária de áreas urbanas, com por exemplo, a gratuidade de todos os atos realizados na justiça e no cartório de registro de imóveis, inclusive a assistência judiciária aos beneficiados.

O Art. 183 da Constituição Federal garante ao possuidor de imóvel urbano de até 250 m², que não possua outro imóvel e que não tenha sido beneficiado pelo instrumento, a aquisição da propriedade, desde que demonstre que ocupa o imóvel há cinco anos, que o utiliza para moradia e que não há oposição. Preenchidos tais requisitos, o possuidor torna-se proprietário através de um processo judicial de usucapião ou de um procedimento extrajudicial específico, instituído pela Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2.009.

3.6. Direito de Superfície

Esse Direito está previsto do Art. 21 ao 24 do Estatuto da Cidade e **permite que o proprietário de terreno transfira, de forma onerosa ou gratuita, a outra pessoa o direito de construir sem que este conquiste o direito de propriedade de terreno**. Desse modo, há uma distinção entre a propriedade do terreno e o direito de usar a superfície deste.

O Poder Público mantendo a propriedade do terreno público, pode conceder o direito de superfície ao morador, proporcionando o direito de construir a sua residência, vendê-la sob certas condições ou transmiti-lo por herança, com toda a garantia para que ele opere seu direito de moradia; porém, como o Poder Público mantém a propriedade do terreno público, pode impossibilitar que o imóvel seja adquirido por uma pessoa que não lhe dê uma destinação para o qual o direito foi instituído, evitando-se dessa forma que moradores sejam expulsos por um segmento social com maior poder.

3.7. Direito de Preempção

O direito de preempção ou de preferência, **previsto do Art. 25 ao 27 do Estatuto da Cidade**, assegura ao Poder Público o direito de adquirir imóveis que estejam alienados, **desde que o proprietário seja devidamente notificado**. Através desse instituto, o proprietário que pretende vender seu imóvel deverá previamente comunicar ao Poder Público que, caso deseje, poderá efetuar a compra do bem nas condições de oferta apresentada pelo terceiro.



É dado ao Poder Público um prazo máximo de trinta dias para que, caso haja interesse, se manifeste por escrito. Após o prazo, se não houver manifestação do Poder Público, o proprietário fica autorizado a alienar o bem para terceiros.

Para que esse instrumento seja utilizado **é preciso haver Plano Diretor e lei específica** para delimitar as áreas e indicar a finalidade de cada uma delas após a aquisição pelo Poder Público. A lei específica também deverá definir o prazo para a vigência desse direito.

O Município, quando estiver exercendo seu direito de preempção, deverá observar alguns requisitos como, por exemplo, dar a destinação ao imóvel de acordo com o que está especificado na lei e somente adquirir o bem caso o preço seja compatível com o de mercado.

A não observação desses requisitos pode gerar um processo por improbidade administrativa, em que o prefeito e os agentes envolvidos responderão, de acordo com o Art. 52, III e VIII do Estatuto da Cidade.

3.8. Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Prevista nos Art. 28 ao 31 do Estatuto da Cidade, **é um instrumento direcionado à indução do desenvolvimento urbano**, concedendo, por exemplo, ao Poder Público o *incentivo do adensamento de determinadas áreas da cidade em detrimento de outras*, para que seja promovido um melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e possibilite a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária ocasionada por ações públicas. O referido instrumento permite, também, de forma indireta, a arrecadação de recursos pelo governo local.

3.9. Estudo de Impacto de Vizinhança

O planejamento urbano deve levar em consideração todas as atividades desenvolvidas na cidade, pois essas atividades podem gerar impactos ao seu redor.

Existem algumas atividades que causam mais impacto, de forma que as normas urbanísticas não são suficientes para orientação do desenvolvimento urbano e que, portanto, **devem ser objeto de uma avaliação específica**.

Para a avaliação dessas consequências causadas pela instalação de empreendimentos de grande impacto ou ampliação de construções já existentes, o Estatuto da



Cidade instituiu o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) que possibilita ao Poder Público fazer essa análise.

O Estudo de Impacto de Vizinhança está previsto do Art. 36 ao 38 do Estatuto da Cidade, sendo **um instrumento que dá ao Poder Público subsídios para decidir sobre a concessão da licença para que seja realizado um empreendimento, podendo o município conceder a licença, negá-la ou condicioná-la à implementação de medidas de atenuação ou compensação do impacto.**

Neste processo é obrigatório que todos os documentos e estudos fiquem disponíveis para que qualquer interessado possa consultá-los, que a sociedade seja ouvida e que participe da decisão.

O Estatuto da Cidade tem por objetivo melhorar a qualidade de vida das cidades, estabelecendo, dessa forma, a necessidade de mecanismos de gestão democrática e participativa, através de instrumentos legislativos que possibilitem, ao Poder Público, o controle do uso e da ocupação do solo e de regularização fundiária.

O referido Estatuto estabelece a elaboração do Plano Diretor para cidades com mais de mil habitantes, e cria novos institutos jurídicos, possibilitando ao município implementar uma Política de Desenvolvimento Urbano com mais dinamicidade e eficiência.

4. IMPORTÂNCIA DA REVISÃO DO PDE DE ITAPEÇERICA DA SERRA

No município de Itapeçerica da Serra, a Municipalidade contratou uma empresa, no final de 1999 e início do ano 2000, para a elaboração de seu Plano Diretor Estratégico – PDE, dando origem à **Lei Municipal nº 1.238/2001**, que instituiu sua política de Desenvolvimento Urbano - Plano Diretor Estratégico – PDE - com vigência até o ano 2015 e previsão de revisão há cada 4 anos, conforme disposição do art. 172.

“Lei Municipal nº 1.238/2001 - Art. 172. Esta Lei será revisada no início da gestão de cada Prefeito eleito, a fim de criar a oportunidade do novo mandatário propor a alteração no que couber, nos termos da Lei, do Plano Diretor Estratégico, em razão do mandato popular recebido.”



Não obstante a determinação legal, a revisão do PDE ocorreu apenas em 2006, com a promulgação da **Lei Municipal nº 1.771/2006**.

Em 2011, após vários estudos, foi promulgada a Lei Complementar nº 26 de 05/12/2012, de Regulamentação Urbanística-LCRU, que detalhou diversas diretrizes estabelecidas no PDE, vindo a ser atualizada em 2015, pela Lei Complementar nº 34/2015 e, após, pela Lei Complementar nº 46/2017.

LEIS MUNICIPAIS (VIGENTES) Itapeçerica da Serra/SP				
1999/2000	2006	2012	2015	2017
Criação do PDE	Primeira Revisão do PDE	Regulamentação Urbanística Revisão do PDE	Regulamentação Urbanística Revisão do PDE	Regulamentação Urbanística Revisão do PDE
Lei Municipal nº 1.238/2001	Lei Municipal nº 1.771/2006	Lei Complementar nº 26/2012	Lei Complementar nº 34/2015	Lei Complementar nº 46/2017
Com revisão prevista para 4 anos				

4.1. Leis Promulgadas Durante a Vigência do PDE

Durante a vigência do PDE de Itapeçerica da Serra, foram promulgadas várias Leis de âmbito Estadual e Federal:

Leis Estaduais:

- **Lei nº 12.233/2006** (Específica do Guarapiranga) e seu Decreto Regulamentador nº 51.686/2007;
- **Lei nº 17.800, de 17 de outubro de 2023:** (Altera a Lei nº 12.233/06);

LEIS ESTADUAIS (VIGENTES) mais importantes		
2006	2007	2023
Lei Específica do Guarapiranga nº 12.233/06	Decreto Regulamentador nº 51.686/07	Lei nº 17.800, de 17 de out./23

Leis Federais:

- Lei nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades;
- Lei nº 13.089/2015 – Estatuto das Metrôpoles;
- Lei nº 13.465/2017 – Regularização Fundiária, entre as mais importantes;

LEIS FEDERAIS (VIGENTES) mais importantes		
2001	2015	2017
Lei Federal 10.257/2001 Estatuto das Cidades	Lei Federal 13.089/2015 Estatuto das Metrôpoles	Lei Federal 13.465/2017 Regularização Fundiária

4.2. Rodoanel

Além das grandes influências geradas pela promulgação das diversas leis, em 11 de outubro de 2002 foi inaugurado o Rodoanel Mário Covas cortando o território municipal.

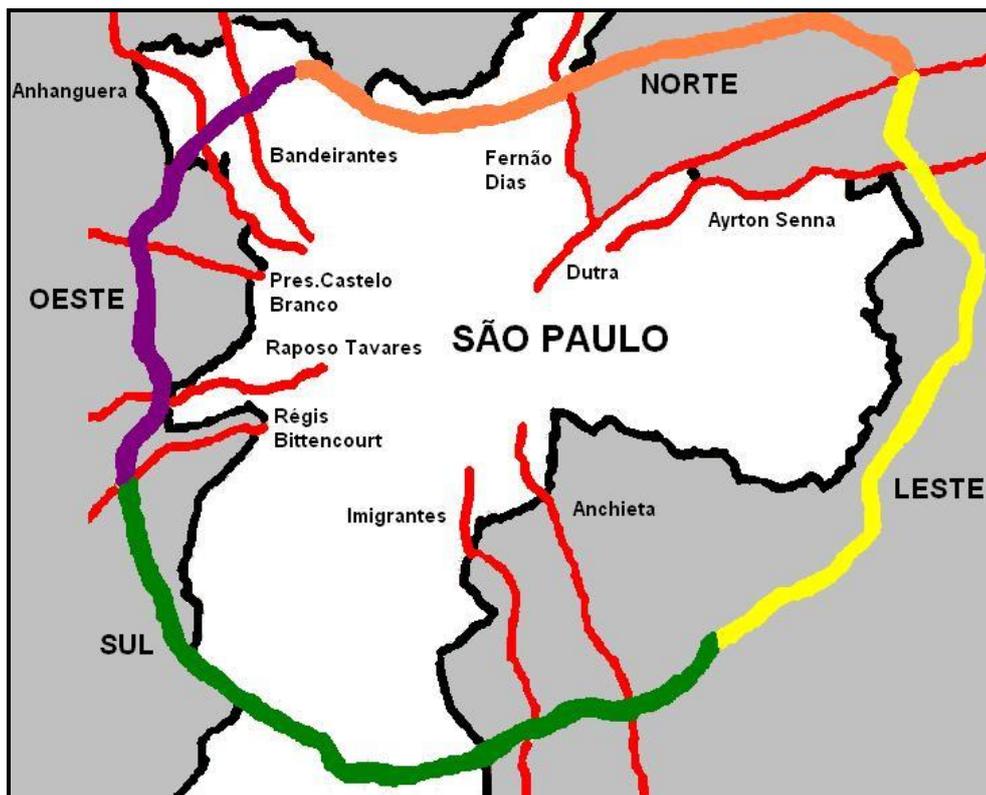


Figura 1. Imagem do Rodoanel Mario Covas.



A referida via possui 32 km de extensão, indo da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, em Perus, na zona norte do município de São Paulo (marco zero do Rodoanel) até o acesso à Rodovia Régis Bittencourt, no município de Embu das Artes, localizado no km 30.

4.3. Subáreas Especiais Corredores - SEC

Um Zoneamento que gerou grandes expectativas para as cidades cortadas pela Rodovia Régis Bittencourt, criado pela Lei Específica 12.233/06 foi o **SEC** - Subáreas Especiais Corredores, descrito nos Art. 24 a 27 da Lei Específica do Guarapiranga:

Artigo 24 - Subáreas Especiais Corredores - SEC são aquelas destinadas, preferencialmente, a empreendimentos comerciais e de serviços de âmbito regional e à instalação ou ampliação de indústrias.

Artigo 25 - São diretrizes para o planejamento e a gestão das Subáreas Especiais Corredores - SEC:

I - adotar programa para redução e gerenciamento de riscos e sistema de resposta a acidentes ambientais relacionados ao transporte, estacionamento e transbordo de cargas perigosas;

II - orientar e disciplinar a participação de empreendedores privados na ampliação do sistema público de saneamento ambiental.

Artigo 26 - Constituem parâmetros urbanísticos básicos para a instalação de usos urbanos, residenciais e não-residenciais, nas Subáreas Especiais Corredores - SEC:

I - o coeficiente de aproveitamento máximo de 1 (um);

II - o índice de impermeabilização máximo de 0,8 (oito décimos);

III - o lote mínimo de 1.000m² (mil metros quadrados).

Parágrafo único - Os parâmetros urbanísticos básicos definidos neste artigo **poderão ser alterados mediante aplicação dos mecanismos de compensação estabelecidos nesta lei, observado o limite imposto no artigo 16.**

Artigo 27 - São permitidos nas Subáreas Especiais Corredores - SEC os usos disciplinados pela legislação municipal de uso e ocupação do solo, ressalvado o disposto no artigo 48 desta lei. (grifamos).

Todos estes eventos fizeram com que a **Lei Municipal nº 1.238/2001** viesse a sofrer diversas e profundas alterações ao longo do tempo, mesmo tendo se tratado, originalmente, de uma legislação muito avançada ao longo de sua vigência, prevista para 2015.

Como exemplo, houve a exigência legal de adequação ao **PDUI da RMSP** que se encontrava em elaboração pela extinta EMPLASA, e cujo PL foi enviado ao Governo do Estado em 2.019 (porém, ainda não foi apreciado pela ALESP).



Apesar de todos esses eventos, o PDE de Itapepecerica da Serra não foi revisto, e nesses sete anos prosseguiu-se acompanhando as diretrizes e metas estabelecidas em 2001, que estão superadas, não somente pela sucessiva interveniência da mudança na legislação superior, tanto urbanística quanto ambiental, mas também pela própria dinâmica do crescimento urbano na metrópole e sua integração com o desenvolvimento urbano do município, em suas várias interfaces, seja de mobilidade, saneamento, transporte, meio ambiente, etc.

5. PROCESSO DE ELABORAÇÃO DA REVISÃO DO PDE DE ITAPEPECERICA DA SERRA

A partir da contratação da empresa SOMA SOLUÇÕES EM SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA para o serviço de pesquisa e organização de dados auxiliares, visando a elaboração da revisão do Plano Diretor Estratégico de Itapepecerica da Serra/SP, foram apresentados dados preliminares secundários referentes ao município, obtidos em diversas fontes, como IBGE, SIDRA.IBGE, IPDATAS, ATLASBRASIL, dentre outras.

Também foram obtidos dados iniciais junto à Prefeitura e suas diversas secretarias, com o intuito de comparar as informações já existentes com o atual cenário encontrado no município para, a partir daí, construir um diagnóstico para orientar a revisão do Plano Diretor Estratégico.

Nesse processo, se estabeleceu um cronograma de reuniões entre a equipe da SOMA e o Grupo, inicialmente formado por membros da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente que convidou outras Secretarias para compor o grupo.

As primeiras reuniões tiveram como tema principal a apresentação, discussão e definição da metodologia a ser utilizada e estabelecer um fluxo de troca de informações, onde os membros das Secretarias levantariam dados, registros e informações obtidas ao longo do tempo, que pudessem **contribuir para a atualização do diagnóstico**, visando identificar problemas na execução de suas políticas públicas e apontar necessidades que poderiam ser atendidas, a partir da revisão do PDE.

6. PROCESSO METODOLÓGICO

O processo de construção e revisão do Plano Diretor se estabelece como uma importante ação para analisar, sustentar e apresentar discussões e observações a respeito do uso e ocupação do território do município.



Este poderoso documento, se bem construído, torna-se um importante aliado na compreensão e controle urbanístico. Para que o mesmo possa ser construído de modo a contemplar e beneficiar a sociedade como um todo, é importante que ele seja fiel a sua estrutura, permitindo e incentivando a participação pública, além de incluir processos metodológicos que alinhem teoria e prática a serviço do coletivo.

No processo metodológico é preciso combinar ações, ferramentas e abordagens que incluam a participação da sociedade civil para que haja discussão, interação e reunião de informações referentes aos espaços, aos munícipes e aos diversos questionamentos físico territoriais, uma vez que o plano se torna um desdobramento legal a respeito do contexto urbano. Logo, o conhecimento acerca dos espaços e das pessoas é imprescindível para sua construção enquanto instrumento.

Após as primeiras reuniões e, tomando como base o Termo de Referência apresentado no processo de contratação, a metodologia de execução, descrita em seu item 4, orientou na seguinte direção:

“A empresa contratada para a execução do objeto deste Termo deverá promover por meio de equipe própria orientada pela Prefeitura pesquisas tanto documentais quanto em campo, envidando a busca por dados, informações, documentos, material cartográfico e pictórico existentes em qualquer meio de informação, incluindo arquivos e acervos físicos; também, entrevistas e interlocuções com órgãos e entidades públicas ou privadas que venham a possibilitar, após o devido tratamento técnico, a utilização de seus produtos para o embasamento e parametrização nas fases de análise e prognóstico do plano diretor estratégico. Inclui-se, fornecer apoio na organização, depuração e finalização dos documentos técnicos e jurídicos que irão compor a proposta do PDE a ser encaminhada ao Legislativo. Finalmente, fornecer apoio e suporte para auxiliar as eventuais consultas públicas e na coleta de contribuições da sociedade para a elaboração do plano diretor. Para a execução do objeto a empresa a ser contratada deverá possuir espaço físico e equipamentos, próprios ou terceirizados dedicados especificamente aos trabalhos técnicos e administrativos, sendo franqueados a esta os espaços públicos do Poder Público Municipal para entrevistas, buscas, reuniões e pesquisas necessárias ao bom andamento dos trabalhos.”

7. CRONOGRAMAS DE ATIVIDADES PROPOSTA NO TERMO DE REFERENCIA

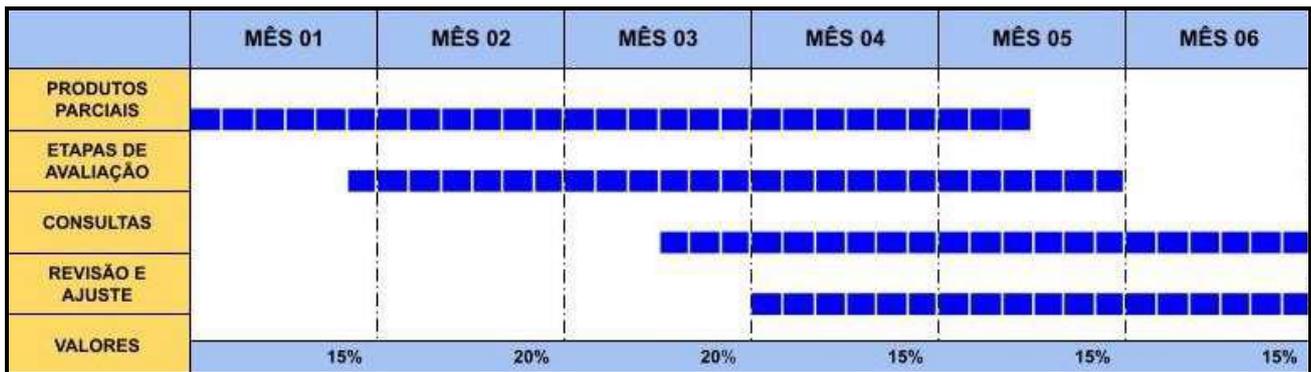


Imagem 1 – Cronograma publicado no Termo de Referência.

8. CONCLUSÃO

Muitos dados serão obtidos e disponibilizados no decorrer do processo, o que aumenta o desafio de se garantir uma revisão que contemple todas as parcelas da Sociedade Civil.

Uma premissa que todos os envolvidos devem levar em conta é que para o PDE ser verdadeiramente viável, é fundamental que ele seja Ambientalmente Sustentável, Economicamente Viável e Socialmente Justo, portanto, esteja apoiado no tripé do desenvolvimento sustentável.

Sendo o objetivo fundamental do Plano Diretor definir os objetivos e apontar as diretrizes para que a propriedade cumpra sua **função social**, configurando-se assim num instrumento que vai **além do controle do uso do solo**, mas que deve **nortear** não somente ele como todas as demais legislações, planos e normativas afetas ao desenvolvimento territorial de uma cidade, sugere-se algumas diretrizes ao poder público municipal, como:

- ✓ Deve ter ações no sentido de assegurar o cumprimento da função social da propriedade, o que implicará ao município:
 - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana;
 - coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor;
 - assegurar o adequado aproveitamento, pela atividade imobiliária, do potencial dos terrenos urbanos, respeitados os limites da capacidade instalada dos serviços públicos;
 - assegurar a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços da infraestrutura urbana e recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público.