

PLANO DIRETOR DE EMBU DAS ARTES

REVISÃO



CARTILHA

Volume I



Governo Municipal
Oportunidade para Todos

Maio e Junho

Audiências Públicas Territoriais: serão realizadas 40 plenárias no total, duas em cada uma das 20 regiões (unidades administrativas) do Orçamento Participativo.

Julho

Conferência da Cidade: nesta conferência, considerada a grande Audiência Pública de encerramento do processo de revisão do Plano Diretor de Embu das Artes, será elaborado o Projeto de Lei que posteriormente irá para a Câmara Municipal.

Legislação Importante

Federal

Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade

Lei Federal 6.766/1979 – Parcelamento do Solo Urbano

Código Florestal

Lei Federal 11.977/2009 – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas

Estadual

Lei Estadual 12.233/2006 – Lei Específica da Guarapiranga

Municipal

Lei Municipal 72/2003 – Plano Diretor

Lei Municipal 108/2008 – APA Embu Verde

Lei Municipal 142/2010 – Ampliação das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

Apresentação

Em 2011, nosso governo municipal e a população embuense têm a importante tarefa de revisar o Plano Diretor de Embu das Artes. Trata-se de um ato de suma importância para o nosso município, pois, além de estarmos cumprindo a lei, vamos juntos, poder público e sociedade civil, definir a cidade que queremos para o futuro, em que nossos filhos e as próximas gerações possam viver com dignidade, qualidade de vida e em equilíbrio com a natureza.

Nosso objetivo é tratarmos detalhadamente da atualização de todos os pontos do Plano Diretor Municipal, aprovado em 2003 pela Lei nº 72, e que desde então ordena o crescimento de Embu. É o momento de revermos a política habitacional, a regularização fundiária (de legalização e propriedade dos imóveis), o zoneamento urbano, a política ambiental e outros temas.

Esta cartilha é a primeira de uma série de três publicações elaboradas pelas secretarias de Desenvolvimento Urbano e Comunicação. Nela vamos explicar o que é o Plano Diretor, mostrar a situação atual da nossa cidade (Diagnóstico Municipal) e esclarecer termos técnicos que serão tratados ao longo do processo de revisão. Esta será realizada coletivamente, de março a junho, terminando em julho com a Conferência da Cidade.

Assim, convido você a participar da revisão do Plano Diretor para que Embu das Artes continue a crescer de forma justa e sustentável.

Um forte abraço,


Chico Brito
Prefeito



Índice

Apresentação	3
Você sabe o que é o Plano Diretor?	5
Fique por dentro: Gestão Democrática da Cidade	6
Porque participar do Plano Diretor?	6
Embu já possui um Plano Diretor?	7
O que precisa melhorar em nosso Plano Diretor?	7
Diagnóstico Municipal	8
O que é instrumento urbanístico?	12
Macrozoneamento e Zoneamento	12
Código de Obras	12
Outros instrumentos de planejamento	12
Usucapião Especial de Imóvel Urbano (Individual ou Coletivo)	13
Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)	13
Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)	13
Direito de Superfície	13
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios	14
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo	14
Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública	14
O que são Unidades Administrativas	15
Desapropriação	17
Direito de Preempção (preferência na compra)	17
Outorga Onerosa do Direito de Construir	17
Transferência do Direito de Construir	18
Operações Urbanas Consorciadas	18
Consórcio imobiliário	18
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	18
Unidades de Conservação	19
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	19
Contribuição de Melhoria	20
Incentivos e Benefícios Fiscais e Financeiros	20
Tarifas e Tributos	21



Você sabe o que é o Plano Diretor?

O Plano Diretor é uma lei municipal que diz como deve ocorrer o crescimento e o funcionamento do município durante os próximos dez anos. Nele devem estar presentes os princípios, diretrizes e objetivos que irão orientar os investimentos e ações que refletem no crescimento do município.

De acordo com a Constituição Federal de 1988, cabe aos Municípios promoverem adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, com medidas que favoreçam o seu desenvolvimento justo e equilibrado, com sustentabilidade cultural, social, política, econômica, ambiental e institucional.

A Constituição estabeleceu também que o objetivo da política de desenvolvimento urbano é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, definindo que o instrumento básico desta política é o Plano Diretor, formulando e fazendo cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade, possibilitando acesso e garantindo o direito, a todos que nela vivem, à moradia, aos serviços e equipamentos urbanos, ao transporte público, ao saneamento básico, à saúde, à educação, à cultura e ao lazer, todos eles direitos fundamentais dos que vivem na cidade.



Fique por dentro

GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01)

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I - órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea "f" do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

Por que participar do processo de elaboração do Plano Diretor?

As regras pactuadas no Plano Diretor podem afetar a vida dos moradores de todo o município. A participação de toda a sociedade na elaboração do Plano Diretor é imprescindível para identificar os possíveis conflitos de interesses existentes e para que os interesses coletivos prevaleçam sobre os individuais ou os de um pequeno grupo de pessoas, garantindo assim que a cidade se desenvolva de forma justa e



incluente, fazendo valer direitos como saúde, educação, moradia digna, água, esgoto, energia elétrica e ruas pavimentadas, emprego, transporte público de qualidade e espaços para lazer e cultura.

Para que isso ocorra, é importante que seja definida qual a função social de cada parte do território, conforme estabelecido no Estatuto da Cidade.

Embu já possui um Plano Diretor?

Sim, a nossa cidade já possui um Plano Diretor, Lei nº 72 aprovada em 2003 . Ele também foi elaborado de modo participativo e durante esses anos, as obras e atividades feitas em Embu seguiram os princípios e os parâmetros que estão descritos nele. Mas se passaram sete anos e a cidade já mudou bastante de lá pra cá. Nem todos os problemas puderam ser resolvidos e novas questões surgiram nesse período. Então, está na hora de atualizar e aprofundar o nosso Plano Diretor para que ele continue orientando para onde e como a cidade vai continuar a crescer, socialmente justa e ecologicamente correta.

O que precisa melhorar em nosso Plano Diretor?

Em 2003 ainda não havia Plano Diretor no Embu. O único instrumento que existia para regular o desenvolvimento da cidade era o Zoneamento, que tinha apenas função de determinar os usos de cada região do município. As principais preocupações levantadas pelos moradores de Embu eram a preservação das matas e dos rios do município, o avanço da “mancha” urbana sobre a natureza e a má qualidade dessa cidade que estava sendo construída. Outra preocupação também era a saúde pública no município, entendendo que os esgotos despejados nos rios, e a falta de coleta de lixo afetavam a saúde, tanto quanto a violência urbana. Os problemas trazidos pelas atividades econômicas também foram tema de discussão,



como o conflito entre diferentes atividades vizinhas numa mesma região, a instalação de uma fábrica próxima a moradias, ou a disputa de terras entre condomínios e agricultores.

De um modo geral, o Plano Diretor de 2003 está bem elaborado em seus princípios, diretrizes e objetivos. É preciso detalhar o plano, considerando as vocações e potencialidades de cada parte do território, estabelecer e regulamentar os instrumentos que serão utilizados para se alcançar os objetivos propostos.

Diagnóstico Municipal

O município de Embu, criado em 1959, faz parte da Região Metropolitana de São Paulo junto com mais trinta e oito municípios. Esta região é parte das ocupações mais antigas da história do Brasil e hoje se apresenta como uma das mais desenvolvidas. Atualmente, Embu é uma das 466 cidades metropolitanas do país.

Inicialmente, toda esta região onde localiza-se o município de Embu era ocupada por poucos habitantes, que desenvolviam atividades agrícolas e de fabricação de utensílios de metal, madeira e barro. Até o ano de sua emancipação, Embu nunca teve uma população maior que 20.000 habitantes. Hoje, a cidade possui cerca de 260.000 habitantes que trabalham em diversos setores dentro do município e em outras cidades da região. Ou seja, em 50 anos a cidade teve um dos maiores crescimentos populacionais no Brasil e diversificou seu mercado de trabalho para setores produtivos que antes ela não possuía ou que eram muito pequenos. Ao mesmo tempo em que sua população cresceu e seu mercado de trabalho incorporou outros setores, aconteceu, no território do município, uma mudança marcante diretamente relacionada ao desenvolvimento da Metrôpole. Embu se modernizou, incorporando indústrias com tecnologias mais novas, ampliando a sua área urbanizada e criando nova infraestrutura.

Esse processo de ampliação da área urbanizada e de modernização produtiva é resultado da influência direta da Metrôpole. Mas, antes mesmo de se tornar parte da metrôpole paulistana, toda a região de Embu já era ocupada por atividades



humanas. Estando o território já ocupado, o que temos no mapa 1 (Mancha Urbana: 2007 em preto e 2010 em cinza) é uma representação do crescimento desta área mais intensamente ocupada com obras e usos tipicamente urbanos.



O que está em preto neste mapa são as áreas ocupadas até 2007, onde já existiam construções, ruas e afins, e o que está em cinza são as áreas que receberam novas alterações. Portanto, em cinza temos as áreas que foram aterradas, desmatadas, pavimentadas, edificadas e alteradas após 2007. São áreas que já tinham alguma alteração humana e que receberam novos investimentos que apontam não para o reflorestamento da área, mas sim para a consolidação do uso tipicamente urbano, com moradia, indústrias, empresas diversas e demais usos.

A mancha urbana, no entanto, não é igualmente ocupada. A densidade de pessoas (habitantes por área), a renda mensal destas pessoas, o tamanho dos lotes, o uso predominante e o grau de escolaridade da população variam muito. A Região Leste, onde estão os jardins Sto. Eduardo e Sta. Tereza, é muito diferente da Região Central e também da Região Oeste, onde estão Itatuba e Capuava.

A cidade, apesar de ser industrializada, tem a maior parte dos trabalhadores atuando no setor terciário, isto é, em comércio e serviços. Do total de trabalhadores da cidade, em 2007, cerca de 58% deles estavam atuando nos setores de comércio e de serviços. Já os setores de extração mineral e agrícola empregavam cerca de 150 trabalhadores, metade em cada setor, ou seja, menos de 1% do total de trabalhadores. A indústria empregava cerca de 26% dos trabalhadores e a administração pública e construção civil empregavam os 15% restantes.

Região Central

Nesta região, de ocupação urbana mais antiga, estão cerca de 60.000 habitantes, sendo que os trabalhadores, em sua maioria, atuam no setor de comércio e serviços, que dispõe de 24.000 vagas de trabalho. Destas vagas, 66% estão nos setores de serviços e comércio.

Sua paisagem é tipicamente urbana, com lotes de pequenos a grandes (indústrias), intensamente ocupados e que são servidos pela infraestrutura mais completa da cidade. A região apresenta uma densidade populacional próxima a 10.000 pessoas por quilômetro quadrado. E as pessoas consideradas responsáveis por famílias recebiam, no ano 2000, em torno de 700 R\$/mês.

Região Leste

Nesta região (a ocupação urbana mais recente e que é resultado do crescimento da cidade de São Paulo) estão cerca de 190.000 habitantes, dentre os quais os trabalhadores atuam nos setores de comércio, serviços e indústria, que possuem aproximadamente 30.000 vagas de trabalho. Destas vagas, 80% estão nos setores de serviços e comércio. Porém, grande parte destes trabalhadores atua no município de São Paulo, principalmente na parte centro-sul.

Sua paisagem, tal como o centro, é tipicamente urbana, com lotes pequenos intensamente ocupados que, porém, são servidos por uma infraestrutura parcialmente completa. A região apresenta uma densidade populacional próxima a



15.000 pessoas por quilômetro quadrado. Os dados estatísticos mostram ainda que no ano 2000 as pessoas consideradas responsáveis por famílias recebiam em torno de 550 R\$/mês.

Esta é certamente a região mais carente por investimentos públicos. Sua população tem uma escolarização menor, como o salário médio mostra, e sua área urbana é marcada por uma série de favelas situadas principalmente nos fundos de vales, onde a população moradora apresenta os menores salários e o grau de escolarização mais baixo da cidade. Trata-se de uma região marcada por uma população muito vulnerável.

Região Oeste

Nesta região estão cerca de 20.000 habitantes. Os trabalhadores atuam, em sua maioria, no setor de comércio e serviços que dispunha, em 2000, de 4.000 vagas de trabalho. Destas vagas, 75% estão nos setores de serviços e comércio. Porém, ela é a única região onde existem atividades de extração mineral e de agricultura, empregando cerca de 150 pessoas.

Sua paisagem é uma mistura de urbano e rural, com lotes maiores pouco ocupados e que são servidos pela infraestrutura mais incompleta da cidade. A região apresenta uma densidade populacional abaixo de 1.500 habitantes por quilômetro quadrado. E as pessoas consideradas responsáveis por famílias recebiam, no ano 2000, em torno de 1.200 R\$/mês. Porém, esta é a região com as maiores diferenças de renda, devido não apenas ao perfil escolar dos trabalhadores (em média os mais escolarizados e também os menos escolarizados), mas pela própria relação de trabalho local, onde muitas pessoas moram em habitação cedida pelo empregador, não possuem contratos de trabalho, ganham salários baixos e estão numa região localidade com poucos serviços.

O que é instrumento urbanístico?

Os instrumentos urbanísticos são ferramentas que conduzem o crescimento e o funcionamento da cidade para atingirmos os objetivos que queremos. Dessa forma, eles devem ser detalhados no Plano Diretor.



Macrozoneamento e Zoneamento

O zoneamento, um dos documentos que estão contidos no Plano Diretor, corresponde ao detalhamento e mapeamento das regras para o uso e a ocupação do solo, referente a área urbana do município, dimensões do lote, recuos, taxa de permeabilidade etc., para cada parte da cidade.

O zoneamento deve estar adequado ao zoneamento ambiental estabelecido na legislação estadual e federal, principalmente após a recente aprovação da Lei Específica da Bacia Hidrográfica Cotia-Guarapiranga, na qual o município de Embu está inserido. (Lei Estadual nº 12.233/2006)

Código de Obras

O código de obras, que não necessariamente precisa estar contido no Plano Diretor, é o documento que apresenta as regras para as construções da cidade, buscando garantir a habitabilidade, o conforto e a salubridade das construções.

Outros instrumentos de planejamento

PPA

Plano Plurianual: traça as diretrizes do governo municipal para aplicação dos investimentos previstos no Orçamento da cidade pelos próximos quatro anos.

LOA

Lei Orçamentária Anual: elaborada pelo Poder Executivo e enviada ao Legislativo até o fim de cada ano, a LOA especifica o plano de receitas (valores a receber) e despesas do governo municipal para o ano seguinte.

LDO

Lei de Diretrizes Orçamentárias: instituída pela Constituição (art. 165, parágrafo 2º), a LDO é o instrumento legal que orienta o Poder Público na elaboração do Orçamento. Ela é usada também como base para a criação da LOA.

Usucapião Especial de Imóvel Urbano (Individual ou Coletivo)

A usucapião é uma forma de reconhecimento da propriedade de área ou edificação urbana de terras particulares de até 250 metros quadrados (m²), ocupadas por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia é uma forma de reconhecimento da posse de área ou edificação urbana de terras particulares de até 250m² ocupadas por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)

A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ocorre por meio de contrato no qual o proprietário transfere à outra pessoa prerrogativa de usar seu imóvel.

O instrumento se destina para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social.

Direito de Superfície

O Direito de Superfície permite que a pessoa tenha o domínio útil de um terreno, sem tê-lo como sua propriedade. Os interesses do morador e do proprietário são fixados mediante contrato, podendo ser gratuito ou oneroso, onde as partes estabelecem obrigações e deveres entre si. Dissocia o direito de propriedade do solo urbano do direito de utilizá-lo.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios **Imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo** **Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública**

O Poder Público municipal pode, pelo Plano Diretor, exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

O principal objetivo destes três instrumentos, de aplicação sucessiva, é evitar que existam terrenos ociosos em setores da cidade dotados de infraestrutura e serviços urbanos, que aumentam os custos de urbanização e expandem, desnecessariamente, as áreas urbanas. Outra meta é punir com um tributo de valor crescente os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mau aproveitamento acarrete prejuízo à população.

Fique por dentro

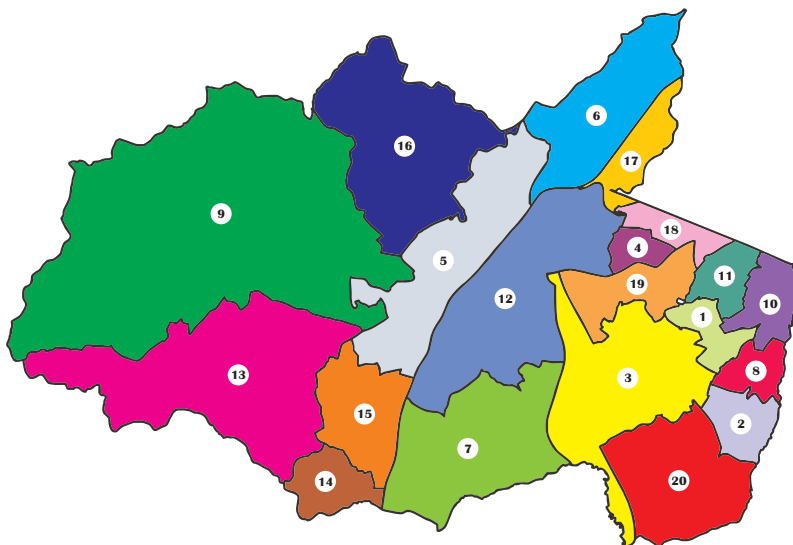
Terreno Subutilizado: É considerado subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor.

Terreno Não Utilizado: É considerado subutilizado o imóvel cujo aproveitamento da sua área construída seja igual a zero.

Terreno Não Edificado: É considerado não edificado o imóvel sem construção, ou seja, o Coeficiente de Aproveitamento é igual a zero.

O que são as unidades administrativas?

As unidades administrativas são formadas por um conjunto de bairros a fim de facilitar a construção de políticas públicas em diversas áreas, como saúde, educação e saneamento, que ofereçam mais qualidade ambiental de vida urbana aos moradores. No caso de Embu das Artes, a cidade possui 20 unidades administrativas. Veja o mapa.



Unidades Administrativas

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| 1 - VAZAME | 11 - SANTA TEREZA |
| 2 - DOM JOSÉ-SANTO EDUARDO | 12 - PARQUE INDUSTRIAL |
| 3 - COLÉGIO-SÃO MARCOS | 13 - RESSACA |
| 4 - NOSSA SENHORA DE FÁTIMA | 14 - SANTA CLARA |
| 5 - CENTRO | 15 - ENGENHO VELHO |
| 6 - VISTA ALEGRE | 16 - TOME |
| 7 - PINHEIRINHO | 17 - OLIVEIRAS |
| 8 - SANTA EMÍLIA | 18 - CASTILHO |
| 9 - CAPUAVA-ITATUBA | 19 - PIRAJUSSARA |
| 10 - INDEPENDÊNCIA-CASA BRANCA | 20 - ÂNGELA-BATISTA |

Bairros por Unidades Administrativas

- 1 – Vazame:** Jardim Jurema, Jardim Valo Verde, Jardim Vazame
- 2 – Dom José / Santo Eduardo:** Jardim Dom Jose, Jardim Santo Eduardo, Jardim Taima
- 3 – Colégio São Marcos:** Jardim Do Colégio, Jardim Dos Moraes, Jardim São Francisco, Jardim São Marcos, Parque Das Chácaras, Chácara Caxingui
- 4 – Nossa Senhora de Fátima:** Jardim Nayara, Jardim Nossa Senhora De Fátima, Parque Luiza
- 5 Centro:** Água Morna, Centro, Cercado Grande, Embuema, Jardim De Lourdes, Jardim Ferreira, Jardim Novo Embu, Jardim Santa Maria, Jardim Silvia, Maria Auxiliadora, Parque Francisco Rizzo, Tingidor, Vila Bonfim
- 6 – Vista Alegre:** Jardim Mimás, Jardim Vista Alegre
- 7 – Pinheirinho:** Embu - Mirim, Jardim Pinheirinho, Jardim Pinheiros, Jardim Santo Antonio, Parque Industrial, Quinta Do Morro
- 8 – Santa Emília:** Jardim Irene, Jardim Novo Campo Limpo, Jardim Presidente Kennedy, Jardim Santa Emília
- 9 – Capuava / Itatuba:** Bosque Capuava, Bosque Do Embu, Caminho do Índio, Capuava, Chácara Ana Lúcia, Chácara Bartira, Chácara São Cristóvão, Invernada, Itatuba, Jardim Dos Ipês
- 10 – Independência:** Jardim Casa Branca, Jardim Fabiana, Jardim Independência, Jardim Júlia, Jardim Marina, Jardim Vitória, Santa Rosa
- 11 – Santa Tereza:** Jardim Laila, Jardim Santa Tereza, Vila Olinda, Vila Regina
- 12 – Parque Industrial:** Gramado, Granja Nossa Senhora Aparecida, Jardim Elisa, Jardim Lavorato, Jardim Magali, Jardim Sadie, Jardim Santa Barbara, Pataxós
- 13 – Ressaca:** Chácaras Aurora, Embu Colonial, Jardim Itatiaia, Pindrorama, Ressaca, Votorantim
- 14 – Santa Clara:** Jardim Santa Clara, Maria Imaculada, Água Espreada, Chácaras Lidia, Quinhau, Engenho Velho
- 16 – Moinho Velho:** Estância De Embuarama, Jardim Colibri, Jardim Recanto Da Fonte, Jardim Santa Luzia, Jardim Tomé, Moinho Real, Moinho Velho, Prado Rangel, Vila Real
- 17 – Oliveira:** Esplanada, Jardim Dos Oliveiras
- 18 – Jardim Castilho:** Jardim Florida, Jardim São Luiz, Vila Pereque
- 19 – Pirajuçara:** Vila Cristina, Parque Pirajuçara
- 20 – Angela Batista:** Jardim Ângela, Jardim Batista, Jardim Da Luz, Jardim Santa Rita



Desapropriação

A Desapropriação é um procedimento administrativo ou judicial através do qual o Poder Público impõe a perda do direito à propriedade, por utilidade pública, que passa ao patrimônio da entidade expropriante.

Direito de Preempção

O Direito de Preempção é um instrumento que dá ao Poder Público municipal preferência para a compra de imóvel urbano, respeitado seu valor no mercado imobiliário, e antes que o imóvel seja comercializado entre particulares.

Permite a aquisição de áreas para a construção de habitações populares, equipamentos públicos, áreas de lazer de interesse geral da cidade, construindo um estoque de terrenos, sem a necessidade de desapropriação.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Outorga Onerosa do Direito de Construir consiste na possibilidade do Município autorizar de forma onerosa (com custos) a edificação de área excedente, conforme definição do Plano Diretor. Nele constarão os limites máximos de construção a serem atingidos, considerando a infraestrutura existente e o potencial de densidade a ser alcançado em cada área.

O recurso obtido com a Outorga Onerosa deverá ser direcionado para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Transferência do Direito de Construir

A Transferência do Direito de Construir permite ao proprietário de imóvel transferir para outro local o direito de construir não exercido, previsto nas normas urbanísticas, conforme definição do Plano Diretor.

Trata-se de um instrumento de incentivo à preservação ambiental ou arquitetônica e à regularização fundiária, em função do interesse público.

Operações Urbanas Consorciadas

A Operação Urbana Consorciada consiste na definição de um perímetro no qual estão previstas realizações de importantes intervenções urbanas. Elas podem resultar em uma nova configuração da área envolvida, onde são flexibilizados de forma onerosa os parâmetros urbanísticos, de acordo com o Plano Diretor ou Lei Específica, para a realização das intervenções urbanas pretendidas. O controle da operação deve obrigatoriamente ser compartilhado com representação da sociedade civil.

Consórcio imobiliário

O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada para realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos, onde existam imóveis subutilizados e não utilizados.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

O Plano Diretor definirá os empreendimentos e atividades em área urbana, que dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, a cargo do Poder Público municipal. O EIV apresenta a análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades.

O EIV deverá incluir análise sobre: o aumento da população; a capacidade e existência dos equipamentos urbanos e comunitários; o uso e a ocupação do solo no entorno do empreendimento previsto; o tráfego que vai ser gerado e a demanda por transporte público; as condições de ventilação e de iluminação; bem como as consequências para a paisagem e suas implicações no patrimônio cultural e natural. Deverá ainda considerar a opinião da população diretamente afetada pelo



empreendimento e a abrangência destes impactos, que podem vir a se estender para área além dos limites da própria cidade.

Unidades de Conservação

As Unidades de Conservação correspondem à demarcação dos espaços territoriais que apresentem significativa importância ou representatividade para o meio ambiente natural, e devem ser objeto de especial proteção.

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

A ZEIS é parte do zoneamento municipal, que delimita as áreas destinadas prioritariamente ao assentamento adequado da população de mais baixa renda, visando a possibilitar a regularização fundiária e a construção de moradias, por meio da flexibilização dos parâmetros urbanísticos e da indução e estímulo à construção de empreendimentos que incluam Habitação de Interesse Social – HIS.

Sendo estas áreas destinadas prioritariamente à produção e manutenção de habitação social, a ZEIS busca incorporar a cidade clandestina – favelas e assentamentos humanos populares, loteamentos irregulares e habitações coletivas – à cidade legal. Pois, além de estimular a produção habitacional, a ZEIS tem como objetivo permitir a ampliação de serviços, equipamentos e infraestrutura urbanos nos locais mais carentes de tal estrutura, a melhoria dos espaços públicos e de lazer, e o estímulo ao comércio e serviços.

Através do Consórcio, o Poder Público realiza as obras de urbanização e o proprietário recebe uma quantidade de lotes urbanizados, correspondente ao valor total da área antes de ter recebido o benefício.

Contribuição de Melhoria

A Contribuição de Melhoria permite ao Poder Público recuperar, ao menos parcialmente, os recursos aplicados em obras públicas que tenham gerado valorização imobiliária, de cada imóvel beneficiado, na medida do acréscimo do seu

valor venal (definido pela prefeitura, equivale à soma do custo estimado da construção ao valor do terreno).

Incentivos e Benefícios Fiscais e Financeiros

Lei Municipal Específica poderá instituir incentivos fiscais e financeiros a atividades definidas em Lei, em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/00) e a Constituição Federal.

Tarifas e Tributos

Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

IPTU

Imposto Predial e Territorial Urbano: é um importante tributo municipal, baseado na propriedade urbana. Instituído pela Constituição, o IPTU tem função fiscal (de arrecadação) e também social. Sua receita é aplicada pela prefeitura em obras e serviços de melhoria, tais como limpeza pública, praças de esporte e lazer, equipamentos de saúde, educação etc.

ISS

Imposto sobre Serviços: de competência também municipal, o ISS é gerado na prestação de serviços de qualquer natureza, seja por profissional ou empresa. Previstos em lei, os serviços são cobrados no município em que ocorrem.

ICMS

Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços: diferentemente do IPTU e do ISS, o ICMS é um tributo estadual. Ele é arrecadado no estado de origem do fato gerador do imposto e sua função é basicamente fiscal.



Informações Complementares

Etapas do Processo

Etapa 1 – Atualização dos Dados Municipais (Diagnóstico Técnico)

Etapa 2 – Sensibilização, Capacitação e Leitura Comunitária Atual

Etapa 3 – Proposta Comunitária

Etapa 4 – Elaboração do Documento Base

Etapa 5 – Conferência da Cidade

Etapa 6 – Votação do Projeto de Lei

Como participar

Compleando dez anos de governo democrático e popular, a Prefeitura de Embu das Artes estimula a participação da sociedade civil nas ações do governo municipal. Na revisão do Plano Diretor, por exemplo, esta participação está prevista nas diversas etapas do processo:

Etapa 2

Oficinas de Capacitação com os representantes do Orçamento Participativo

Oficinas com representantes das entidades que atuam no desenvolvimento urbano do município

Criação de um Grupo de Apoio formado por representantes da sociedade civil

Etapa 3

Oficinas Territoriais para elaboração de Propostas, divididas pelas regiões do Orçamento Participativo

Oficinas Temáticas para consolidação das Propostas

Etapa 4

Elaboração de Documento Base pela Equipe Técnica, com acompanhamento do Grupo de Apoio

Reuniões Territoriais e Temáticas para apresentação e discussão do Documento Base
Redação do Projeto de Lei

Etapa 5

Conferência das Cidades – aprovação pela sociedade civil do Projeto de Lei

Agenda

Veja o calendário e participe de todo o processo de revisão do Plano Diretor de Embu das Artes. As atividades serão realizadas no Centro Cultural Municipal Profª Valdelice Prass (av. Aimará, s/n, Pq. Pirajuçara):

Março: Audiências Públicas Temáticas:

12 (sábado), 9h - Habitação e Regularização Fundiária: Plano Municipal de Habitação, regularização fundiária e ordenamento do uso e ocupação do solo;

14 (2ª-feira), 19h - Meio Ambiente: diretrizes gerais da política ambiental;

15 (3ª-feira), 19h - Mobilidade Urbana: acessibilidade, deslocamento de pessoas e veículos no território;

17 (5ª-feira), 19h – Infraestrutura: desenvolvimento integrado relacionando equipamentos públicos, vias, acessibilidade e sistema de drenagem;

21 (2ª-feira), 19h - Desenvolvimento Social e Econômico: geração de emprego e renda, e vetores do crescimento socioeconômico;

22 (3ª-feira), 19h – Saneamento: políticas de tratamento de resíduos sólidos, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, sistema de drenagem;

26 (sábado), 9h - Plenária Geral: articulação das propostas entre as diversas áreas.



Contatos

Prefeitura da Estância Turística de Embu
Rua Andronico dos Prazeres Gonçalves, 114 – Centro
CEP: 06804-200 – Embu das Artes – SP

Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Tel.: (11) 4785-3522
E-mail: desenvolvimentourbano@embu.sp.gov.br

Secretaria de Participação Cidadã
Tel.: (11) 4785-3600
E-mail: participacaocidada@embu.sp.gov.br

Site: www.embu.sp.gov.br

twitter: www.twitter.com/prefeituraembu



Governo Municipal
Oportunidade para Todos

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Secretaria de Participação Cidadã