

INSERÇÃO DAS MACROÁREAS – LEI Nº 13.430 E PL Nº 671/07

LEI Nº 13.430/2002	PL Nº 671/07
<p>TÍTULO III DO PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL</p> <p>CAPÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</p> <p>SEÇÃO II DO MACROZONEAMENTO</p> <p>SUBSEÇÃO I DAS MACROZONAS</p> <p>Art. 147 – O território do Município fica dividido em duas macrozonas complementares, delimitadas no Mapa nº 05, integrante desta lei: I - Macrozona de Proteção Ambiental;</p> <p>II - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.</p> <p>§ 1º – Ficam enquadradas na Macrozona de Proteção Ambiental os perímetros delimitados no Mapa nº 05 e Quadro nº 17 integrantes desta lei.</p>	<p>TÍTULO III DO PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL</p> <p>CAPÍTULO III DAS MACROZONAS, MACROÁREAS E ZONAS DE USO</p> <p>Art. 115. O território do Município fica dividido em duas macrozonas complementares, delimitadas no Mapa nº 04 e descritas no Quadro nº 04, integrantes desta lei: I - Macrozona de Proteção Ambiental: é a porção do território do Município onde a ordenação e o controle do uso do solo subordinam-se à necessidade de preservar, conservar ou recuperar o ambiente natural, garantindo a qualidade ambiental da cidade; II - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana: é a porção do território do Município destinada ao desenvolvimento das atividades urbanas onde a ordenação e o controle do uso do solo estão sujeitos às exigências dos Elementos Estruturadores da cidade definidos nesta lei e demais disposições referentes à disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo.</p> <p>§ 1º. Ficam enquadrados na Macrozona de Proteção Ambiental os territórios compreendidos nos perímetros delimitados no Mapa nº 04 e descritos no Quadro nº 04 integrante desta lei.</p>

§ 2º – As áreas restantes, cuja descrição de perímetros não está incluída no parágrafo anterior ficam enquadradas, por exclusão, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Art. 148 – Na Macrozona de Proteção Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a intensidade de usos, e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

Art. 149 – Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos subordinar-se-ão a exigências relacionadas com os elementos estruturadores e integradores, à função e características físicas das vias, e aos planos regionais a serem elaborados pelas Subprefeituras.

§ 2º. O restante do território do Município constitui, por exclusão, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, identificada no mesmo Mapa nº 04.

§ 3º. Os ajustes dos perímetros das zonas de uso situadas no limites da Macrozona de Proteção Ambiental, de que trata o § 1º deste artigo, deverão ser realizados por ocasião da revisão da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, ficando até então mantidas as disposições das partes II e III, da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

Art. 116. Na Macrozona de Proteção Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a intensidade de usos, e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural, respeitada a fragilidade dos seus terrenos e garantida a manutenção dos serviços ambientais prestados.

Ver Inciso II do Art. 115

Art. 118. Os proprietários de imóveis situados na Macrozona de Proteção Ambiental, que mantiverem as funções de prestadores de serviços ambientais para o Município, reconhecidos por avaliação ambiental e econômica a cargo da PMSP, poderão ser beneficiados por incentivos fiscais e tributários, bem como pela Compensação por Serviços Ambientais - CSA, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidas em lei específica.

SUBSEÇÃO II – DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 150 – A Macrozona de Proteção Ambiental, apresentando diferentes condições de preservação do meio ambiente, fica subdividida, para orientar os objetivos a serem atingidos, em conformidade com diferentes graus de proteção e para dirigir a aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos em três macroáreas, delimitadas no Mapa nº 06, integrante desta lei:

I - Macroárea de Proteção Integral;

II - Macroárea de Uso Sustentável;

III - Macroárea de Conservação e Recuperação.

§ 1º – As Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, estabelecidas pelas Leis Estaduais nºs 898, de 18 de dezembro de 1975, 1.172, de 17 de novembro de 1976, e 9.866, de 28 de novembro de 1973, localizadas no território do Município de São Paulo, ficam incluídas na Macrozona de Proteção Ambiental, podendo estar, conforme suas características de ocupação, inseridas nas zonas acima referidas.

Art. 119. Nas áreas impróprias à ocupação urbana do ponto de vista geotécnico, às áreas com incidência de vegetação remanescente significativa, aquelas que integram os mananciais prioritários para o abastecimento público regional e metropolitano e que se constituem em áreas prestadoras de serviços ambientais, onde a ocupação urbana ocorreu de forma ambientalmente inadequada, o objetivo principal é qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território.

Seção I – Da Macrozona de Proteção Ambiental

Art. – A Macrozona de Proteção Ambiental, apresentando diferentes condições de preservação do meio ambiente, fica subdividida, para orientar os objetivos a serem atingidos, em conformidade com diferentes graus de proteção e para dirigir a aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos em três macroáreas, delimitadas no **Mapa nº 4A**, integrante desta lei:

I - Macroárea de Proteção Integral;

II - Macroárea de Uso Sustentável;

III - Macroárea de Conservação e Recuperação.

§ 1º – As Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, estabelecidas pelas Leis Estaduais nºs 898, de 18 de dezembro de 1975, 1.172, de 17 de novembro de 1976, e **9.866, de 28 de novembro de 1997, 12.233, de 16 de janeiro de 2006** (Guarapiranga) e **Lei 13.579, de 13 de julho de 2009** (Billings), localizadas no território do Município de São Paulo, ficam incluídas na Macrozona de Proteção Ambiental, podendo estar, conforme suas características de ocupação, inseridas nas macroáreas acima referidas.

~~**Art. 117.** A Macrozona de Proteção Ambiental inclui as Áreas de Proteção aos Mananciais, estabelecidas pelas Leis Estaduais nº 898, de 18 de dezembro de 1975, nº 1.172, de 17 de novembro de 1976, nº 9.866, de 28 de novembro de 1997 e nº 12.333, de 16 de janeiro de 2006, localizadas no território do Município de São Paulo.~~

§ 2º – Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais serão definidas diretrizes de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, de acordo com legislação, em consonância com as diretrizes estabelecidas nesta lei.

§ 3º – Imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas funções, poderão transferir de forma gradativa o Direito de Construir definido pelo Potencial Construtivo Virtual, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos em lei específica.

Art. 151 – Nas Macroáreas de Proteção Integral, de que fazem parte as reservas florestais, os parques estaduais, os parques naturais municipais, as reservas biológicas e outras unidades de conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza, são admitidos apenas os usos que não envolvam consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais, sendo vedados quaisquer usos que não estejam voltados à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, mediante definição caso a caso do coeficiente de aproveitamento a ser utilizado conforme a finalidade específica.

Parágrafo único - Na Macroárea de Proteção Integral serão utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

I - Zoneamento Ambiental;

II - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os

§ 2º – ~~Parágrafo único~~. Nas Áreas de Proteção aos Mananciais além das diretrizes desta lei, devem ser respeitadas as diretrizes da Legislação Estadual de Proteção e Recuperação específica para cada bacia hidrográfica, conforme Lei Estadual 12.233/06 (Guarapiranga) e Lei Estadual 13.579/09 (Billings).

Excluído o parágrafo 3º.

Art. – Nas **Macroáreas de Proteção Integral**, de que fazem parte as **reservas florestais, os parques estaduais, os parques naturais municipais, as reservas biológicas** e outras unidades de conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza, são admitidos apenas os usos que não envolvam consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais, sendo vedados quaisquer usos que não estejam voltados à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, mediante definição caso a caso do coeficiente de aproveitamento a ser utilizado conforme a finalidade específica.

§ 1º - As **Macroáreas de Proteção Integral** compreendem:

- I.** ao norte, parcela dos distritos de Anhanguera, Brasilândia, Cachoeirinha, Mandaqui e Tremembé;
- II.** à leste, parcela dos distritos de Cangaíba, Ermelino Matarazzo, Jacuí, São Miguel, Jardim Helena, Parque do Carmo; e
- III.** ao sul parcela do distrito Cursino (Parque Estadual Fontes do Ipiranga) e de Marsilac, conforme o Mapa nº 4A

§ 2º - Na **Macroárea de Proteção Integral** serão utilizados, prioritariamente os seguintes instrumentos:

- I.** **Zonas Específicas de Preservação – ZEP** e respectivos **Planos de Manejo das Unidades de Proteção Integral** integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município tais como: Parque Estadual da Cantareira

<p>objetivos propostos no “caput” deste artigo.</p> <p>Art. 152 – Nas Macroáreas de Uso Sustentável, que abrangem as Áreas de Proteção Ambiental - APAs, as Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPNs, e outras, cuja função básica seja compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, são permitidos usos econômicos como a agricultura, o turismo e lazer e mesmo parcelamentos destinados a chácaras, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais.</p> <p>Parágrafo único - Na Macroárea de Uso Sustentável serão utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:</p> <p>I - Zoneamento Ambiental;</p> <p>II - ZEPAG e ZEPAM;</p> <p>III - Transferência do Direito de Construir;</p> <p>IV - Termo de Compromisso Ambiental;</p> <p>V - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no “caput” deste artigo.</p>	<p>Parque do Horto Florestal, Parque Ecológico, Parque do Carmo, Parque Estadual Fontes do Ipiranga, Reserva Curucutu, dentre outras;</p> <p>II. Zoneamento Ambiental (inciso XXXIX do art. 160 desta lei);</p> <p>III. Instrumentos de Gestão Ambiental previstos nesta lei,</p> <p>IV. Instrumentos previstos na Legislação Ambiental e na Lei Federal nº 10257/01 – Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos do “caput” deste artigo e os instrumentos estabelecidos por esta lei no artigo -----</p> <p>Art. Nas Macroáreas de Uso Sustentável, que abrangem as Áreas de Proteção Ambiental - APAs, as Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPNs, e outras, cuja função básica seja compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, são permitidos usos econômicos como a agricultura, o turismo e lazer e mesmo parcelamentos destinados a chácaras, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais.</p> <p>§ 1º – As Macroáreas de Uso Sustentável compreendem:</p> <p>I. ao norte pequena parcela do distrito de Perus, e</p> <p>II. ao sul os distritos de Parelheiros, parte de Marsilac e parte de Grajaú, conforme o Mapa nº 4A</p> <p>§ 2º - Nas Macroáreas de Uso Sustentável serão utilizados, prioritariamente os seguintes instrumentos:</p> <p>I. Zoneamento Ambiental; (inciso XXXIX do art. 160 desta lei)</p> <p>II. Plano de Recuperação de Área Degradada – PRAD</p> <p>III. Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral – ZEPAG</p> <p>IV. Zona de Proteção e de Desenvolvimento Sustentável – ZPDS</p> <p>V. Zona de Lazer e Turismo – ZLT</p> <p>VI. Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp</p> <p>VII. Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental - ZERp</p> <p>VIII. Zona Especial de Proteção – ZEPAM-P</p> <p>IX. Zona Especial de Recuperação – ZEPAM-R</p> <p>X. Zona de Ocupação Especial – ZOE</p>
---	---

<p>Art. 153 – Nas Macroáreas de Conservação e Recuperação, que correspondem às áreas impróprias à ocupação urbana do ponto de vista geotécnico, às áreas com incidência de vegetação remanescente significativa e àquelas que integram os mananciais prioritários para o abastecimento público regional e metropolitano onde a ocupação urbana ocorreu de forma ambientalmente inadequada, o objetivo principal é qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território.</p> <p>§ 1º – As Macroáreas de Conservação e Recuperação incluem ainda as atuais zonas de uso predominantemente residencial de baixa densidade e com padrão de ocupação compatível com a proteção ambiental.</p>	<p>XI. Glebas e terrenos não edificadas e adequados à urbanização, localizados em áreas de proteção dos mananciais – ZEIS-4</p> <p>XII. Compensação por Serviços Ambientais – CSA</p> <p>XIII. Termo de Compromisso Ambiental e de Compensação Ambiental – TCA</p> <p>XIV. Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC</p> <p>XV. Área de Intervenção Urbana - AIU</p> <p>XVI. Reajuste Fundiário</p> <p>XVII. Instrumentos previstos na Legislação Ambiental e na Lei Federal nº 10257/01 – Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos do “caput” deste artigo, e os instrumentos estabelecidos por esta lei no artigo -----</p> <p>Art. – Nas Macroáreas de Conservação e Recuperação, que correspondem às áreas impróprias à ocupação urbana do ponto de vista geotécnico às áreas com incidência de vegetação remanescente significativa e àquelas que integram os mananciais prioritários para o abastecimento público regional e metropolitano onde a ocupação urbana ocorreu de forma ambientalmente inadequada, o objetivo principal é qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território.</p> <p>§ 1º – As Macroáreas de Conservação e Recuperação incluem ainda as atuais zonas de uso predominantemente residencial de baixa densidade e com padrão de ocupação compatível com a proteção ambiental.</p> <p>§ 2º - As Macroáreas de Conservação e Recuperação compreendem:</p> <p>I – Ao sul, parcela dos distritos Campo Limpo, Jardim São Luis, Socorro, Grajaú, Cidade Ademar, Jabaquara; os distritos de Capão Redondo e os distritos de Jardim Ângela, Cidade Dutra e Pedreira; cerca de metade do distrito de Grajaú e pequenas áreas dos distritos Jardim São Luis, Socorro, e Jabaquara;</p> <p>II – A oeste, o distrito Raposo Tavares e parcela de Vila Sonia;</p>
---	---

§ 2º – Na Macroárea de Conservação e Recuperação serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

I - Zoneamento Ambiental;

II - ZEPAG E ZEPAM;

III - Transferência do Direito de Construir;

IV - ZEIS 4;

V - Termo de Compromisso Ambiental;

VI - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no “caput” deste artigo.

III – Ao norte, a quase totalidade dos distritos Anhanguera, Brasilândia e Tremembé; e parcelas dos distritos Perus, Jaraguá, Pirituba, Freguesia do Ó, Cachoeirinha e Jaçanã;

IV – A leste, a quase totalidade do distrito Iguatemi e Cidade Tiradentes e parcelas dos distritos São Rafael, José Bonifácio e Guaianazes.

§ 3º - Na **Macroárea de Conservação e Recuperação** serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

I. Zoneamento Ambiental;

II. Zona Exclusivamente Residencial de Proteção – ZERp

III. Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp

IV. Zona Especial de Proteção – ZEPAM-P

V. Zona Especial de Recuperação – ZEPAM-R

VI. Zona de Proteção e de Desenvolvimento Sustentável – ZPDS

VII. Zona de Lazer e Turismo – ZLT

VIII. Zona de Ocupação Especial – ZOE

IX. Glebas e terrenos não edificados e adequados à urbanização, localizados em áreas de proteção dos mananciais – ZEIS-4

X. **Área de Amortecimento da Cantareira** (cerca 10 milhões de m²);

XI. Compensação por Serviços Ambientais – CSA

XII. Termo de Compromisso Ambiental e de Compensação Ambiental – TCA

XIII. Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC

XIV. Reajuste Fundiário

XV. Área de Intervenção Urbana - AIU

XVI. Outros Instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no “caput” deste artigo, e os instrumentos estabelecidos por esta lei no artigo -----

SUBSEÇÃO III - DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

Art. 154 - A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, apresentando diferentes graus de consolidação e qualificação, fica dividida, para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos, em quatro macroáreas, delimitadas no mapa 10 integrante desta lei:

I - Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana;

II - Macroárea de Urbanização Consolidada;

III - Macroárea de Urbanização em Consolidação;

IV - Macroárea de Urbanização e Qualificação.

Art. 155 – A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana inclui o centro metropolitano, a orla ferroviária, antigos distritos industriais e áreas no entorno das marginais e de grandes equipamentos a serem desativados, foi urbanizada e consolidada há mais de meio século, período em que desempenhou adequadamente atividades secundárias e terciárias, e passa atualmente por processos de esvaziamento populacional e desocupação dos imóveis, embora seja bem dotada de infra-estrutura e acessibilidade e apresente alta taxa de emprego.

§ 1º – A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana é formada pelos distritos da Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília, Sé, Vila Leopoldina, pelas áreas das Operações Urbanas existentes e propostas, pelas atuais zonas de uso industrial Z6 e Z7 e ZUPI criadas por Lei Estadual, pelas áreas de Projetos Estratégicos e pelas Áreas de Intervenção Urbana ao longo das linhas de transportes de alta capacidade.

Seção II - Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Art. - A **Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana** apresentando diferentes graus de consolidação e qualificação, fica dividida para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos, em quatro macroáreas, delimitadas no Mapa integrante desta lei:

I. Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana;

II. Macroárea de Urbanização Consolidada;

III. Macroárea de Urbanização em Consolidação;

IV. Macroárea de Urbanização e Qualificação.

Art. – A **Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana** inclui o centro metropolitano, a orla ferroviária, antigas indústrias e áreas no entorno das marginais e de grandes equipamentos a serem desativados. Foi urbanizada e consolidada há mais de meio século, período em que desempenhou adequadamente atividades secundárias e terciárias, e passa atualmente por processos de esvaziamento populacional e desocupação dos imóveis, embora seja bem dotada de infra-estrutura e acessibilidade e apresente elevada taxa de emprego.

§1º - A **Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana** é formada pelas áreas de intervenção urbana ao longo das linhas de transporte de alta capacidade, as zonas industriais, as áreas das operações urbanas existentes e propostas, compreendendo os seguintes distritos: Água Rasa (parte), Arthur Alvim, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Campo Grande, parte de Cidade Dutra, Jaguaré, Jaraguá, Ipiranga, parte da Lapa, Liberdade, Mooca, Pari, Pirituba, Penha, parte de Pedreira, Santana, Santa

<p>§ 2º – Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação objetiva-se alcançar transformações urbanísticas estruturais para obter melhor aproveitamento das privilegiadas condições locais e de acessibilidade, por meio de:</p> <p>I - reversão do esvaziamento populacional através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária;</p> <p>II - melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente;</p> <p>III - estímulo de atividades de comércio e serviço;</p> <p>IV - preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico;</p> <p>V - reorganização da infra-estrutura e o transporte coletivo.</p> <p>§ 3º – Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:</p> <p>I - Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir;</p> <p>II - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;</p> <p>III - IPTU progressivo no tempo;</p> <p>IV - desapropriação com pagamento em títulos;</p> <p>V - ZEIS 3;</p> <p>VI - Transferência do Direito de Construir;</p> <p>VII - Zoneamento de usos;</p> <p>VIII – ZEPEC;</p> <p>IX - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.</p>	<p>Cecília, parte de Santo Amaro, República, Sé, parte de Socorro, Tatuapé, parte Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Maria, e Vila Prudente.</p> <p>§2º - Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana objetiva-se alcançar transformações urbanísticas estruturais para obter melhor aproveitamento das privilegiadas condições locais e de acessibilidade, por meio de:</p> <p>I. reversão do esvaziamento populacional através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e de diferentes segmentos sociais;</p> <p>II. melhoria da qualidade e ampliação dos espaços públicos, das áreas ajardinadas e arborizadas e da paisagem urbana;</p> <p>III. estímulo à geração de emprego;</p> <p>IV. preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico;</p> <p>V. reorganização da infra-estrutura e o transporte coletivo.</p> <p>VI. melhoria da qualidade do meio ambiente por meio de medidas de monitoramento e de ações que reduzam a poluição do ar, da água, do solo, e a melhoria da drenagem urbana.</p> <p>§3º – Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:</p> <p>I - Operação Urbana Consorciada;</p> <p>II - Outorga onerosa do direito de construir;</p> <p>III - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;</p> <p>IV - IPTU progressivo no tempo;</p> <p>V - desapropriação com pagamento em títulos;</p> <p>VI - Transferência do Direito de Construir;</p> <p>VII - Zoneamento de usos (art. 122 desta lei);</p> <p>VIII – Áreas de Intervenção Urbana;</p> <p>IX – Reajuste fundiário;</p> <p>X – Concessão Urbanística;</p> <p>XI – Direito de Preempção;</p> <p>XII – Consórcio Imobiliário;</p> <p>XIII – Impacto de Vizinhança;</p> <p>XIV – Instrumentos de Gestão Ambiental (constantes do art. 160 desta Lei);</p>
--	--

Art. 156 – A Macroárea de Urbanização Consolidada, ocupada majoritariamente pela população de renda alta e média alta, é formada pelos bairros estritamente residenciais e pelas áreas que tem sofrido um forte processo de verticalização e adensamento construtivo, e, embora conte com excepcionais condições de urbanização e alta taxa de emprego, tem sofrido esvaziamento populacional e apresentado níveis elevados de saturação da malha viária.

§ 1º – A Macroárea de Urbanização Consolidada é formada pelos territórios delimitados pelos distritos de Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Consolação, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Moema, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Santo Amaro, Tatuapé, Vila Andrade e Vila Mariana, com exceção das áreas localizadas nas Operações Urbanas, e pelas Zonas Estritamente Residenciais existentes e criadas por esta lei.

§ 2º - Na Macroárea de Urbanização Consolidada objetiva-se alcançar transformações urbanísticas para controlar a expansão de novas edificações e a saturação da infra-estrutura existente, por meio de:

I - controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da revisão de usos geradores de tráfego;

II - preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas;

III - estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável como forma de dar melhor aproveitamento à infra-estrutura existente e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia.

§ 3º – Na Macroárea de Urbanização Consolidada devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

XV - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos nesta lei e os instrumentos estabelecidos por esta lei no artigo -----

Art. – A **Macroárea de Urbanização Consolidada**, ocupada majoritariamente pela população de renda alta e média, é formada pelos bairros estritamente residenciais e pelas áreas que tem sofrido um forte processo de verticalização e adensamento construtivo, e embora conte com excepcionais condições de urbanização e alta taxa de emprego tem sofrido esvaziamento populacional e apresentam níveis elevados de saturação da malha viária.

§1º - A **Macroárea de Urbanização Consolidada**, compreende o território dos seguintes distritos: Alto de Pinheiros, **Butantã, Campo Belo, Consolação, Itaim Bibi, Jardim Paulista, parte da Lapa, Moema, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, parte de Santo Amaro, Vila Andrade, e Vila Mariana**, com exceção das áreas localizadas nas Operações Urbanas e nas Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER).

§2º - Na **Macroárea de Urbanização Consolidada** objetiva-se alcançar transformações urbanísticas para controlar a expansão de novas edificações e a saturação da infra-estrutura existente, por meio de:

I - controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, e dos usos geradores de tráfego;

II - preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas;

III - estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável como forma de dar melhor aproveitamento à infra-estrutura existente e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia.

§3º – Na **Macroárea de Urbanização Consolidada** devem ser utilizados prioritariamente, os seguintes instrumentos:

I - outorga onerosa do direito de construir, utilizando-se o fator de planejamento para desestimular o adensamento construtivo;
II - manutenção do zoneamento restritivo nos bairros estritamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços;
III - Planos de Bairros;
IV - projetos estratégicos nos centros de bairros visando sua requalificação;
V - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.

Art. 157 – A Macroárea de Urbanização em Consolidação é uma área que já alcançou um grau básico de urbanização, requer qualificação urbanística, tem condições de atrair investimentos imobiliários e apresenta taxa de emprego, condições socioeconômicas intermediárias em relação à Macroárea de Urbanização Consolidada e à Macroárea de Urbanização e Qualificação.

§ 1º – A Macroárea de Urbanização em Consolidação é formada pelos territórios dos seguintes distritos, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental: Água Rasa, Aricanduva, Belém, Campo Grande, Carrão, Casa Verde, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Limão, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Santana, São Domingos, São Lucas, Saúde, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente, Vila Sonia.

§ 2º – Na Macroárea de Urbanização em Consolidação objetiva-se estimular a ocupação integral do território, ampliando a urbanização existente e as oportunidades de emprego por meio de:

I - estímulo à promoção imobiliária para população de baixa e média renda;

I - outorga onerosa do direito de construir, utilizando-se o fator de planejamento para desestimular o adensamento construtivo;
II - manutenção do zoneamento restritivo nos bairros exclusivamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços;
III - Planos de Bairros;
IV - projetos urbanísticos específicos nos centros de bairros visando sua requalificação;
IV - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo, e os instrumentos estabelecidos por esta lei no artigo -----

Art. – A **Macroárea de Urbanização em Consolidação** é uma área que já alcançou um grau básico de urbanização, requer qualificação urbanística e tem condições de atrair investimentos imobiliários. Apresenta taxa de emprego elevada, condições socioeconômicas intermediárias em relação à Macroárea de Urbanização Consolidada e à Macroárea de Urbanização e Qualificação.

§1º – A **Macroárea de Urbanização em Consolidação** compreende o território dos seguintes distritos:

I – Ao norte, Jaguará, São Domingos, Freguesia do Ó, Limão, Casa Verde e parte do Mandaqui;

II – A oeste, Butantã, parte de Vila Sonia, parte do Rio Pequeno, Morumbi e Vila Andrade;

III – Ao sul, Cursino e Sacomã;

IV – A leste, Vila Matilde, Carrão, Vila Formosa, Água Rasa, Vila Prudente, Aricanduva, Vila Jacuí, São Miguel, Itaquera, parte do Parque do Carmo e São Lucas; parte de José Bonifácio.

§2º – Na **Macroárea de Urbanização em Consolidação** objetiva-se estimular a ocupação integral do território, ampliando a urbanização existente e as oportunidades de emprego por meio de:

I - estímulo à promoção habitacional governamental e privada para atendimento

<p>II - ampliação e consolidação da infra-estrutura existente, em especial a de transporte público de massa;</p> <p>III - promoção de atividades produtivas e terciárias não incômodas aproveitando-se de localizações privilegiadas junto aos eixos estruturadores de transporte coletivo e aproximando locais de trabalho às áreas ocupadas por residências.</p> <p>§ 3º – Na Macroárea de Urbanização em Consolidação serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:</p> <p>I - parcelamento e edificação compulsórios;</p> <p>II - IPTU progressivo no tempo;</p> <p>III - desapropriação com pagamento em títulos;</p> <p>IV - outorga onerosa do direito de construir, com fator de planejamento inferior ao utilizado na Macroárea de Urbanização Consolidada em Contenção;</p> <p>V - ZEIS 1 e 2 com Planos de Urbanização;</p> <p>VI - Direito de Preempção;</p> <p>VII - Zoneamento de uso;</p> <p>VIII - projetos estratégicos;</p> <p>IX - Planos de Bairros;</p> <p>X - usucapião especial de imóvel urbano e concessão de uso especial;</p> <p>XI - Áreas de Intervenção Urbana;</p> <p>XII - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.</p> <p>Art. 158 - A Macroárea de Urbanização e Qualificação, ocupada majoritariamente pela população de baixa renda, caracteriza-se por apresentar infra-estrutura básica incompleta, deficiência de equipamentos sociais e culturais, comércio e serviços, forte concentração de favelas e loteamentos irregulares, baixas taxas de emprego e uma reduzida</p>	<p>de diferentes segmentos sociais;</p> <p>II - ampliação e consolidação da infra-estrutura existente, em especial a de transporte público de massa;</p> <p>III - promoção de atividades produtivas e terciárias não incômodas aproveitando-se de localizações privilegiadas junto aos eixos estruturadores de transporte coletivo e aproximando locais de trabalho às áreas ocupadas por residências.</p> <p>§3º – Na Macroárea de Urbanização em Consolidação serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:</p> <p>I - parcelamento e edificação compulsórios;</p> <p>II - IPTU progressivo no tempo;</p> <p>III - desapropriação com pagamento em títulos;</p> <p>IV - outorga onerosa do direito de construir, com fator de planejamento inferior ao utilizado na Macroárea de Urbanização Consolidada;</p> <p>V - Direito de Preempção;</p> <p>VI – ZEIS 1 e 2 com Plano de Urbanização; Zoneamento de uso (art. 122 desta lei);</p> <p>VII - Planos de Bairros;</p> <p>VIII - Áreas de Intervenção Urbana;</p> <p>IX – Reajuste Fundiário;</p> <p>X – Concessão Urbanística;</p> <p>XI – Usucapião especial de imóvel urbano</p> <p>XII – Concessão de uso especial;</p> <p>XIII - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo, e os instrumentos estabelecidos por esta lei no artigo -----</p> <p>Art. A Macroárea de Urbanização e Qualificação, ocupada majoritariamente pela população de baixa renda, caracteriza-se por apresentar infra-estrutura básica incompleta, deficiência de equipamentos sociais e culturais, comércio e serviços, forte concentração de favelas e loteamentos irregulares, baixas taxas de emprego e uma reduzida oportunidade de desenvolvimento humano</p>
---	---

<p>oportunidade de desenvolvimento humano para os moradores.</p> <p>§ 1º – A Macroárea de Urbanização e Qualificação é formada pelos seguintes distritos, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental: Anhanguera, Artur Alvim, Brasilândia, Cachoeirinha, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Cursino, Ermelino Matarazzo, Guaianazes, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã, Jaraguá, Jardim Helena, Jardim São Luís, José Bonifácio, Lajeado, Mandaqui, Parque do Carmo, Pedreira, Perus, Ponte Rasa, Sacomã, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapompemba, Socorro, Tremembé, Tucuruvi, Vila Curuçá, Vila Jacuí, Vila Medeiros.</p> <p>§ 2º – Na Macroárea de Urbanização e Qualificação objetiva-se:</p> <p>I - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais populares dotando-os de infra-estrutura completa e estimulando a construção de HIS;</p> <p>II - completar a estrutura viária, melhorar as condições de acessibilidade por transporte coletivo;</p> <p>III - garantir a qualificação urbanística com a criação de novas centralidades e espaços públicos, implantando equipamentos e serviços;</p> <p>IV - estimular a geração de empregos, por meio da localização industrial e de serviços em áreas dotadas de infra-estrutura de transportes e zoneamento de uso compatível.</p> <p>§ 3º – Na Macroárea de Urbanização e Qualificação devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:</p> <p>I - ZEIS 1 e 2, com Planos de Urbanização específicos;</p> <p>II - outorga onerosa do direito de construir com valores mais reduzidos nos fatores de planejamento e interesse social;</p>	<p>para os moradores.</p> <p>§1º - A Macroárea de Urbanização e Qualificação compreende o território dos seguintes distritos:</p> <p>I – Ao norte, parte dos distritos: de Perus, Brasilândia, Cachoeirinha; Jaçanã, e Tremembé, e os distritos Vila Medeiros e Tucuruvi;</p> <p>II – A oeste, parte do distrito Jardim São Luis;</p> <p>III – Ao sul, parte dos distritos: Campo Limpo, Capão Redondo, Jardim São Luis, Jardim Ângela, Cidade Ademar e Cursino;</p> <p>IV – A leste, parte dos distritos: Cangaiba, Cidade Tiradentes, São Rafael, e Iguatemi; e os distritos: Ermelino Matarazzo, Ponte Rasa, Cidade Líder, Sapopemba, Jardim Helena, Vila Curuçá, Itaim Paulista, Lajeado, Guaianazes.</p> <p>§2º – Na Macroárea de Urbanização e Qualificação objetiva-se:</p> <p>I - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais populares dotando-os de infra-estrutura completa e estimulando a construção de HIS;</p> <p>II - completar a estrutura viária, melhorar as condições de acessibilidade por transporte coletivo;</p> <p>III - garantir a qualificação urbanística com a criação de novas centralidades e espaços públicos, implantando equipamentos e serviços;</p> <p>IV - estimular a geração de empregos, por meio da localização industrial e de serviços em áreas dotadas de infra-estrutura de transportes e zoneamento de uso.</p> <p>§3º – Na Macroárea de Urbanização e Qualificação devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:</p> <p>I - outorga onerosa do direito de construir com valores mais reduzidos nos fatores de planejamento e interesse social;</p> <p>II - áreas de Intervenção Urbana;</p>
---	--

<p>III - áreas de Intervenção Urbana;</p> <p>IV - Eixos e Pólos de Centralidades;</p> <p>V - Parques Lineares;</p> <p>VI - preferência para a utilização dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano em urbanização e qualificação de assentamentos populares e transporte coletivo;</p> <p>VII - prioridade para implantação de equipamentos sociais, incluindo os Centros de Educação Unificados;</p> <p>VIII - usucapião especial de imóvel urbano e concessão de uso especial;</p> <p>IX - direito de preempção;</p> <p>X - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.</p>	<p>III – Reajuste Fundiário</p> <p>IV - Eixos e Pólos de Centralidades;</p> <p>V - Parques Lineares;</p> <p>VI - preferência para a utilização dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano em urbanização e qualificação de assentamentos populares e transporte coletivo;</p> <p>VII - prioridade para implantação de equipamentos sociais, incluindo os Centros de Educação Unificados;</p> <p>VIII - Usucapião especial de imóvel urbano e concessão de uso especial;</p> <p>IX - Direito de preempção;</p> <p>X – Concessão Urbanística;</p> <p>XI – Zoneamento de uso (art. 122 desta lei)</p> <p>XII - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo, e os instrumentos estabelecidos por esta lei no artigo -----</p>
--	---