

Produto 2A - DIAGNÓSTICO ANALÍTICO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA EM VIGOR
Município de Campo Limpo Paulista

Contrato 038/18

Datas	Entregas
30/07	1ª. Entrega parcial
07/08	2ª. Entrega parcial
10/08	3ª Final
16/08	Rev. 01
20/09	Rev. 02



MS CONSULTORIA E PROJETOS LTDA - ME



P2 A – DIAGNÓSTICO ANALÍTICO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA EM VIGOR

Índice

1. Introdução, Objetivos e Metodologia.....	3
A. ETAPA 01: PLANO DE TRABALHO	4
B. ETAPA 02: CAPACITAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA E DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO	4
C. ETAPA 3: ELABORAÇÃO DE MINUTA DO PROJETO DE LEI DE ATUALIZAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO PLANO DIRETOR	5
2. Organograma da Estrutura Legal de Regulação Urbanística de Campo Limpo Paulista.....	7
3. Análise crítica da legislação urbanística em vigor	8
3.1. Plano Diretor – Lei 302/2006, parcialmente alterada pelas Leis Compl. 380/2009, 415/11 e 441/11	8
3.2. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo	24
3.3. Leis complementares de anistia	39
Referências Bibliográficas.....	41
Anexo 1: Análise do Quadro 1, anexo da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LC 379-2009.	43
Anexo 2 – Solicitação de dados necessários	68
Anexo 3 – Documentação das reuniões desta etapa.....	69

1. Introdução, Objetivos e Metodologia.

O presente trabalho tem como objeto a contratação de serviços técnicos especializados de assessoria e consultoria para dar suporte à Secretaria de Obras e Planejamento no processo de atualização e revisão do Plano Diretor do Município (Lei nº 302 de 09 de outubro de 2006).

A atualização e revisão do Plano Diretor têm por finalidade propiciar o desenvolvimento sócio territorial do município através da definição e aplicação dos instrumentos de política urbana, definidos pela Lei Federal nº 10257/01 – Estatuto das Cidades, que permitem o ordenamento do território em conformidade com a realidade local e demais normas vigentes.

O trabalho de consultoria consistirá dos seguintes itens:

- Elaboração do Plano de Trabalho
- Desenvolvimento de diagnóstico urbanístico, com prospecção de dados disponíveis em fontes públicas e secundárias, produção de banco de dados georreferenciado, cartografias temáticas e relatório analítico;
- Dar suporte Técnico na realização de Audiências Públicas;
- Definição da Proposta de Estruturação Territorial do Município com elaboração de propostas gráficas, desenhos e mapas;
- Elaboração de minuta de projeto de lei de atualização e revisão do Plano Diretor.

A CONTRATADA deverá conduzir seus trabalhos para atualização e revisão do Plano Diretor, visando os apontamentos dos relatórios do Núcleo de Plano Diretor, a compatibilização com disposições federais e estaduais, especificamente com a APA de Jundiá além de visar o desenvolvimento racional e sustentável no território.

Os trabalhos serão realizados em conjunto com os técnicos da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, em especial o Núcleo de Plano Diretor e com o corpo técnico da Secretaria de Obras e Planejamento, de forma a se obter uma participação efetiva dos mesmos, como meio de comprometimento para o desenvolvimento das atividades necessárias à implementação das ações, promovendo a integração e o desenvolvimento institucional dos diversos órgãos envolvidos no trabalho.

Os serviços necessários ao cumprimento do escopo do contrato foram divididos em três etapas, e respectivas atividades, conforme apresentado a seguir:

A. ETAPA 01: PLANO DE TRABALHO

Esta etapa consiste no planejamento e organização das atividades a serem realizadas pelas equipes técnicas da Prefeitura e CONTRATADA, por meio da realização das seguintes atividades:

- Detalhamento da Metodologia de Trabalho e Elaboração do Cronograma de Atividades; o Especificação do Material de Apoio para os módulos de trabalho - cartografia, estudos, gráficos, informações fornecidas pela prefeitura, etc.;
- Seleção de textos complementares;

Nesta etapa será entregue o **PRODUTO 1 – Plano De Trabalho**, detalhando a metodologia, atividades, produtos e cronograma.

B. ETAPA 02: CAPACITAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA E DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO

Essa etapa se destina à formação e capacitação da equipe técnica da Prefeitura, em especial, sobre a importância do Plano Diretor na concepção de cidade, de planejamento e gestão urbana, onde todos fazem parte, para que o instrumento utilizado possa fazer o enfrentamento das questões prioritárias do município. Esta etapa também tem por finalidade produzir o diagnóstico urbanístico, apontando as lacunas e potencialidades da legislação em vigor no processo de urbanização, sob a ótica dos novos marcos legal e conceitual:

- Analisar a legislação urbanística vigente, especialmente o plano diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo (cartografias, parâmetros, etc.);

A Prefeitura de Campo Limpo Paulista deverá fornecer em arquivos pdf a legislação urbanística pertinente ao objeto do contrato que deverá ser analisada pela consultoria.

- Analisar a dinâmica de ocupação no município e vetores de expansão territorial;
- Analisar as definições e objetivos dos instrumentos urbanísticos vigentes;
- Prospecção de dados secundários disponíveis em fontes públicas;

- A Prefeitura deverá fornecer dados georreferenciados que tenha disponíveis e dados primários pertinentes para a montagem do banco de dados e das cartografias temáticas para análise urbanístico-territorial do município.
 - Tais dados estão listados no **ANEXO II** que acompanha este plano de trabalho.

Nesta etapa serão realizadas 2 oficinas técnicas direcionadas a capacitar técnicos da Prefeitura de Campo Limpo Paulista:

Oficina 1 - Embasamento teórico conceitual sobre processo de urbanização e planos diretores pós estatuto da cidade

Oficina 2 - Treinamento para operação de dados primários georreferenciados

Nesta etapa será realizada uma **Palestra pública** objetivando abrir o debate sobre a revisão do plano diretor com a população e o legislativo municipal diagnóstico urbanístico e as cartografias temáticas produzidas sobre o Município de Campo Limpo Paulista:

Palestra Pública – Processo de urbanização, Plano Diretor e Diagnóstico Urbanístico Preliminar de Campo Limpo com algumas Cartografias

Nesta etapa será realizada uma audiência pública Audiências Pública objetivando apresentar e debater o diagnóstico urbanístico e as cartografias temáticas produzidas sobre o Município de Campo Limpo Paulista:

AUD1 - Diagnóstico Urbanístico de Campo Limpo e Cartografias

Desta etapa resultarão 2 produtos:

PRODUTO 2A – Relatório do DIAGNÓSTICO ANALÍTICO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA EM VIGOR;

PRODUTO 2B – Relatório do DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO com cartografias temáticas.

C. ETAPA 3: ELABORAÇÃO DE MINUTA DO PROJETO DE LEI DE ATUALIZAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Esta etapa tem por finalidade elaborar e consolidar as propostas de atualização e adequação da Lei do Plano e estruturação territorial, com as devidas justificativas, elaboração de minuta e seus anexos.

- Propor adequações às diretrizes do Plano Diretor, assim como as cartografias pertinentes;
- Definir e justificar os instrumentos urbanísticos que devem ser regulamentados;
- Analisar eventuais propostas feitas pelo Núcleo do Plano Diretor;

Nesta etapa serão realizadas 2 audiências públicas objetivando apresentar e debater a proposta de estruturação territorial, as cartografias temáticas propositivas e a minuta do projeto de lei de revisão do Plano Diretor do Município de Campo Limpo Paulista:

AUD 2 – Proposta Preliminar de Estruturação Territorial do Município

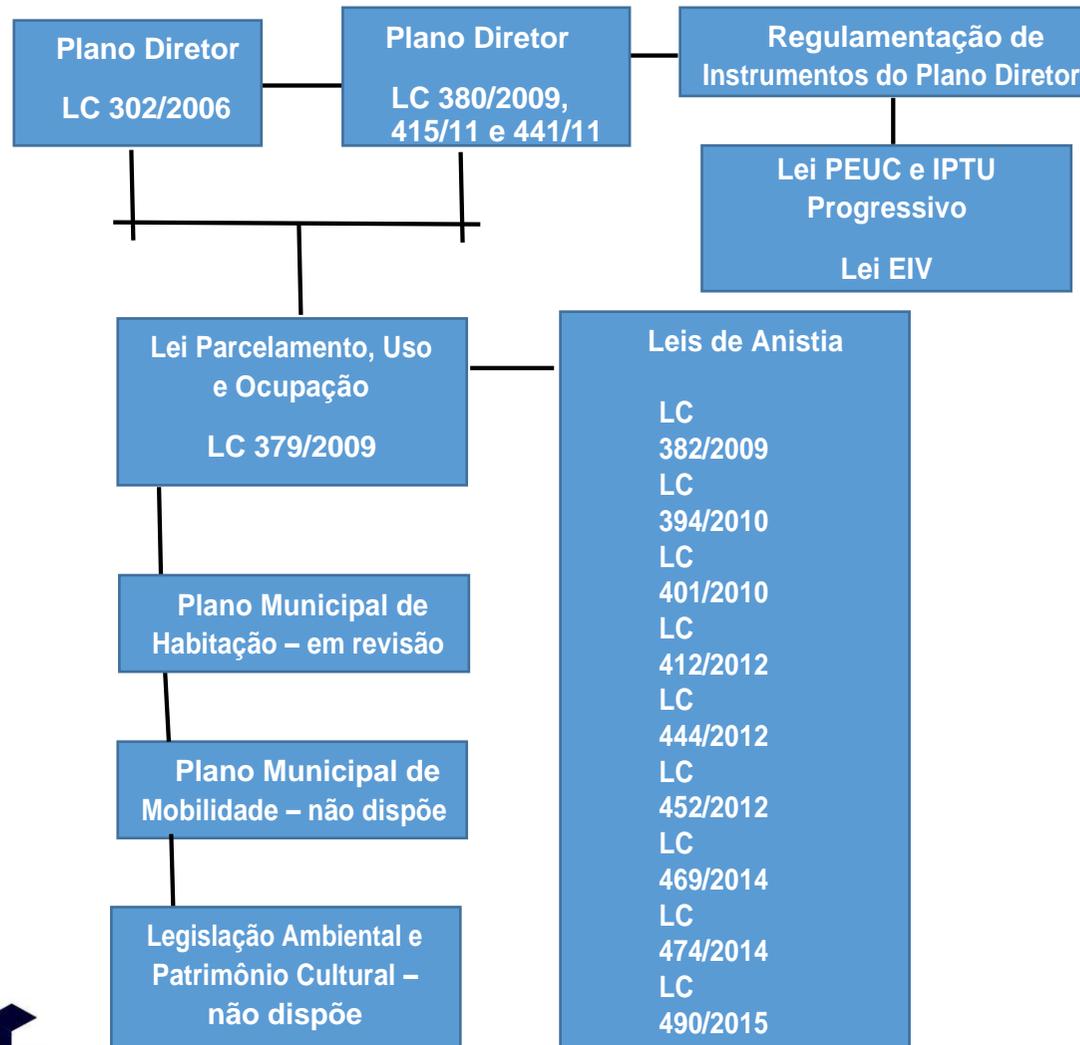
AUD3 – Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor

Esta etapa gerará um produto final:

PRODUTO 3 – Relatório contendo a MINUTA do Projeto de Lei de Atualização e Adequação do Plano Diretor com os respectivos mapas e anexos.

O presente relatório trata do **P2A – Diagnóstico da Legislação Urbanística em vigor**. O objetivo é a sistematização da análise crítica da legislação urbanística vigente, especialmente o plano diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo (cartografias, parâmetros, etc.), a partir da legislação indicada pela Prefeitura de Campo Limpo Paulista que forneceu em arquivos pdf a legislação urbanística pertinente ao objeto do contrato.

2. Organograma da Estrutura Legal de Regulação Urbanística de Campo Limpo Paulista



3. Análise crítica da legislação urbanística em vigor

3.1. Plano Diretor – Lei 302/2006, parcialmente alterada pelas Leis Compl. 380/2009, 415/11 e 441/11

Estrutura

O Plano Diretor de Campo Limpo Paulista estrutura-se em 7 títulos, 25 capítulos, 11 seções, 6 subseções e 144 artigos e acompanha 3 mapas:

TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA
CAPÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA ORDENAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO

TÍTULO II – DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA
CAPÍTULO I – DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL
CAPÍTULO II – DA HABITAÇÃO
CAPÍTULO III – DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO
CAPÍTULO IV – DO SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL E TRANSPORTE
CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL
CAPÍTULO VI – DOS IMOVEIS PÚBLICOS

TÍTULO III – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I – DA ORDENAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO TERRITORIAL
CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO
CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO
SEÇÃO I – DAS ZONAS ESPECIAIS
SUBSEÇÃO I – DAS ZONAS ESPECIAS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

SUBSEÇÃO II – DAS ZONAS ESPECIAS DE INTERESSE AMBIENTAL – ZEPAM
SEÇÃO II – DA MACROZONA MISTA DE DENSIDADE MÉDIA-ALTA
SEÇÃO III – DA MACROZONA MISTA DE DENSIDADE MÉDIA-BAIXA
SEÇÃO IV – DA MACROZONA MISTA DE DENSIDADE BAIXA

TÍTULO IV – DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I – DO USO DO SOLO NAS MACROZONAS DE DESNIDADE MÉDIA-ALTA, MEDIA-BAIXA E BAIXA

SUBSEÇÃO I – DOS USOS GERADORES DE INCÔMODOS

SUBSEÇÃO II – DOS USOS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

SUBSEÇÃO III – DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO À VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

SUBSEÇÃO IV – DA APROVAÇÃO E ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS DE INCÔMODO E IMPACTO À VIZINHANÇA

SEÇÃO II – DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS DE DESNIDADE MÉDIA-ALTA, MEDIA-BAIXA E BAIXA

SEÇÃO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO II – DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E MACROZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE

SEÇÃO I – DO USO DO SOLO NA MACROZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

SEÇÃO II – DO USO DO SOLO NA MACROZONA AMBIENTAL DE PROTEÇÃO PERMANENTE

TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DA ADOÇÃO DOS INSTRUMENTOS PARA A POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO II – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

CAPÍTULO III – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

CAPÍTULO IV – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO V – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO VI – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

CAPÍTULO VII – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO VIII – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

CAPÍTULO IX – DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

TÍTULO VI - DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPITULO I – DO SISTEMA MUNICIPAL INTEGRADO DE PLANEJAMENTO
SEÇÃO I – DO CONSELHO DA CIDADE – CONSELHO INTEGRADO DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR
CAPITULO II – DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO
SEÇÃO I – DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

TÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
CAPITULO I – DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR
CAPITULO II – DOS ANEXOS E MAPEAMENTOS

Considerações Gerais

O PD de Campo Limpo Paulista é bastante inspirado na estrutura, modelo e parâmetros do plano diretor desenvolvido em Santo André -SP em 2004. Isso é bastante positivo, visto que o PD de Santo André trouxe muitas inovações, tornou a lei mais objetiva e clara e adequou-se às principais diretrizes do Estatuto da Cidade (EC) e tornou-as autoaplicáveis, garantindo maior efetividade das ações propostas.

O PD tem uma estrutura lógica e clara. Deve-se buscar sempre que as questões caminhem do mais geral para o mais particular. No título III, sobre ordenamento territorial, os conceitos de macrozoneamento e zoneamento confundem-se e recomenda-se que isso seja revisado.

O Plano Diretor (PD) em vigor no município de Campo Limpo Paulista, em seu art.2º, obriga o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual a incorporar suas diretrizes e prioridades. Esta determinação é fundamental para que o plano se vincule ao orçamento e que seja executado. Neste sentido, também é fundamental que esta determinação seja mantida e que o plano diretor estabeleça diretrizes que possam ser vinculadas a esse planejamento orçamentário em curto, médio e longo prazo. Por outro lado, o plano diretor não precisa se ater apenas ao poder de investimento municipal. Podem ser propostas ações, programas e projetos que possam buscar recursos além das receitas municipais.

Sobre a Função Social da Cidade e da Propriedade

O PD não distingue função social da cidade e da propriedade e muitas vezes estão confusas e trocadas estas duas definições no texto legal. A definição do art. 4º, por exemplo, é a mesma que o Estatuto da Cidade define para a função social da cidade. Todavia, foi trocada por função social da propriedade (Lei 302/06 PD Campo Limpo). Vale considerar que a definição advinda do EC é demasiadamente genérica e

não especifica a cada área da cidade. A função social da cidade deve estar associada ao macrozoneamento ou às regiões da cidade, segundo suas vocações e pretensões urbanístico-ambientais e socioeconômicas. Por exemplo, a função social de uma área de mananciais é produzir água. Isso está definido no parágrafo único do art. 4º a respeito da Área de Proteção Permanente do Rio Jundiáí.

Já a função social da propriedade deve articular-se às estratégias urbanas definidas no zoneamento e para que a propriedade não permaneça sem uso ou ociosa. O art. 5º define os usos que são considerados para o cumprimento da função social da propriedade. No entanto, não cita a preservação do patrimônio cultural como um uso relevante para tanto. Recomenda-se que seja incluído esse uso.

No art. 81 o PD 2006, alterado pela lei 380/09, define os coeficientes de aproveitamento mínimos, básico e máximo. Este parâmetro de CA mínimo é importante para classificar os imóveis subutilizados, para possível aplicação do PEUC (Parcelamento, edificação e utilização compulsória) e IPTU progressivo para que se faça o cumprimento da função social da propriedade.

Sobre as políticas setoriais

Embora seja uma tradição em planos diretores, a definição de objetivos e diretrizes das políticas setoriais não constitui matéria obrigatória aos planos diretores, segundo o EC – Estatuto da Cidade. Quando as prefeituras desejam colocar ou manter no plano este título, recomenda-se que sejam inseridas ou priorizadas apenas aquelas diretrizes que sejam físico-territoriais. Isso porque o plano diretor deve ser essencialmente físico-territorial, ou seja, definir ações, projetos e programas que possam direcionar efetivamente o desenvolvimento urbano, territorial e ambiental. O excesso de políticas não territorializáveis presentes no PD podem deixá-lo extenso e abordando matérias cuja efetivação e gestão não cabem a esse tipo de legislação.

O Plano Diretor recomenda a elaboração e/ou criação de planos, programas, sistemas e/ou leis setoriais e conselhos, tais como: Plano Municipal de Habitação - realizado; Programa Integrado de Recuperação e Revitalização de Áreas Verdes de Proteção Ambiental – não realizado; Plano Integrado de Drenagem e Unidades Compactas de Esgotos – não realizado; Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer – não realizado; Conselho Municipal de Patrimônio Ambiental – implantado - CONDEMA; Plano de Preservação do Patrimônio Ambiental – não realizado; Conselho da Cidade - implantado.

O Art. 13. considera “Habitação de Interesse Social - HIS aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 3 (três) salários mínimos, produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência com, no máximo, 1 (um) banheiro por unidade habitacional e 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional”. Recomenda-se a ampliação desta definição, contemplando HIS faixa 2, até 6 salários mínimos e HMP – Habitação de Mercado Popular, até 10 salários mínimos, ou conforme as novas faixas definidas recentemente pelos programas federais¹, compatibilizando as definições à política nacional de habitação.

¹ **Novas faixas de renda para financiamentos do MCMV:** Faixa 1: para famílias com renda mensal de até R\$ 1,8 mil (não houve alteração); Faixa 1,5: limite de renda mensal passa de R\$ 2.350 para R\$ 2,6 mil; Faixa 2: limite de renda mensal passa de R\$ 3,6 mil para R\$ 4 mil; Faixa 3: limite de renda mensal passa de R\$ 6,5 mil para R\$ 9 mil. Fonte: Ministério das Cidades, março de 2017.

O art. 21 § 4º. cita “vias estruturais N1 ou N2”. Porém, não foi encontrada no PD a definição destas siglas.

O Plano determina o estabelecimento de uma política de patrimônio ambiental, com conselho e plano específico. Porém, não aborda o patrimônio cultural. Vale ressaltar que segundo a definição de patrimônio cultural estabelecida pela Constituição Federal de 1988, o patrimônio natural, ambiental, assim como os patrimônios material e imaterial integra o conceito de patrimônio cultural. Recomenda-se que se adote o conceito de patrimônio cultural e também o de paisagem cultural, trabalhada pelo Comitê do Patrimônio Mundial da UNESCO desde 1992 e no Brasil pelo IPHAN desde 2009.

As paisagens culturais vislumbram uma abordagem integral e integrada dos patrimônios culturais no território. Busca leituras de conjunto que compreendam, valorizem e gerenciem de forma articulada os bens naturais, culturais materiais e imateriais, oficialmente reconhecidos ou não. Áreas que expressam as diversas fases do processo de urbanização, o território usado, o caráter multicultural da cidade, a cultura das comunidades, significados, celebrações, apropriações e práticas culturais, seja nas áreas urbanas, rurais ou de preservação ambiental. Constituem um sistema que revela e valoriza a diversidade e singularidades da cultura no território, suas conexões com a cultura regional e nacional, seus processos e distintos períodos históricos. (FIGUEIREDO, 2014).

Não há previsão no Plano Diretor de diretrizes para elaboração de uma política para preservação do patrimônio cultural. Não existe no município conselho para preservação do patrimônio cultural, o instrumento do tombamento para fins de preservação do patrimônio cultural e natural, assim como não há bens tombados no município. O Conselho de Turismo, política e planos específicos para este setor está em desenvolvimento e podem ser incorporadas as discussões para revisão do Plano Diretor.

Tal como propôs o plano diretor de Santo André, o PD de Campo Limpo aborda a política para os imóveis públicos. É importante que o PD deixe claros os objetivos e procedimentos quanto às áreas de propriedade pública, de modo que a administração assuma um compromisso público com a gestão destas áreas. Portanto, recomenda-se que estas determinações sejam mantidas e revisadas a luz da nova política urbana que se estabelecerá.

Sobre o Macrozoneamento

O PD estabelece 6 macrozonas para o município: a Macrozona de Proteção Ambiental (MZPAM); a Macrozona Ambiental de Preservação Permanente (MZAPP); a Macrozona Mista de Densidade Média-Alta (MZD-1); a Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa (MZD-2); a Macrozona Mista de Densidade Baixa (MZD-3); e a Área de Intervenção Urbana (AIU). A MZ Ambiental de Preservação Permanente, que corresponde às margens do Rio Jundiá, não consta da legenda nem está demarcada no Mapa 01 correspondente.

Vale destacar que o macrozoneamento deve se colocar como o primeiro nível de compartimentação estratégica, reconhecendo e apostando na influência das dinâmicas regionais no território municipal, destacadamente as metropolitanas e macrometropolitanas.

O macrozoneamento deve orientar a definição das grandes funções sociais da cidade, das políticas urbanas, ambientais, socioeconômicas e culturais, destacando os objetivos prioritários para o ordenamento territorial em cada porção da cidade. Ele servirá também para começar a definir os parâmetros de ocupação e uso que se articularão a seguir com a compartimentação em setores ou macro áreas (se eles forem necessários ao tamanho e dinâmico do município) e depois mais detalhadamente nas zonas.

Neste sentido, à luz do conceito acima descrito, a divisão territorial proposta pelo macrozoneamento estabelecido no PD de Campo Limpo Paulista de 2006 é demasiadamente compartimentada, considerando questões locais e típicas do zoneamento urbano (como as diversas densidades) não pertinentes a esta escala de organização territorial. É muito importante que o plano diretor ou a lei de uso e ocupação definam os critérios e parâmetros de densidade habitacional, raro de se ver na legislação brasileira. Entretanto, o macrozoneamento não é o nível mais adequado para isso, visto que trata de uma compartimentação mais geral e estratégica. As densidades devem estar diretamente relacionadas com as tipologias edilícias, evitando inclusive incompatibilidades ou inviabilidades de aplicação. Há ainda uma Área de Intervenção urbana definida como macrozona que pretende a regularização de assentamentos precários e recuperação ambiental. Ressalta-se que o mais adequado é a macrozona se orientar pelos objetivos do desenvolvimento territorial e não pelo meio escolhido para atingir os objetivos, no caso a intervenção urbana. Outra imprecisão é que existem muitos tipos de intervenções urbanas (reestruturação, qualificação, requalificação, reurbanização, recuperação, reabilitação, restauração, etc.) e estas ações e objetivos devem ser definidos de forma muito clara no plano diretor.

Sobre o Macrozoneamento e as densidades habitacionais e demográficas

As 3 macrozonas que definem densidades estabelecem restrições à ocupação e parcelamento do solo limitadas a densidades brutas de 50 (Cinquenta) domicílios por hectare na MZ Média-Alta; 12 (doze) domicílios por hectare na MZ Média-baixa e 5 (cinco) domicílios por hectare na MZ de densidade baixa. Considerando a média de 3,34 habitantes por domicílio (CENSO, 2010 para a cidade de Campo Limpo Paulista), as densidades populacionais brutas permitidas seriam respectivamente: 116 habitantes/hectare; 40 hab/ha e 16 hab/ha. Destacamos que para os padrões praticados no Estado de São Paulo, especialmente na região metropolitana de São Paulo e Campinas e na aglomeração de Jundiá, estes parâmetros de densidades são baixos (116 hab/ha) e baixíssimos (40 e 16 hab/ha). Recomenda-se a revisão destes parâmetros a partir do estudo das densidades e formas de ocupação já praticadas no município, assim como da espacialização destas

demarcações no território (estudo que será realizado a partir dos dados prospectados e analisado no Produto 2B deste contrato). Sugere-se também que os padrões de densidade habitacional sejam estabelecidos a partir das tipologias de ocupação (habitação unifamiliar, habitação multifamiliar horizontal ou vertical, etc.), concatenadas com a espacialização destas no território considerando os sistemas estruturadores de mobilidade, espaços livres, centralidades, etc. e as infraestruturas (estas proposições serão definidas no Produto 3 deste contrato).

Sobre os sistemas estruturadores

Os sistemas estruturadores constituem-se de uma síntese interpretativa de um conjunto de dados combinados por afinidade temática, resultantes da correlação, combinação e organização das principais estruturas físico-territoriais. Articulados entre si, permitem oferecer simultaneamente uma leitura e uma proposta urbanístico-ambiental que dê concretude aos princípios e objetivos desejáveis para o desenvolvimento sustentável das cidades. Cada sistema constitui uma conjugação de informações obtidas no vasto conjunto de mapas temáticos georreferenciados... (Jorge, Queiroga, Figueiredo, 2018).

No tocante aos sistemas que estruturam o desenvolvimento territorial, o PD aborda apenas o sistema viário descrito, consolidado e proposto no MAPA 02. Recomenda-se que outros sistemas estruturadores sejam considerados e cartografados quando da revisão do presente plano, tais como: Sistema de transporte coletivo; sistema de espaços livres e áreas verdes (agenciando também a rede hidrográfica e a topografia); sistema de centralidades urbanas (agenciando usos e equipamentos relevantes) e sistema de patrimônios culturais (considerando também os patrimônios naturais, ambientais e paisagens culturais).

Sobre a vinculação aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do zoneamento urbano

O Plano Diretor se vincula aos parâmetros definidos na lei de uso e ocupação do solo e isso já demonstra grande avanço em relação aos demais planos diretores vigentes em outras cidades. Traz a definição de zonas e zonas especiais e define apenas as densidades habitacionais para as zonas e os Coeficientes de Aproveitamento mínimo, básico e máximo. Os demais parâmetros estão na lei de parcelamento, uso e ocupação.

O PD trata primeiro das Zonas Especiais e determina que elas deverão obedecer aos parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam. De fato, conceitualmente, essa regra está correta. Uma zona especial deve se sobrepôr ao zoneamento ordinário, isto é, aquele que deve determinar as formas de ocupação e usos permitidos. Uma ZEIS – Zona Especial de Interesse

Social, por exemplo, deve ser aplicada como um instrumento urbanístico e não um zoneamento. Como instrumento ela é temporária e deve permitir e viabilizar regras específicas para urbanização de assentamentos irregulares ou reserva fundiária para provisão habitacional. Mas é recomendável, no caso de ZEIS em vazios urbanos, que os parâmetros de uso e ocupação estejam definidos no zoneamento ordinário. Todavia, o mesmo não pode ser aplicado para as ZEPAMs – Zonas Especiais de Preservação Ambiental, pois elas sim são definidoras de padrões especiais e métricas para a preservação do sistema de espaços livres. No caso de Campo Limpo, as ZEPAMs definem regras para lotes lindeiros e defrontantes limitando gabarito a 2 pavimentos, mas os parâmetros dentro dela foram totalmente delegados ao Conselho Municipal de Patrimônio Ambiental – CONPAM (art.48). Recomenda-se que a ZEPAM integre o zoneamento ordinário e que os parâmetros de ocupação e uso sejam pré-definidos na legislação urbanística, evitando possíveis condutas inadequadas que possam ser praticadas pelo excesso de poder discricionário delegado ao conselho ou mesmo aos técnicos e funcionários municipais.

O art. 40 traz uma questão preocupante: “§3º. As leis referidas no parágrafo anterior deverão estabelecer diretrizes para compatibilização entre diferentes classes de zonas especiais, na hipótese de sobreposição das mesmas”. Deve-se buscar que a legislação urbanística não provoque sobreposições na demarcação das zonas, exceto quando se trata de uma zona especial, pois está se sobrepondo ao zoneamento ordinário, como já dito.

O Art. 41 permite que Leis municipais específicas definam outras áreas do território como Zonas Especiais de Interesse Social; Zonas Especiais de Proteção Ambiental e também Zonas Especiais de Preservação Ambiental e Zonas Especiais de Interesse Turístico. As leis específicas não foram elaboradas.

O art. 43 cria 4 tipos de ZEIS. A ZEIS 1 é um tipo incomum de ZEIS, pois define a remoção de população existente em áreas de risco ou ambientalmente legais. Na verdade, é contraditório criar uma ZEIS para esta finalidade, pois o objetivo das ZEIS é a regularização e a provisão habitacional e não a remoção. Se, no caso, o território não permite a regularização, seria mais adequado que estas áreas fossem demarcadas como ZEPAM ou qualquer outro zoneamento ambiental e que fossem demarcadas como ZEIS terras vazias e com infraestrutura para receber esta população que será removida e reassentada.

A ZEIS2 reconhece os assentamentos precários e objetiva sua regularização fundiária e urbanística e a ZEIS3 objetiva a reserva de terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados nas Macrozonas Mistas, necessários à implantação de programas habitacionais, reservando, no mínimo, 50% para HIS – Habitação de interesse social (até 3 salários mínimos). O PD demarcou no Mapa 4 as ZEIS 1 e 2, porém deixou a demarcação das ZEIS 3 para lei específica posterior que não foi elaborada até o momento. Recomenda-se que na

presente revisão do PD sejam demarcadas as ZEIS em áreas não utilizadas ou subutilizadas. Elas são o início de uma efetiva política habitacional voltada à atender as camadas mais alijadas do processo de urbanização em curso.

O Zoneamento ordinário está enunciado no Plano Diretor e sua descrição é bastante confusa. Não distingue claramente as zonas, seus objetivos e não estabelece os parâmetros de uso e formas de ocupação. Somente na LPUO – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação é que são determinados os parâmetros de ocupação que desenharão as tipologias permitidas. Também o mapa que define a divisão territorial destas zonas não integra do PD. Organizamos a tabela abaixo para sistematizar as zonas definidas dentro de cada macrozona e os parâmetros determinados no Plano Diretor. Para facilitar a compreensão e aplicação da lei, recomenda-se que tabelas como esta sempre sejam acompanhadas de uma tabela síntese que sistematize a correlação de parâmetros que estão dispersos na lei por estarem organizados por itens que são desvendados na leitura de cada título, capítulo ou seção.

MACROZONA MISTA DE DENSIDADE MÉDIA-ALTA densidade bruta máxima = 50 dom/ha		
<i>Zona de Centralidade MA (ZC-MA)</i>	<i>Zonas Mistas MA-1 (ZM-MAI)</i>	<i>Zonas Mistas MA-2 (CZM-MA2)</i>
50 dom/ha	50 dom/ha	50 dom/ha, admitindo-se apenas para HIS densidade bruta máxima 100 dom/ha
*CA Mínimo = 0,25 CA Básico = 1 CA máximo = 2,5 T.O. = 80%	CA Mínimo = 0,25 CA Básico = 1 CA máximo = 2 T.O. = 70%	CA Mínimo = 0,25 CA Básico = 1 CA máximo = 1,5 T.O. = 70%
MACROZONA MISTA DE DENSIDADE MÉDIA-BAIXA densidade bruta máxima = 12 dom/há		
<i>Zonas Mistas MB-JCZM-MBJ)</i>	<i>Zonas Mistas MB-2 (ZM-MB2)</i>	

CA Mínimo = 0,2 CA Básico = 1 CA máximo = 2 T.O. = 70%	CA Mínimo = 0,2 CA Básico = 1 CA máximo = 1,5 T.O. = 50%	
MACROZONA MISTA DE DENSIDADE BAIXA densidade bruta máxima = 5 dom/ha		
<i>Zona de Centralidade B (ZC-B)</i>	<i>Zonas Mistas B-1 (ZM-B1)</i>	<i>Zonas Mistas B-2 (ZM-B2)</i>
*CA Mínimo = 0,25 CA Básico = 1 CA máximo = 2,5 T.O. = 80%	CA Mínimo = 0,05 CA Básico = 0,5 CA máximo = 1 T.O. = 50%	CA Mínimo = 0,02 CA Básico = 0,2 CA máximo = 1 T.O. = 30%
MACROZONA ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA		
<i>AIU – Area de Intervenção Urbana</i>		
CA Mínimo = 0,1 CA Básico = 1 CA máximo = 1,5 T.O. = 60%		
MACROZONA INDUSTRIAL		
<i>Zona Industrial</i>		
CA Mínimo = 0,25 CA Básico = 1,2		

CA máximo = 2

T.O. = 60%

*Não define exatamente. Define genericamente os parâmetros para zona de centralidade. Portanto, entende-se que se aplica para as duas zonas de centralidade. Deve-se evitar este tipo de imprecisão e elaborar índices específicos para cada zona. Obs. O art. 81 define os coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação. Algumas zonas foram alteradas em 2009 pela lei complementar 380/09.

O artigo 85. Define que poderão ser estabelecidos, em legislação específica, recuos diferenciados para novas edificações, além de recuos destinados a vagas de estacionamento de veículos no caso de usos não-residenciais nas Vias Estruturais NI.

Estes parâmetros de CA e TO serão analisados no item subsequente que tratará da análise crítica da LPUOS. Por meio de desenho das tipologias e acrescentando-se os demais parâmetros, será possível uma análise mais precisa do significado urbanístico, da qualidade, dos problemas e da viabilidade destes índices.

Tal como faz o Plano Diretor de Santo André, o Art. 55. classifica o uso do solo em residencial, não-residencial e misto. O uso residencial é aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar. O uso não-residencial é aquele destinado ao industrial, comercial, serviços ou institucionais. Considera-se uso misto aquele que mistura o residencial e não-residenciais na mesma edificação. Este agregamento das atividades não-residenciais em uma única categoria é salutar e bem vindo no atual momento de urbanização, o período da reestruturação produtiva, onde as cadeias de produção se reorganizaram, a partir dos anos 80, fragmentando a linha de produção e pulverizando-a ainda mais no território². Todavia, embora o PD adote este conceito, o Quadro I da LPUO que define atividades e formas de ocupação traz o termo comercial para definir os padrões urbanísticos da tipologia, não utilizando o termo mais geral “não-residencial”.

Ainda inspirado em uma inovação lançada pelo Plano Diretor 2004 e LUOPs de Santo André, o PD de Campo Limpo tenta permitir que os usos sejam mais mistos, distribuídos na cidade e regulados por parâmetros de incomodidade ambiental e impacto no tráfego e na vizinhança. Os artigos 56 aos 71 tratam de caracterizar os níveis de incomodidade e de impactos no tráfego, porém não estabelecem as processo brasileiro de urbanização.

² Este momento da urbanização, assim como um resumo do processo de urbanização constará do Produto P2B e será explicado na Oficina 1 de Capacitação sobre o

métricas específicas para cada nível, deixando para leis específicas e para a LPUO. Todavia, a Lei de Parcelamento, uso e ocupação também não define estes parâmetros, tornando inaplicável a regulação a partir dos impactos urbano-ambientais das atividades.

O Art. 62. Determina que os usos e atividades Incômodos nível 2 deverão se localizar nas zonas delimitadas ao longo das vias NI e N2, conforme o Mapa 03 -Sistema Viário Estrutural e o Art. 63. Define que os usos e atividades incômodas - nível 3 - somente poderão se localizar na Zona Industrial. Os demais poderão nas três macrozonas de densidade baixa, media-baixa e média-alta. No entanto, como já dito, não define os parâmetros de incomodidade, impacto no tráfego e vizinhança para que se possa aplicar efetivamente a regra.

Apenas os artigos 70 e 71 estabelecem métricas e especificam aqueles empreendimentos que devem ser considerados “de impacto”, para os quais será exigida a elaboração e aprovação de Relatório Prévio de Análise de Impacto ou Incômodo a Vizinhança – REPAIV. A pertinência destas métricas será avaliada pela equipe técnica de consultoria da revisão do PD e LPUOS e constará nos produtos P2a e P3.

Art. 70. São considerados Empreendimentos de Impacto: I. as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 1.000 m' (mil metros quadrados), com exceção do previsto no inciso II deste artigo; II. os empreendimentos residenciais com mais de 100 (cem) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 10.000 m' (dez mil metros quadrados).

Define também que a aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I acima está condicionada a parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento. O município de Santo André delegou esta tarefa ao Conselho Municipal de Política Urbana, fortalecendo o princípio da gestão democrática e participativa. Vale ressaltar que, para tanto, o referido conselho de Santo André é deliberativo e foi montado com ampla representação de todos os segmentos sociais, envolvendo os setores da construção civil e imobiliário, universidades, movimentos sociais e ambientais, ongs atuantes e organizações de classe e profissionais e o executivo municipal.

Alguns dos parâmetros de ocupação são definidos nos artigos 79 a 86. O art. 80 define que os parâmetros condicionantes e reguladores da ocupação do solo são: coeficiente de aproveitamento (CA); II. taxa de ocupação (TO); taxa de permeabilidade do solo; recuo; gabarito. Recomenda-se que sejam agregados outros parâmetros como o índice de fruição pública e o índice de fachadas ativas, garantindo uma melhor relação entre o público e o privado nos lotes comerciais e mistos e objetivando desenhar cidades mais atrativas, seguras, coesas, fluidas, belas e com vida, evitando a cidade de muros que se volta contra a fruição da vida pública e do ir e vir das pessoas; a Taxa de Arborização, tão necessária à melhoria do conforto ambiental e do desenho da paisagem das cidades; e o Índice de retenção de águas pluviais que juntamente com a taxa de permeabilidade auxilia na micro drenagem urbana.

Os parâmetros de parcelamento do solo foram delegados à LPUOS. O artigo 87 define apenas que o parcelamento do solo ou edificação para usos residencial ou misto não poderá ser realizado em áreas com declividade natural superior a 30%, devendo tais áreas em glebas parceladas serem incorporadas aos lotes ou destinadas a áreas públicas de preservação ambiental, definindo para tais áreas públicas condições de acessibilidade e manutenção, a serem incorporadas ao Sistema de Áreas Verdes e de Lazer.

O PD define os usos permitidos na Macrozona Especial de Proteção Ambiental e a Macrozona Ambiental de Proteção Permanente, sujeitos ao licenciamento ambiental municipal e estadual. O uso não-residencial de turismo sustentável; aquicultura; manejo de espécies nativas; manejo por plantio de grãos sem derrubada de árvores; produção e elaboração de produtos e serviços de informática e telecomunicações não poluentes e não impactantes com a proteção ambiental; prestação de serviços de lazer; ensino e pesquisa; plantio de grãos para agroindústria de óleos essenciais; serviços de elaboração de produtos de informática e telecomunicação. Porém o PD proíbe edificação de qualquer tipo na Macrozona Ambiental de Proteção Permanente (APP), sendo passíveis de instalação apenas equipamentos de caráter temporário de apoio aos usos permitidos. Destacamos que é necessário definir o tipo de parcelamento, lotes e as tipologias edilícias permitidas para esses usos permitidos na MZ Especial de Proteção Ambiental. Não há definição desses parâmetros na LPUOS.

Sobre os instrumentos Urbanísticos

O plano de Campo Limpo, tal como fez Santo André, relaciona no artigo 99 todos os instrumentos possíveis organizados segundo suas principais características. Desde os instrumentos de planejamento, os jurídicos e urbanísticos, os instrumentos de regularização fundiária, os tributários e financeiros, os jurídico-administrativos até os Instrumentos de democratização da gestão urbana. Essa forma de organização é bastante salutar, pois deixa claro quais são os instrumentos possíveis e seus objetivos. Recomenda-se que este item seja mantido na revisão do plano.

Destes são instruídos os principais instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Cria-se parâmetros para sua aplicação, estabelecendo índices, fórmulas de cálculo e mapeando partes da cidade para implementação de alguns deles. Isso é um enorme ganho, visto que a maioria dos planos ainda traz apenas a descrição genérica, deixando sua aplicação para leis específicas que, em geral, nunca são aprovadas, impedindo a aplicação destes instrumentos.

Vale fazer alguns destaques e recomendações sobre a aplicação dos instrumentos urbanísticos:

O artigo 12. Item V. traz a “definição de áreas para relocação de população ocupante de áreas de risco ou de preservação ambiental em ocupações clandestinas e/ou invasões de áreas públicas, a serem declaradas como ZEIS 3 e passíveis de Direito de Preempção e/ou IPTU

“Progressivo”. Destacamos que para aplicação do IPTU Progressivo é necessário primeiro aplicar o PEUC – Parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

O PD define o Relatório Prévio de Análise de Impacto ou Incômodo a Vizinhança – REPAIV para análise e aprovação dos ditos empreendimentos de impacto definidos nos artigos 70 e 71 da lei e lista os itens que devem ser analisados nos estudos: adensamento; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental; equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, afastamento e tratamento de esgotos e líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais; equipamentos comunitários, como os de saúde e educação; sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque; poluição sonora, atmosférica e hídrica; vibração; periculosidade; geração de resíduos sólidos; riscos ambientais; impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno. Lista também no art. 76 quais são os itens que deverão ser solicitados para minimizar os impactos urbano-ambientais dos empreendimentos. Ressalta-se que este tipo de definição é muito importante estar prevista em lei garantindo segurança jurídica e clareza tanto para quem aplica a lei quanto para quem deverá cumpri-la.

Para o PEUC - PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, o PD define sua aplicação para imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona de Densidade Média-Alta e Macrozona de Densidade Média-Baixa. Aplica o conceito de não-edificado apenas para lotes igual ou acima de **1.000 m²**. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a **5.000 m²** (cinco mil metros quadrados), situados nas Macrozona de Densidade Média-Baixa, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a **10.000 m²** (dez mil metros quadrados), situados nas Macrozona de Densidade Média-Alta, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

A adequação da aplicação do PEUC para esses padrões de lotes será analisada a partir dos dados de estrutura fundiária do município, cartografia que integrará o Produto P2B. Associa e permite que o proprietário possa utilizar também o Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade, caso não disponham de recursos para a realização de projeto, parcelamento ou edificação compulsória.

O IPTU progressivo deve ser aplicado após o esgotamento dos prazos do PEUC. Sua aplicação, no entanto, ainda dependerá de lei específica normatizando prazos, alíquotas e procedimentos. Esta lei está sendo debatida na Câmara Municipal e deverá ser compatibilizada com as diretrizes previstas na revisão do Plano Diretor.

A outorga onerosa do direito de construir tem suas métricas definidas pelos C.A. básico e máximo e a fórmula de cálculo para a venda de solo criado está estabelecida no artigo 106. “A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação: **BF = At x Vm x Cp x Ip**. Onde:

BF - Benefício Financeiro

At - Área do Terreno

Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno

Cp - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

Ip - Índice de Planejamento de 0,3 a 0,5.

O Ip – Índice de planejamento é um fator que permite incentivar ou desincentivar a compra dos coeficientes e deve ser usado pelo poder público para induzir a urbanização nas áreas prioritárias definidas pelo plano diretor segundo os objetivos do desenvolvimento urbano visando o interesse público. O PD de Campo Limpo delega à Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos este poder discricionário de definir, segundo o interesse da cidade pelo empreendimento (considerando geração de renda e impactos urbanos ambientais). Santo André delega este poder de decisão ao Conselho de Política Urbana. Recomendamos que estes fatores sejam pré-estabelecidos no plano diretor a partir de critérios técnicos orientados pelas prioridades do desenvolvimento urbano a serem definidos na própria legislação.

O Artigo 107 permite a utilização do C.A. máximo para HIS como forma de incentivo e isso é muito bom e deve ser mantido. Até a presente data o município não aprovou outorga onerosa durante a vigência do Plano Diretor.

O artigo 110 trata da Transferência de Potencial Construtivo que poderia ser aplicado a toda Macrozona Urbana. Todavia, no município de Campo Limpo Paulista não há macrozona urbana. Existem as macrozonas de densidades média-alta, média-baixa e média. Este equívoco torna este item da lei inaplicável.

OPD abra a possibilidade de criação de OUC – Operações Urbanas Consorciadas e no texto legal traz todas as exigências do EC – Estatuto da Cidade. Porém, não foram demarcadas áreas passíveis de aplicação deste instrumento, deixando-as para lei posterior, o que até o presente momento não ocorreu. Gostaríamos de destacar que OUC são instrumentos muito complexos para serem aplicados. Dependem efetivamente de um projeto urbano pré-estabelecido, de interesse do setor privado em alterar drasticamente uma porção da cidade e arcar com os custos

disso e de uma capacidade de gestão do órgão público, dada a complexidade da operação. Outrossim, as OUC são viáveis em cidades maiores, com alto nível de dinâmica imobiliária e degradação urbana de áreas com infraestrutura associada a ausência ou escassez de outras áreas para urbanização. No produto P2B serão analisados mais a fundo as características urbanas e de dinâmica imobiliária da cidade, todavia o porte pequeno do município de Campo Limpo Paulista e sua inserção regional já apontam para certa dificuldade na aplicação do instrumento da OUC.

O Art. 118. Determina que o poder público poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no art. 46 do Estatuto da Cidade, para empreendimentos de HIS e para viabilizar OUC.

O Direito de preempção está criado no PD, mas somente poderá ser aplicado quando forem demarcadas as áreas de aplicação em lei específica que ainda não foi elaborada. O Direito de Superfície poderá ser aplicado em todo o território municipal com a finalidade de prover equipamentos públicos ou utilizar áreas públicas sem uso, mas apenas para concessionárias de serviços públicos.

Sobre a Regionalização

O PD de Campo Limpo Paulista não apresenta subdivisões territoriais de regionalização para fins de aplicação territorial integrada das políticas setoriais, como saúde, educação, cultura, descentralização administrativa, orçamento participativo, entre outras. Recomenda-se que esta regionalização seja debatida e definida, com forte participação das secretarias afins.

Sobre o Sistema de Acompanhamento, gestão e participação social.

O PD de Campo Limpo cria o Conselho da Cidade, paritário, com 12 membros, sendo 50% do poder público e outros 50% (alterado pela lei 380/09) com representantes da sociedade civil organizada e já definindo em lei quais são os setores e entidades que o comporão. Sobre os instrumentos de democratização prevê a conferência municipal, os conselhos e projetos de lei de iniciativa popular. Há ainda outros instrumentos que poderão ser utilizados.

O Plano não cria um Fundo Municipal de desenvolvimento urbano. Recomenda-se que este fundo seja criado para receber os recursos provenientes das outorgas onerosas, transferências de potencial entre outros instrumentos arrecadatórios e que sejam definidas em leis prioridades de aplicação destes recursos, assim como a participação do conselho neste processo decisório.

Sobre as disposições finais e transitórias

O PD cita, no artigo 141, diversas leis específicas e planos que deveriam ser elaborados e aprovados no prazo de 5 anos. Até a presente data foram aprovadas a Lei Complementar nº 379/2006 – Lei de Uso e ocupação do Solo e o Plano de Habitação estão em processo de revisão.

Sobre a auto aplicabilidade do plano

O PD de Campo Limpo traz algumas métricas, parâmetros e cartografias que permitem a aplicação direta de algumas das diretrizes almeçadas para o desenvolvimento urbano. Todavia, alguns dispositivos dependem de complementação em lei específica. A LPUOS termina de criar os parâmetros para o ordenamento de uso e ocupação do solo. Desta forma, os dispositivos criados no PD sempre dependem dela para sua plena aplicação. Outras leis específicas ainda não foram criadas impedindo, portanto que o PD seja autoaplicável, a exemplo das ZEIS 3, de demarcação de vazios urbanos para reserva fundiária para fins de provisão de HIS que não foi criado, entre outras citadas no corpo deste texto.

3.2. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Estrutura.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Campo Limpo Paulista estrutura-se em 6 títulos, 19 capítulos, 11 seções, 6 subseções e 81 artigos. Acompanha o Anexo 1 com o mapa do zoneamento e 4 Quadros:

TÍTULO I – DAS DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II – DA GESTÃO DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

TÍTULO II – DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO LOTEAMENTO

CAPÍTULO II – DO DESMEMBRAMENTO

CAPÍTULO III – DO DESDOBRO

CAPÍTULO IV – DA ANEXAÇÃO

CAPÍTULO V – DAS VILAS RESIDENCIAIS

CAPÍTULO VI – DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO VII – PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (Nova redação dada pela Lei Complementar nº 440/2011)

TÍTULO III – DO SISTEMA VIÁRIO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II – DA CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS

TÍTULO IV – DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS

CAPÍTULO III – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

TÍTULO V – DOS INCÔMODOS E IMPACTOS

CAPÍTULOS I – DEFINIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO I – DAS INFRAÇÕES

CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS

TÍTULO I – DAS DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

O artigo 3 trata das definições adotadas para fins de aplicação da Lei. Seguem alguns destaques para correções e/ou complementações necessárias:

VIII- área verde: é parcela de terras resultantes de parcelamento de solo doadas à municipalidade, destinadas a preservação de área verde, arborização e o ajardinamento e tratamento paisagísticos.

A lei distingue áreas verdes de áreas ou sistemas de lazer, separando usos de preservação dos usos antrópicos. Embora a intenção seja boa a priori, não se recomenda que esta distinção seja tão cartesiana, na medida em que é salutar que usos antrópicos, mesmos os mais restritos, possam ocorrer em áreas verdes de preservação e também que áreas de preservação possam compor áreas destinadas majoritariamente ao lazer e uso antrópico.

XVI- Eixo da via: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos frontais dos terrenos;

XVII- Equipamentos comunitários: instalações e espaços destinados às atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência sociais e similares;

Sugere-se retirar esta definição e incorporá-la unicamente na definição de usos ou equipamentos institucionais.

XVIII- Equipamentos urbanos: instalações de: infraestrutura, telefonia, transportes e outros de interesse público;

Melhor seria denominar como “equipamentos de infraestrutura” todos aqueles relacionados a isso, tais como, energia, água, transporte, telefonia, etc.

XXII – sobre fundo de lote. Alínea (c) remete a definição ao anexo III.

Recomenda-se que esta não seja uma prática, todas as definições devem constar na lei, visando facilitar a compreensão e aplicação da mesma. E o Anexo III não foi localizado.

XXIX- ocupação em desacordo... XLI - e uso em desacordo: é aquela legalmente existente...

Não entendemos que isso se aplicaria às ocupações ou usos legalmente existentes. Legalmente perante qual lei? A legislação tributária? A legislação urbanística anterior? Pois perante a legislação urbanística em vigor, qualquer edificação existente que contenha qualquer item diferente do previsto na legislação urbanística seria considerada em desacordo se ela não tiver sido aprovada por lei anterior ou pela nova lei.

XXXI- pavimento térreo: pavimento situado em qualquer cota entre os níveis +1m e -1m em relação ao nível mediano da guia do logradouro público, na testada frontal do lote;

Recomenda-se ajustar esta definição para as cotas +1,5m e -1,5m, em razão de proporcionar um melhor desenho arquitetônico da edificação, podendo-se aproveitar o meio nível completo em caso de projetos com este perfil.

XXXIII- quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;

Recomenda-se ajustar a definição para: ... delimitada por vias de circulação de veículos, pedestres ou ambos.... ampliando desta forma para vias pedonais.

XL- Taxa de permeabilidade: é a relação percentual entre a parte permeável do lote, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação.

XLIV- uso misto: é a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso;

Está em desacordo com a definição de uso misto constante no Plano Diretor que é: uso misto aquele que mistura o residencial e não-residenciais na mesma edificação. Recomenda-se ajustar para o conceito definido no plano diretor.

XLV- uso permitido: é aquele cuja instalação é permitida na zona de uso correspondente e para o qual são estabelecidos e dimensionados os equipamentos, urbanos e comunitários;

O artigo 4 define o que é parcelamento do solo e artigo 5 determina as restrições para o parcelamento. O artigo 6 define as áreas resultantes do parcelamento. No entanto, seus subitens contém a descrição/definição de cada uma. Recomenda-se que as definições integrem sempre o artigo sobre definições, sem repeti-las ao longo do texto legal, inclusive para evitar duplicações ou mesmo problemas de interpretação, pois há algumas definições que não correspondem à definição da mesma palavra constante no artigo 3, a exemplo de áreas verdes.

CAPÍTULO II – DA GESTÃO DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

O artigo 7 repete enunciado do capítulo e determina que a gestão será da Secretaria de Obras e Planejamento. Recomenda-se que as questões referentes a gestão administrativa devem ser alocadas ao final da lei. Deve-se também evitar indicar nomes de Secretarias em lei, uma vez que as reformas administrativas são frequentes na administração pública, de tal forma que a fusão das Secretarias ou a mudança do nome implica na alteração das legislações que citam de forma nominal as Secretarias responsáveis pela gestão dos processos. Isso pode ser regulamentado através de decretos.

CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Determina o mínimo a ser atendido para fins de parcelamento do solo. Apresenta o quadro que define o percentual de áreas públicas a serem destinadas nos processos de parcelamento. Remete ao Quadro I os índices a serem atendidos com ressalva as áreas destinadas como interesse social.

Destaca-se o item V do artigo 8 que propõe as áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público serem proporcionais a densidade de ocupação prevista para a região. Porém não determina como se dá o cálculo dessa proporcionalidade. Estabelece sim os percentuais mínimos proporcionais ao tamanho da área a ser parcelada e não às densidades praticadas.

Destaca-se as exceções previstas para os parcelamentos de usos industriais no que tange as dispensas de doações das áreas públicas.

Nos artigos 8 e 9 propõe que a mediante a determinadas situações as áreas públicas podem ser doadas em outras regiões da cidade considerando exigências mínimas para que estas áreas não sejam impossíveis ou inadequadas para uso. Esta flexibilidade é pertinente, visto que ressalva a qualidade mínima dos lotes transferidos e poderá garantir equipamentos públicos ou áreas públicas conforme a necessidade real de cada região.

O artigo 11 define uma norma importante: “nos projetos de parcelamento de solo, deverão ser garantidos a mobilidade para pedestres, através de execução de vielas a cada 150m (cento e cinquenta metros) de extensão de quadras”.

O artigo 12 define os sistemas de saneamento. Recomenda-se acrescentar a possibilidade de tratamentos alternativos, como os que envolvem sistemas naturais de tratamento de esgotos, biodigestores, wetlands ou similares. Este artigo remete as taxas de permeabilidade definidas no Quadro I. É muito importante que a municipalidade exija mínimos de permeabilidade do solo dentro dos lotes trabalhando a microdrenagem. Todavia, as taxas estabelecidas são demasiadamente altas para algumas zonas e tipologias. Na fase de propostas, serão estudadas alternativas viáveis e necessárias para cada tipologia e zona de uso para a redefinição destes parâmetros.

Cabe ressaltar que após uma sequência de artigos que regulam o uso e ocupação do solo para fins de parcelamento, o parágrafo único do artigo 13 autoriza o Conselho da Cidade, mediante a comprovação de viabilidade técnica por parte do empreendedor, a supressão de itens a serem exigidos. Esta determinação pode abrir precedentes e criar insegurança jurídica no licenciamento urbanístico e ambiental, assim como poderia dar margem a manobras de corrupção por parte dos empreendedores cooptando membros do Conselho para aprovação. Não se recomenda, portanto, que a lei permita esse tipo de ação.

TÍTULO II – DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO LOTEAMENTO

O primeiro artigo deste título/capítulo, o artigo 14, descreve novamente a definição de loteamento. Situação recorrente no texto da lei. Recomenda-se que isso não seja feito. Todas as definições devem estar reunidas no artigo que trata das definições. Isso torna a lei repetitiva, extensa e poderá dar margem a várias interpretações quando as definições não são exatamente iguais.

O artigo 15, remete ao Quadro 1 a definição dos tamanhos de lotes. No anexo 1 deste relatório elaboramos os desenhos das tipologias a partir dos parâmetros estabelecidos na tabela. Há vários problemas que estão destacados na leitura de cada tipologia. Quanto ao tamanho

de lotes, recomenda-se que sejam estabelecidos lotes mínimos e máximos, visando regular o desenho urbano e as densidades, mas também permitindo ao empreendedor uma flexibilidade de definir seu produto imobiliário dentro destes parâmetros. Esta lei não faz isso. Ademais há tamanhos de lotes que são incompatíveis e/ou inviáveis quando conjugados com as tipologias previstas e com as testadas mínimas exigidas.

O Quadro II citado no artigo 15 tem seus parâmetros adequados ao que se pratica na maioria das leis de uso e ocupação. Eventuais alterações serão analisadas e justificadas no momento da redefinição das métricas na fase propositiva deste trabalho.

Destaca-se o artigo 16 que propõe o uso misto com parcelamentos residenciais acima de 150 lotes. Ao mesmo tempo remete ao empreendedor a escolha de destinar áreas comerciais e de serviços quando o loteamento tem quantidade de lotes inferior a 150 lotes. A definição rígida das métricas, via de regra, cria dificuldade de implantação considerando as diferentes realidades que se apresentam no município. Recomenda-se debater as métricas propondo índices de urbanização mínimos e máximos, de tal forma que possa quebrar a rigidez na interpretação da regra e possibilite ao mercado imobiliário adequar o produto a ser licenciado.

No artigo 17 para loteamentos industriais, comerciais e serviços abre a possibilidade de doação das áreas públicas em outras regiões da cidade. Situação interessante desde que se tenha clareza em como avaliar tecnicamente a carência dessas áreas em outras regiões. Quando não se tem objetividade na regra, a interpretação técnica e política abre precedentes que levam a insegurança jurídica na decisão administrativa.

CAPÍTULO II – DO DESMEMBRAMENTO

O artigo 18 considera-se apto ao desmembramento quando a gleba ou lote está incorporada no sistema viário existente, porém no parágrafo segundo abre a possibilidade de o empreendedor implantar infraestrutura urbana. Para tanto é necessário definir qual infraestrutura urbana é compatível com o desmembramento, uma vez que, qualquer abertura de nova via configura parcelamento para fins de loteamento, descaracterizando o caput do artigo.

No artigo 20 prevê doação de área pública para desmembramentos com área superior a 5000 m² abrindo possibilidade de as doações ocorrerem em outras regiões da cidade a critério da prefeitura. Esta é uma boa alternativa e deve ser mantida.

CAPÍTULO III – DO DESDOBRO

Os artigos que tratam desse capítulo são similares as questões levantadas nos capítulos anteriores, ou seja, permite-se desde que tenha frente para o sistema viário. Porém abre a possibilidade de realização de infraestrutura, mas não específica de forma objetiva o que caracteriza infraestrutura para fins de desdobro. Esta possibilidade aberta pelo parágrafo 2º entra em contradição com a própria definição de desdobro:

Art. 21. Considera-se desdobro o parcelamento de lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos aprovados, para formação de novos lotes, destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias e logradouros de qualquer categoria, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Abre também a possibilidade de doação de área pública acima de 5.000 m² área considerando as doações de áreas públicas em outras regiões da cidade conforme avaliação da Prefeitura.

Estas exigências de doação em desdobro e desmembramento poderão gerar duplicidade de doação de áreas, uma vez que essas modalidades, em geral, devem ser aplicadas a áreas já parceladas. Isto é, áreas que já cederam a doação no momento do parcelamento.

CAPÍTULO IV – DA ANEXAÇÃO

O artigo 24 define o que é uma anexação, com redação distinta da definição inicial constante no art. 3. Isso é sempre um problema. A lei deve ter apenas uma única definição para os termos a serem aplicados e não se deve repeti-las ao longo do texto legal, como já apontado.

O que se percebe em todas as modalidades de parcelamento previstas na Lei é a proposição de algumas métricas e obrigações a serem cumpridas no processo de licenciamento urbanístico ambiental, mas ao mesmo tempo, a possibilidade de doação de áreas públicas e a construção de equipamentos públicos em regiões mais vulneráveis do município a partir de critérios a serem definidos pela municipalidade. A flexibilidade que a legislação propõe é positiva, uma vez que de fato há regiões no município já providas do conjunto necessários de áreas e equipamentos públicos para o uso da população e por outro lado regiões carentes de infraestrutura básica e serviços públicos. O que passa a ser obrigatório para garantir segurança jurídica nos processos de licenciamento urbanístico e ambiental está na regulamentação que irá compor os estudos técnicos que irão justificar as decisões administrativas. As citações ao Quadro I que define as métricas urbanísticas e as tipologias, necessitam de novos parâmetros para sua real aplicabilidade. Os desenhos das tipologias utilizadas hoje através do Quadro I demonstram as incompatibilidades existentes para aplicação da Lei. Recomenda-se também reavaliar a possibilidade de anexação, desdobro e desmembramento de glebas. Gleba é uma área ainda não parcelada, ou seja, não provida de infraestrutura urbana, acessos, etc. Qualquer intervenção desse tipo deveria passar pelo parcelamento antes. Esta possibilidade será melhor avaliada na fase propositiva a partir de

simulações com situações reais e tamanhos de glebas variadas a fim de verificar quais casos seriam adequados do ponto de vista urbanístico e ambiental.

CAPÍTULO V – DAS VILAS RESIDENCIAIS

A definição de vila residencial constante no artigo 26 está equivocada.

Art. 26. Para efeito desta Lei Complementar considera-se Vila projetos implantados para fins de adensamento urbano, obedecidas as normas municipais, estaduais e federais vigentes, constituída de edificações unifamiliares, implantadas em lotes individuais ou frações ideais, com via(s) exclusivamente interna(s), sem estabelecer ligação entre duas vias públicas existentes.” (Nova redação dada pela Lei Complementar nº 440/2011).

Vilas são tipologias de habitação horizontal MULTI familiar com 2 ou mais residências. Surgiram no Brasil no primeiro quarto do século XIX para prover habitação para a população industrial que estava chegando nas cidades. Foram implantadas a partir do investimento das próprias indústrias, depois do capital rentista e depois pelo Estado. Desta forma, quando tratamos da tipologia “Vila”, ou de qualquer outra nomenclatura para como “condomínios horizontais”, deve-se prever o tamanho de lote mínimo e máximo passível e desejável para o conjunto multifamiliar e também deve-se determinar os tamanhos mínimos e máximos para as frações ideais de terreno para abrigar cada unidade habitacional em seu interior.

O artigo 27 aponta Vila como Condomínio submetendo ao licenciamento específico (Lei Federal nº 4591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias). Para fins dessa modalidade ficam dispensadas as doações de áreas públicas.

O artigo 29 define os critérios para implantação das Vilas que vão de 2000 m² até 15.000m². Os itens subsequentes definem parâmetros mínimos para o desenho das Vilas e remete ao Quadro I o atendimento aos índices por Zona permitida. Essas métricas serão testadas e reavaliadas na fase propositiva deste trabalho. No entanto, destacamos a inadequação da permissão de vilas em glebas. Como já dito, glebas são áreas não parceladas, sem infraestrutura e sem doação de áreas públicas. Portanto deve-se analisar com cuidado os impactos negativos, do ponto de vista público, desta forma de desenhar a cidade.

As tipologias de vias previstas para as vilas ainda se restringem ao padrão tradicional, exigindo separação entre leito carroçável de calçada. Como são vias de circulação interna, recomenda-se abrir a possibilidade para o desenho de vias não tradicionais, como vias pedonais e compartilhadas, permitindo uma fluidez maior entre pedestres e veículos.

CAPÍTULO VI – DO CONDOMÍNIO

O artigo 30 remete os condomínios a Lei Federal nº 4591/64 com a possibilidade de ser do tipo residencial, comercial, de serviço, industrial ou misto. Não há no texto a distinção entre condomínios verticais e horizontais. A própria Lei Federal de condomínios só faz referência a condomínios verticais. Apesar dos artigos seguintes da legislação municipal, aparentemente, se referirem a condomínios horizontais, é necessário explicitar e distinguir os modelos de condomínios na legislação municipal.

O artigo 31 abre excepcionalidade para implantação em outras Zonas (ZM-MB1, ZM-MB2, ZM-MB3 e ZM-B(e)) mediante apresentação de estudos técnicos e medidas compensatórias com a aprovação do Conselho das Cidades. Cabe ressaltar que as Zonas previstas para excepcionalidade estão descoladas da mancha urbanizada, abrindo a possibilidade de fragmentação do tecido urbano, além de promover a segregação sócio espacial.

O artigo 33 trata de parcelamento na modalidade de condomínio. Cabe destacar no item I, a permissão para instalação de condomínios em áreas superiores a 15.000m², estabelece o lote mínimo que já é grande e não estabelece o lote máximo. Recomenda-se sempre, o estabelecimento de lotes máximos, sobretudo para tipologias de condomínios, seja horizontal ou vertical, visto que, na prática urbanística, permitem que sejam murados para a cidade. Estas métricas permitem condomínios extremamente grande murados para a cidade, o que gera um desenho urbano inadequado, viário inseguro em razão do excesso de áreas muradas e da extensão dos condomínios.

No item IV a previsão de destinação de área institucional externas ao condomínio destacada em matrícula própria com a possibilidade de doação em outra região da cidade. Fica a dúvida se essa exigência também se aplica para condomínios verticais.

Outra questão preocupante diz respeito ao tamanho máximo dos condomínios e a possibilidade de parcelamento de glebas nesta modalidade: *“as glebas parceladas em condomínios deverão estabelecer em suas divisas externas, vias públicas cuja hierarquia mínima seja N2, conforme dimensões definidas no art. 38, a cada 1km (um quilômetro) com variação de 100m (cem metros) para mais ou para menos, respeitando-se as características viárias do entorno”*.

CAPÍTULO VII – PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO” (Nova redação dada pela Lei Complementar nº 440/2011).

O artigo 35 incorpora os casos de parcelamento nas ZEIS e ZM-MA e da produção de moradias através dos programas municipais, estaduais e federais. O artigo 35 A não define parâmetros, diz que o atendimento á demanda de habitação deverá ser realizado a partir de dois instrumentos específicos: Zona Especial de Interesse Social e o Programa Habitacional de Produção de Moradias.



TÍTULO III – DO SISTEMA VIÁRIO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS e CAPÍTULO II – DA CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS

O artigo 37 classifica as vias públicas. Nos itens I e II trata das marginais as rodovias estaduais permitindo acesso as propriedades lindeiras. Vale destacar que as intervenções ao longo das rodovias estaduais são de jurisdição do DER que estabelece regras e parâmetros para o uso das rodovias, assim como permissão de acesso as propriedades lindeiras. Os processos que tratam de autorização ou permissão para propriedades particulares dependem de autorização junto ao DER através de processos administrativos a serem analisados tecnicamente pelo órgão responsável. Os itens subsequentes definem a hierarquização viária no município e suas métricas, inclusive para implantação de ciclovias. A priori, estão adequadas as métricas para a hierarquização viária.

No parágrafo primeiro do art. 38 há previsão de garantir no sistema viário infraestrutura adequada para o atendimento do transporte coletivo. Já no parágrafo segundo isenta o cumprimento dos parâmetros previstos na tabela quando se trata de loteamentos para fins industriais, passando a responsabilidade de definir os parâmetros através do setor responsável da Prefeitura, abrindo exceções em situações consideradas específicas. No parágrafo terceiro aponta que a Prefeitura novamente poderá definir ou não critérios para implantação de canteiros centrais, estacionamento e ciclovia. Ressalta-se que a intenção de produzir uma legislação urbanística está em ordenar o uso e a ocupação do território e dar aos técnicos da prefeitura, responsáveis em aplicar a lei, a objetividade na interpretação dos critérios e parâmetros propostos. O artigo 39 classifica as vias existentes no município relacionadas no Quadro IV em discordância com a nomenclatura estabelecida no artigo 38. Recomenda-se usar apenas um conjunto de nomenclaturas e parâmetros para a hierarquização viária. A classificação viária, de maneira geral, não é matéria a ser tratada nas leis de uso e ocupação. Normalmente elas estão em leis específicas ou nos planos de mobilidade.

TÍTULO IV – DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

O artigo 40 define o que é o Zoneamento, repetindo a definição do art. 3 desnecessariamente. O Parágrafo primeiro remete ao Quadro I os índices, coeficientes urbanísticos, taxa de ocupação e permeabilidade e recuos estabelecidos por Zona, desenhados e problematizados no Anexo deste relatório. No parágrafo segundo remete ao Quadro II outros parâmetros, tais como: categorias de uso, impacto, incômodo e vagas de estacionamento. No que se refere as vagas de estacionamento se faz necessário refletir as exigências estabelecidas no atendimento do número de vagas por atividade ou uso. Sobre a exigência de número mínimo de vagas para tipologias habitacionais, uma importante questão a se debater a partir desse parâmetro é se o poder público deve induzir um modelo de cidade que insiste em priorizar o uso do veículo individual em detrimento do uso do transporte coletivo.

CAPÍTULO II – CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS

O artigo 41 propõe a divisão do município em Zonas conforme o plano diretor, suas características de uso, índices de parcelamento, aproveitamento e ocupação. Remete a aplicação dos índices urbanísticos ao Quadro I e ao Mapa ZO-01. O artigo 42 subdivide as macrozonas em 25 Zonas de uso previstas no Quadro I e descritas no Anexo II da Lei Complementar. Destacamos um excesso de tipos de zonas de uso

ordinárias. Recomenda-se a revisão das demarcações e parâmetros de cada uma delas, visando seu enxugamento e simplificação dos parâmetros para deixar a lei e seu conteúdo urbanístico mais objetivo e de fácil aplicabilidade, o que será feito na fase propositiva do trabalho.

Observa-se no Mapa ZO-01 a dificuldade de identificar as divisas de propriedade ou barreiras físicas naturais que, em tese, deveriam delimitar o final de uma Zona e o início de outra, aparentemente demonstrando falta de clareza no traçado proposto. O zoneamento inclui todo o município no perímetro urbano, permitindo o uso em todo o território com características predominantemente urbano. Considerando que a mancha urbana existente já aponta para um nítido processo de fragmentação e dispersão urbana em um território com topografia e hidrografia bastante limitadores, que somado às indefinições e flexibilidades discricionárias da legislação, pode levar ao agravamento da fragmentação e dispersão do território urbanizado onerando o poder público na obrigação de atender a todas as regiões da cidade, seja na manutenção da infraestrutura pública assim como na provisão de serviços públicos que garantam a qualidade de vida da população e o bem estar social.

CAPÍTULO III – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

O artigo 43 define os usos por categorias. Encontramos aqui um problema conceitual. As classificações de que trata este capítulo referem-se às tipologias edilícias, ou seja, às formas de ocupação dos diferentes usos e não da classificação dos usos em si. Outro problema está na contradição entre as nomenclaturas estabelecidas pelo plano diretor e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação. Enquanto o PD fala em usos residência, não-residencial e misto, a LPUOS fala em residencial, comercial, serviços, institucional e industrial e não cria critérios para o uso misto. Estas distinções precisam ser equalizadas na presente revisão para que as duas leis falem uma mesma linguagem.

Posto isso, estabelece que o uso residencial pode ocorrer em 4 categorias (formas de ocupação); o uso comercial em 3 categorias; o uso de serviço em 3 categorias; os institucionais em 3 categorias; e o industrial em 4 categorias. Destacamos que a categoria “UH-UG: Unidades Habitacionais Unifamiliares Agrupadas Horizontalmente em térreo + 1 (um) pavimento” é de difícil compreensão, visto que unidades unifamiliares se forem agrupadas não serão mais unifamiliares, mas sim multifamiliares.

Observa-se a utilização como referência de área construída de lote 250m² para comércios e serviços classificar determinadas categorias que são permitidas atividades até 250m² e outras acima de 250m², no caso de serviços considerados especiais fica condicionado as características dos lotes, dos acessos e demais parâmetros urbanísticos. Nos usos institucionais também se utiliza como referência a área construída

250m² e capacidade para 100 pessoas e instituições especiais com área construída acima de 2500m² ou capacidade superior a 500 pessoas. No que cabe aos usos industriais não se estabelece áreas mínimas ou máximas, mas vincula-se aos impactos e incômodos gerados pela atividade.

O Quadro II estabelece o enquadramento das atividades nas diversas categorias e define parâmetros. Esta é a forma mais tradicional e recorrente de organização das leis de uso e ocupação brasileiras. A crítica que se faz está exatamente na forma exaustiva e rígida com que estas listas são estabelecidas, engessando a mobilidade de atividades não-residenciais no território. O Plano Diretor de Campo Limpo se inspira na legislação de Santo André, que traz inovações na forma de organizar e distribuir as atividades no território regulando os impactos urbano-ambientais das atividades e não a lista das atividades permitidas em si. Porém, a Lei de uso e ocupação de Campo Limpo não segue a mesma intenção do plano diretor quanto a esta forma de organização do zoneamento. Recomenda-se que a lei seja revisada de forma a permitir a implantação da regulação pelos impactos urbano-ambientais e não por lista de atividades.

TÍTULO V – DOS INCÔMODOS E IMPACTOS

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES GERAIS

O artigo 44 classifica as atividades em dois potenciais geradores de impactos e incômodos: Geradores de tráfego e Geradores de impacto urbano ou ambiental. A descrição conceitual está correta, porém a lei não estabelece as métricas para aplicação e enquadramento das atividades quanto a estes quesitos.

CAPÍTULO II – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Outro problema é a exigência de EIV para aprovação dos empreendimentos que se enquadrem como geradores de impactos. No entanto, como a lei não estabelece as métricas não há como aplicar o EIV. Mesmo assim, o EIV é instrumento válido, mas que pode ser tornar o processo de aprovação muito moroso, por isso só deve ser aplicado a empreendimentos de grande porte e grande impacto já pré-definidos em lei não para qualquer aprovação de atividades. Os artigos subsequentes repetem as definições constantes no plano diretor.

TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO I – DAS INFRAÇÕES e CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS

Estabelece as infrações às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo e as correspondentes penalidades. Veda a instalação de indústrias extrativistas em todo o território do Município de Campo Limpo Paulista, exceto para águas minerais. O artigo 60 permite que algo bastante estranho aconteça: “*Art. 60. Os usos em desacordo, com atividades industriais, somente poderão ser substituídos por outros usos industriais em desacordo, desde que esses usos tenham abrangências, interferências, impactos e condições iguais ou inferiores aos atuais*”. A interpretação mais precisa é que a lei permite substituir usos em desacordo por outros usos em desacordo. Ora, se o objetivo da lei é organizar os usos no território de acordo com determinados critérios e parâmetros, como a lei pode permitir usos em desacordo?

Os artigos subsequentes tratam dos recuos. Estes foram desenhados e constam das simulações no Anexo deste relatório. De maneira geral, podemos afirmar que as exigências de recuos servem para garantir iluminação e ventilação naturais as edificações. Esta exigência é pertinente para as faces da edificação que tem aberturas (janelas e portas), mas não para as empenas cegas. As métricas estabelecidas pela LPUOS para os recuos são exageradas para a maioria das tipologias, sobretudo as horizontais. Estas métricas serão revisadas na fase propositiva deste trabalho.

3.3. Leis complementares de anistia

Lei Complementar nº 382 / 2009 - Dispõe sobre período e diretrizes para regularização de construções, reformas e ampliações no que tange a índices urbanísticos e parcelamentos de solo consolidados, nas categorias desdobro e desmembramento, situados no Município de Campo Limpo Paulista.

De forma geral permite a regularização das construções, desdobros e desmembramentos em situações consideradas consolidadas e irreversíveis em 45 loteamentos em diversas regiões do município, desde que se atendam critérios que garantam condições mínimas de habitabilidade, estabilidade, segurança e higiene comprovadas por lauda técnico emitido por profissional habilitado.

Lei Complementar nº 412 / 2010 - Dispõe sobre período e diretrizes para regularização de construções, reformas e ampliações no que tange a índices urbanísticos e parcelamentos de solo consolidados, nas categorias desdobro e desmembramento, situados no Município de Campo Limpo Paulista.

Reedição da Lei Complementar nº 382 / 2009

Lei Complementar nº 444 /2012 - Dispõe sobre período e diretrizes para regularização de construções, reformas e ampliações no que tange a índices urbanísticos e parcelamentos de solo consolidados, nas categorias desdobro e desmembramento, situados no Município de Campo Limpo Paulista.

Reedição da Lei Complementar nº 412 /2010 com acréscimo do item II e III do artigo 2º para os loteamentos Colinas do Pontal e Santa Branca.

Lei Complementar nº 452 /2012 - Altera a Lei Complementar nº 444 de 10 de maio de 2012, que dispõe sobre período e diretrizes para regularização de construções, reformas e ampliações no que tange a índices urbanísticos e parcelamentos de solo consolidados, nas categorias desdobro e desmembramento, situados no Município de Campo Limpo Paulista.

Destaca-se a redação do artigo 5º que passa a vigorar como artigo 6º que retira a obrigatoriedade de identificação do imóvel no levantamento aerofotogramétrico realizado em 2009.

Lei Complementar nº 469 /2013 - Dispõe sobre o período, normas e diretrizes para regularização de construções, reformas, ampliações e do parcelamento de solo, nas categorias desdobros e desmembramentos, no que tange a índices urbanísticos e, na adequação à acessibilidade dos passeios e calçadas fronteiriças a essas construções, no Município de Campo Limpo Paulista.

Basicamente reedita as Leis anteriores com destaque para o item a) do inciso III do artigo 1º que abre excepcionalidade as obras identificadas posteriores o levantamento aerofotogramétrico de 2009. No artigo 7º destaca-se a regularização de imóveis destinados a comércio e serviços desde que se tenha anuência dos proprietários confrontantes ou localizados com as testadas na mesma via desta quadra e da quadra frontal.

Lei Complementar nº 474 / 2014 - Dispõe sobre alteração da Lei nº 469, de 21 de agosto de 2014, e dá outras providências.

No item a) do inciso III do artigo 2º abre a possibilidade de regularizar desdobros e desmembramentos posterior ao levantamento aerofotogramétrico de 2009.

As Leis Complementares 394 /2010; 401 / 2010; 490 / 2015 – prorrogam os prazos vigentes das legislações em exercício.

Comentário geral: é fato notório que as leis de anistia para fins de regularização edilícia e parcelamento do solo demonstram que as legislações urbanísticas responsáveis pelo ordenamento territorial não são compatíveis com as realidades existentes do município. Somam-se a isso: a incapacidade do executivo em acompanhar, fiscalizar e evitar o descumprimento das legislações vigentes e; as péssimas práticas

decorrentes da atuação profissional dos arquitetos e engenheiros que promovem junto aos proprietários dos imóveis o não cumprimento das normas estabelecidas.

A dinâmica territorial induzida por agentes internos ao município e externos frente as dinâmicas regionais e metropolitanas induzem fenômenos que determinam as realidades existentes por necessidades inerentes as que estão previstas nas legislações urbanísticas e ambientais. Essas situações que se propagam pelo território construído demonstram a fragilidade, rigidez e equívocos que as regras propostas para o ordenamento territorial não atendem as expectativas das diversas camadas da sociedade.

Em Campo Limpo fica evidente que as leis de anistia buscaram atender todos os segmentos sociais e empresarias: da moradia, comércio, serviços e indústria.

Demonstra que mesmo na tentativa de prever, seja no Plano Diretor ou na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, instrumentos urbanísticos, procedimentos administrativos, índices, critérios e parâmetros para o uso e ocupação do solo, sendo que ainda assim, o poder público, editou seis leis complementares com o objetivo de anistiar irregularidades e mais três leis complementares prorrogando os prazos de vigência das leis, ou seja, tudo isso durante o período de vigência do Plano Diretor, demonstrando de forma clara e objetiva que tal situação deixa nítido a falta de aplicabilidade do Plano Diretor e da própria Lei de Parcelamento e Uso do Solo, promovendo o desordenamento territorial e a insegurança jurídica. Tal fato, afeta diretamente os setores do poder público responsáveis pela análise urbanística e ambiental, assim como para os profissionais e proprietários que anseiam pela oportunidade e possibilidade de estarem regularizados perante as leis. As edições frequentes de leis de anistia pioraram ainda mais o cenário local, induzindo de certa forma, o não cumprimento da norma vigente e reguladora do uso e ocupação do solo urbano. Deixa o seguinte recado para a sociedade: não preciso cumprir a regra vigente para todos, uma vez que, a irregularidade praticada, será anistiada num curto espaço de tempo.

A Prefeitura não dispõe dos dados referentes ao número de edificações, desdobros ou desmembramentos que foram regularizados no período de 2009 até 2015. Recomenda-se realizar essa pesquisa com o levantamento dos resultados obtidos no período de vigência das legislações, considerando que as análises dos dados gerados poderão justificar ou não a necessidade de propor leis de anistia, assim como avaliar o aprimoramento do texto da lei adequando-se as realidades existentes no município.

Referências Bibliográficas

JORGE, Luís Antônio; QUEIROGA, Eugênio Fernandes; FIGUEIREDO, Vanessa Bello. *A legislação urbanística em debate. Parte 1: bases conceituais e estratégias metodológicas para subsidiar a revisão do Plano Diretor de Campinas SP. Arquitectos*, São Paulo, ano 18, n. 215.02, Vitruvius, abr. 2018 A <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/18.215/6959>>.

JORGE, Luís Antônio; QUEIROGA, Eugênio Fernandes; FIGUEIREDO, Vanessa Bello. *A legislação urbanística em debate. Parte 2: inovações recentes propostas para a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo em Campinas. Arquitextos*, São Paulo, ano 18, n. 216.02, Vitruvius, maio 2018 B <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/18.216/6960>>.

FIGUEIREDO, Vanessa G.B. *Da Tutela dos Monumentos à Preservação Sustentável das Paisagens Culturais Complexas: inspirações à política de preservação cultural no Brasil. Tese de Doutorado*. São Paulo: FAUUSP, 2014.

Anexo 1: Análise do Quadro 1, anexo da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LC 379-2009.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZONA ZM-B(e)	comercial	0,05	0,5	1	50	70	3000	30	largura da via da testada + recuo	10	8	5	

ZONA ZM-B(e)

Lote comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

É possível atingir a ocupação máxima (50%) do terreno, se 20% da T.P. taxa de permeabilidade (70%) estiver abaixo da projeção da T.O. – Taxa de Ocupação dos pavimentos superiores.

Sobre o aproveitamento:

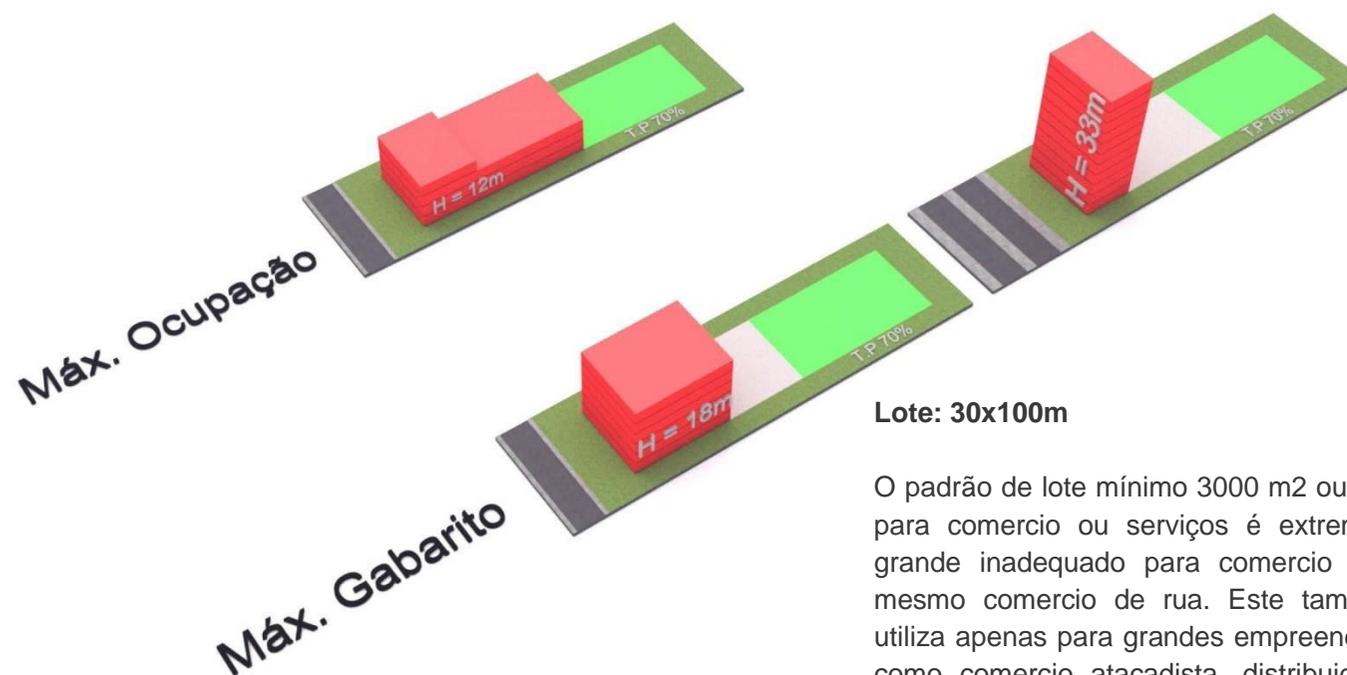
É possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1 nas duas hipóteses de sistema viário (mínimo e máximo).

Sobre o gabarito:

Para a via de 9 metros é possível edificar: Térreo + 5 pavimentos;
Para a via de 24 metros é possível edificar: Térreo + 10 pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote. Isso é inadequado e deverá ser definido na revisão da lei.



Lote: 30x100m

O padrão de lote mínimo 3000 m² ou 5000m² para comercio ou serviços é extremamente grande inadequado para comercio local ou mesmo comercio de rua. Este tamanho se utiliza apenas para grandes empreendimentos como comercio atacadista, distribuidoras ou shoppings, que tem inclusive áreas maiores do que estas em alguns casos.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZONA ZM-B(e)	residencial	0,02	0,1	0,6	30	80	3000	30	2 pavimentos	10	8	4	

ZONA ZM-B(e)

Lote residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (30%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade deixa como área ocupável apenas 20% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

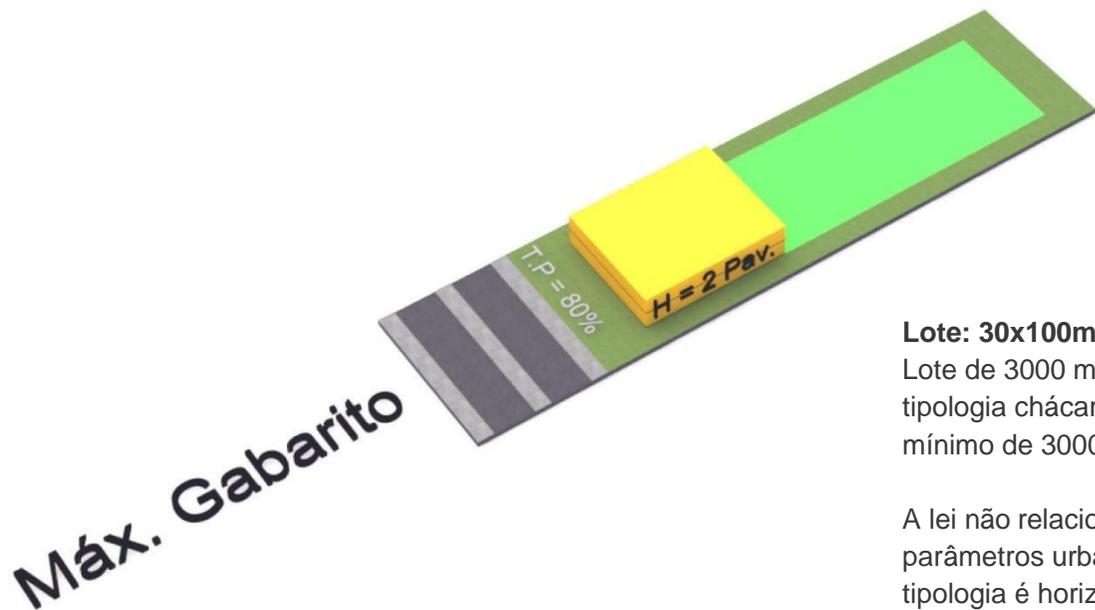
Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 0,6. Este coeficiente libera a construção de 1800m², no entanto, devido as restrições do gabarito à dois pavimentos e a permeabilidade de 80%, só é possível edificar 1200m².

Sobre o gabarito:

Limita-se a dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



Lote: 30x100m

Lote de 3000 m² para residencial configura a tipologia chácara. Mesmo assim o tamanho mínimo de 3000 m² é considerado grande.

A lei não relaciona as tipologias permitidas aos parâmetros urbanísticos definidos. Esta tipologia é horizontal e isso é dado pelo limite de gabarito. No entanto, não determina com clareza se permite ou não habitações unifamiliares ou multifamiliares.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZONA ZM-B1	comercial	0,05	0,5	1	50	70	5000	50	largura da via da testada + recuo	10	8	5	

ZONA ZM-B1

Lote comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (50%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade deixa como área ocupável apenas 30% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

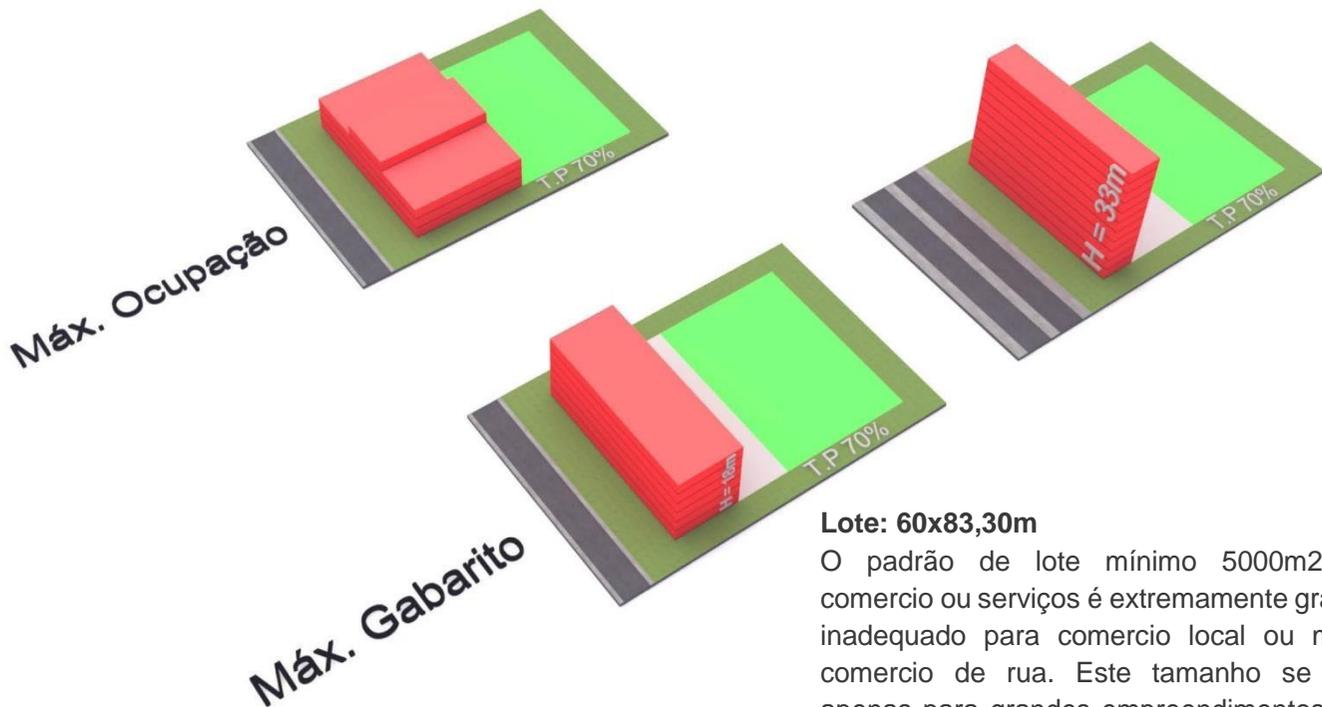
É possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1 nas duas hipóteses de sistema viário.

Sobre o gabarito:

Para a via de 9 metros é possível edificar: Térreo + 5 pavimentos;
Para a via de 24 metros é possível edificar: Térreo + 10 pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



Lote: 60x83,30m

O padrão de lote mínimo 5000m² para comercio ou serviços é extremamente grande e inadequado para comercio local ou mesmo comercio de rua. Este tamanho se utiliza apenas para grandes empreendimentos como comercio atacadista, distribuidoras ou shoppings, que tem inclusive áreas maiores do que estas em alguns casos.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZONA ZM-B1	residencial	0,02	0,1	0,6	30	80	5000	50	2 pavimentos	10	8	4	

ZONA ZM-B1

Lote residencial

Observações para o te mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (30%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade deixa como área ocupável apenas 20% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

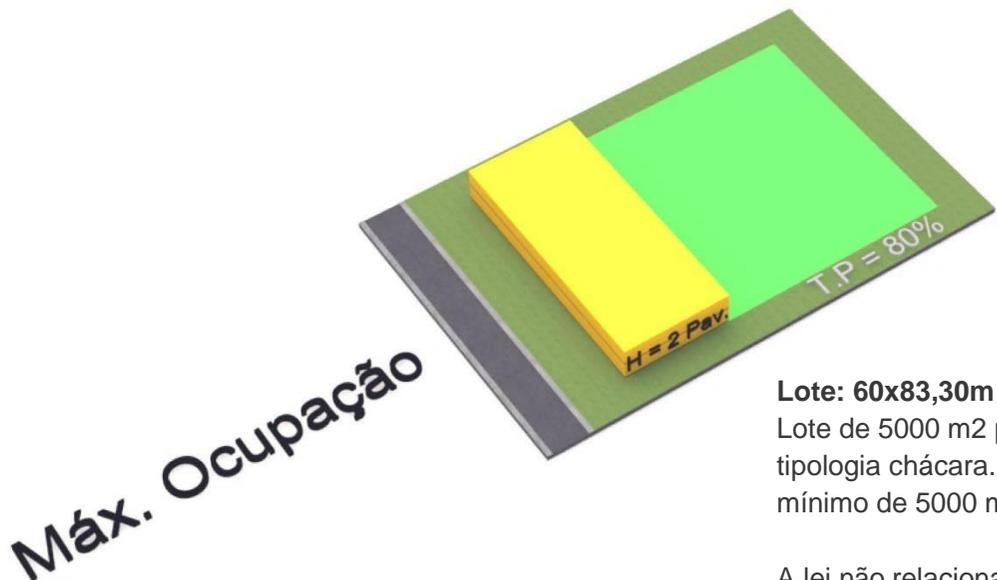
Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 0,6. Este coeficiente libera a construção de 3000m², no entanto, devido às restrições do gabarito à dois pavimentos e a permeabilidade de 80%, só é possível edificar 2000m².

Sobre o gabarito:

Limita-se a dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



Lote: 60x83,30m

Lote de 5000 m² para residencial configura a tipologia chácara. Mesmo assim o tamanho mínimo de 5000 m² é considerado grande.

A lei não relaciona as tipologias permitidas aos parâmetros urbanísticos definidos. Esta tipologia é horizontal e isso é dado pelo limite de gabarito. No entanto, não determina com clareza se permite ou não habitações unifamiliares ou multifamiliares.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-B2	comercial	0,05	0,5	1	50	70	3000	30	largura da via da testada + recuo	10	8	5	

ZONA ZM-B2

Igual ao ZM-B(e)

Lote comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (60%) do terreno, pois os recuos e a taxa de permeabilidade deixa como área ocupável apenas 30% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

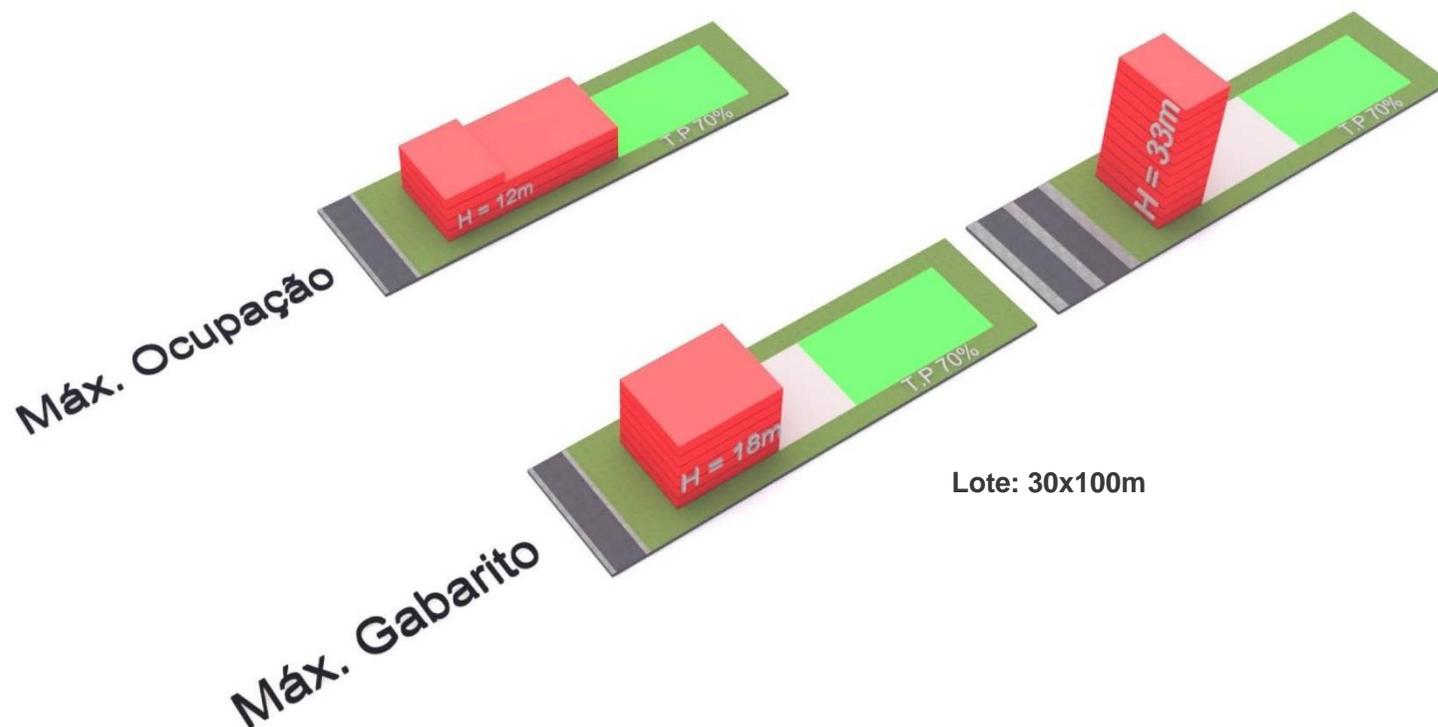
É possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1 nas duas hipóteses de sistema viário.

Sobre o gabarito:

Para a via de 9 metros é possível edificar: Térreo + 5 pavimentos;
Para a via de 24 metros é possível edificar: Térreo + 10 pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (recoo lateral)
ZM-B2	residencial	0,02	0,1	0,6	30	80	3000	30	2 pavimentos	10	8	4	

ZONA ZM-B2

Igual ao ZM-B(e)

Lote residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (30%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade deixa como área ocupável apenas 20% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

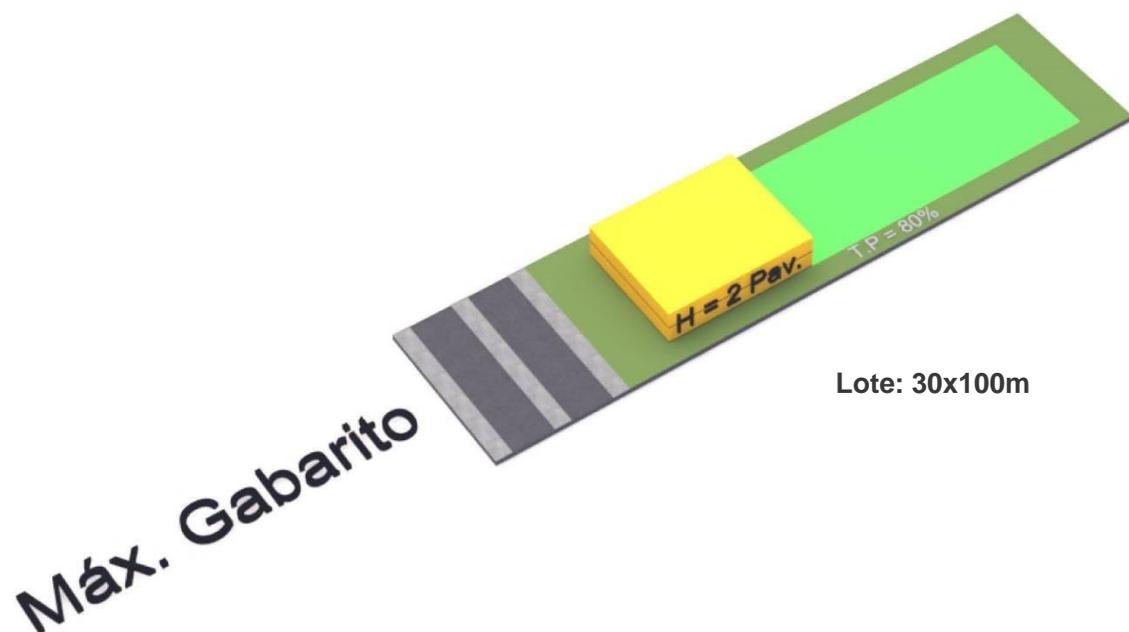
Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 0,6. Este coeficiente libera a construção de 1800m², no entanto, devido as restrições do gabarito à dois pavimentos e a permeabilidade de 80%, só é possível edificar 1200m².

Sobre o gabarito:

Limita-se a dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-B3(A) e ZM-B3(B)	comercial	0,05	0,5	1	50	70	10000	80	2 pavimentos	15	10	6	

ZONA ZM-B3(A) e ZM-B3(B)
Lote comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (50%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade deixa como área ocupável apenas 30% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

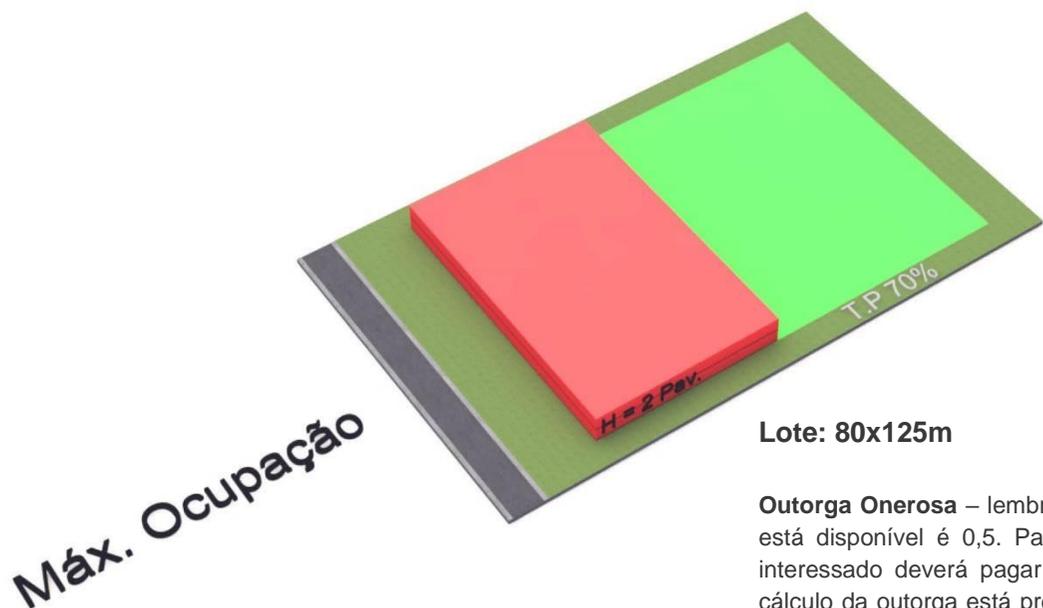
Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1. Este coeficiente libera a construção de 10000m², no entanto, devido às restrições do gabarito à dois pavimentos e a permeabilidade de 70%, só é possível edificar 6000m².

Sobre o gabarito:

Limita-se a dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



Lote: 80x125m

Outorga Onerosa – lembramos que o CA básico que está disponível é 0,5. Para usar o CA máximo 1 o interessado deverá pagar a outorga e compra-lo. O cálculo da outorga está previsto no plano diretor, mas ainda não foi regulamentado o procedimento para a efetivação deste instrumento.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-B3(A) e ZM-B3(B)	residencial	0,02	0,1	0,6	30	80	10000	80	2 pavimentos	15	10	6	

ZONA ZM-B3(A) e ZM-B3(B)

Lote residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (30%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade deixa como área ocupável apenas 20% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

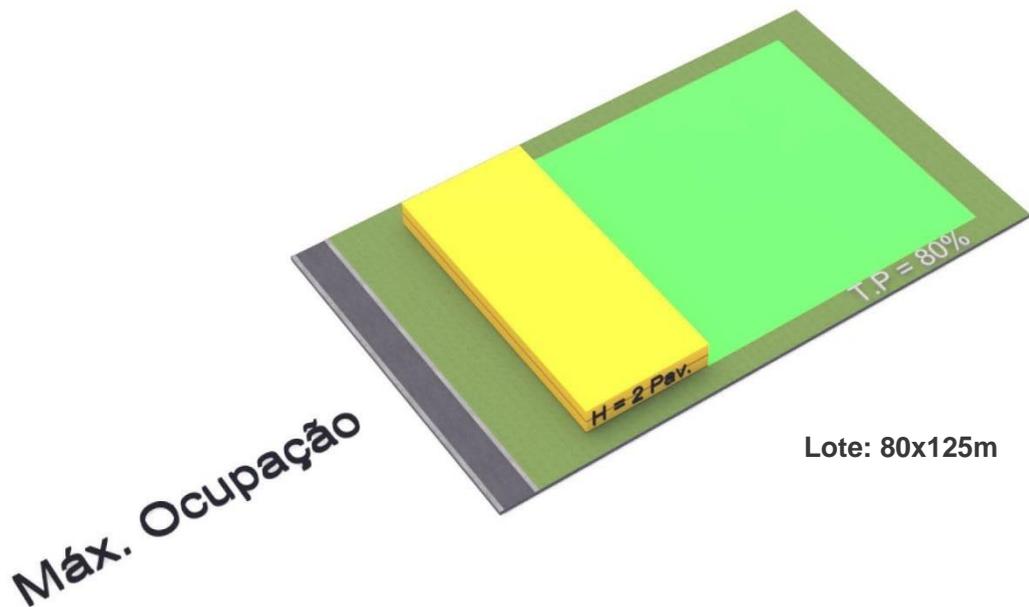
Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 0,6. Este coeficiente libera a construção de 6000m², no entanto, devido às restrições do gabarito à dois pavimentos e a permeabilidade de 80%, só é possível edificar 4000m².

Sobre o gabarito:

Limita-se a dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-MB(1)	comercial	0,2	1	2	50	60	1500	30	largura da via da testada + recuo	5	5	3	

ZONA ZM-MB(1)

Lote comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (50%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade deixa como área ocupável apenas 40% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

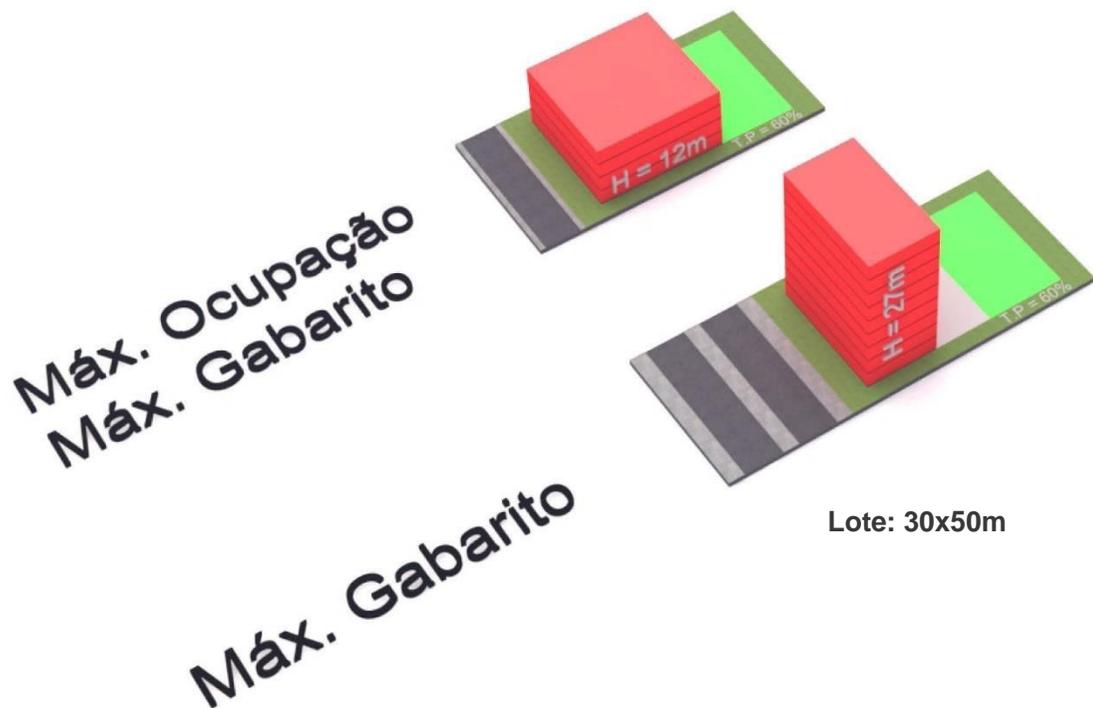
Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento (2) para a via de 9 metros de largura, pois o gabarito é limitado a 14 metros de altura. Isso permite apenas 4 pavimentos com um total de 2400m² de construção. Para a hipótese da via de 24 metros é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento igual a 2.

Sobre o gabarito:

Para a via de 9 metros é possível edificar: Térreo + 3 pavimentos;
Para a via de 24 metros é possível edificar: Térreo + 8 pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-MB(1)	residencial	0,2	1	1,5	30	60	1600	30	2 pavimentos	7	5	3	

ZONA ZM-MB(1)

Lote residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

É possível atingir a ocupação máxima (30%) do terreno sem projeções dos pavimentos superiores, pois a taxa de permeabilidade e os recuos permitem.

Sobre o aproveitamento:

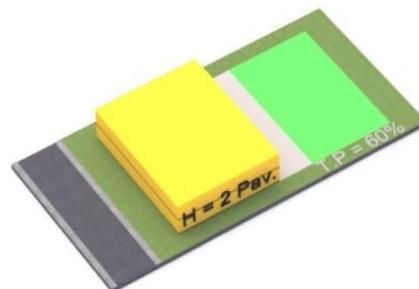
Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1,5 em terrenos planos. Este coeficiente libera a construção de 2250m², no entanto, devido às restrições do gabarito à dois pavimentos e a taxa de ocupação de 30%, só é possível edificar 900m².

Sobre o gabarito:

Limita-se a dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



Lote: 30x50m

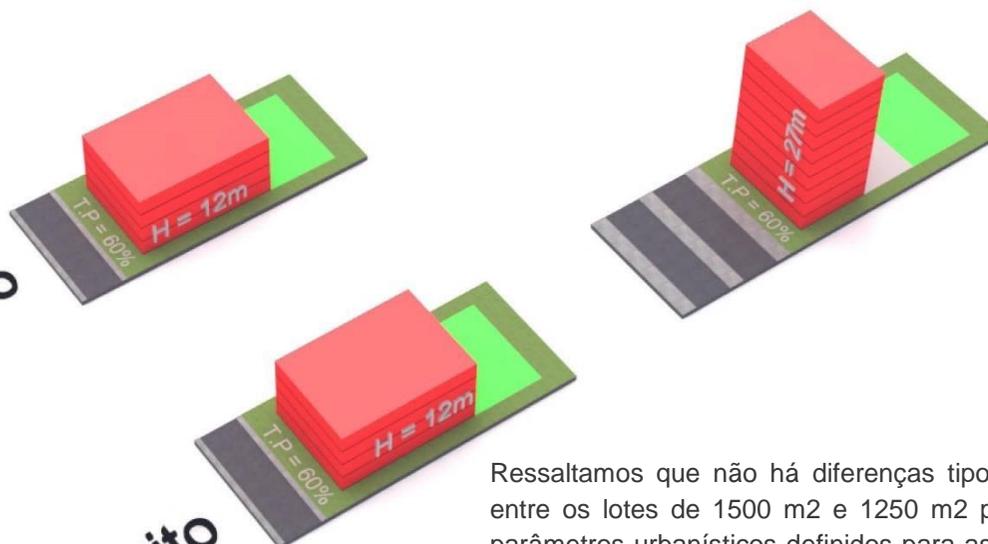
Máx. Ocupação
Máx. Gabarito

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-MB(2) e ZM-MB(3)	comercial	0,2	1	2	60	60	1250	25	largura da via da testada + recuo	5	5	3	

Máx. Ocupação

Máx. Gabarito



Ressaltamos que não há diferenças tipológicas entre os lotes de 1500 m² e 1250 m² para os parâmetros urbanísticos definidos para as zonas ZM-MB 1, 2 e 3.

Lote: 25x50m

Esta tipologia comercial na mesma zona da residencial com este padrão é inviável, pois é uma zona de baixa densidade e não haveria demandas para comercial deste tipo (grande, mas apropriado a comercio atacadista e shoppings). Ou seja, além das tipologias em si serem complicadas e de difícil aplicabilidade, as combinações de usos residenciais e não-residencial são inapropriadas.

ZONA ZM-MB(2) e ZM-MB(3)

Lote comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (60%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade deixa como área ocupável apenas 40% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento (2) para a via de 9 metros de largura, pois o gabarito é limitado a 14 metros de altura. Isso permite apenas 4 pavimentos com um total de 2000m² de construção. Para conseguir atingir o CA máximo deverá ampliar o recuo frontal. Para a hipótese da via de 24 metros é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento igual a 2.

Sobre o gabarito:

Para a via de 9 metros é possível edificar: Térreo + 3 pavimentos;
Para a via de 24 metros é possível edificar: Térreo + 8 pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-MB(2) e ZM-MB(3)	residencial	0,2	1	1,5	40	60	1250	25	2 pavimentos	7	5	3	

ZONA ZM-MB(2) e ZM-MB(3)

Lote residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

É possível atingir a ocupação máxima (40%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade e os recuos permitem.

Sobre o aproveitamento:

Considerando terrenos planos, não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1,5. Este coeficiente libera a construção de 1875m², no entanto, devido à restrição do gabarito à dois pavimentos, só é possível edificar 1000m².

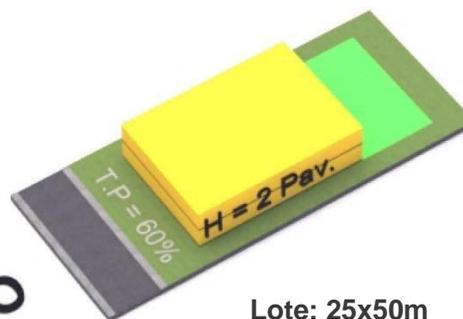
Sobre o gabarito:

Limita-se a dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.

Máx. Ocupação



Lote: 25x50m

Este seria um padrão tipo chácara de baixa densidade que esta combinada na mesma zona com o mesmo padrão para comercial, só que o comercial permite verticalização.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-MA (1, 2, 3,4)	comercial	0,25	1	2	64	35	250	10	largura da via da testada	5	0	1,5	2m, recuo único

ZONA ZM-MA(1,2,3,4)

Lote comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

É possível atingir a ocupação máxima (64%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade e os recuos permitem.

Sobre o aproveitamento:

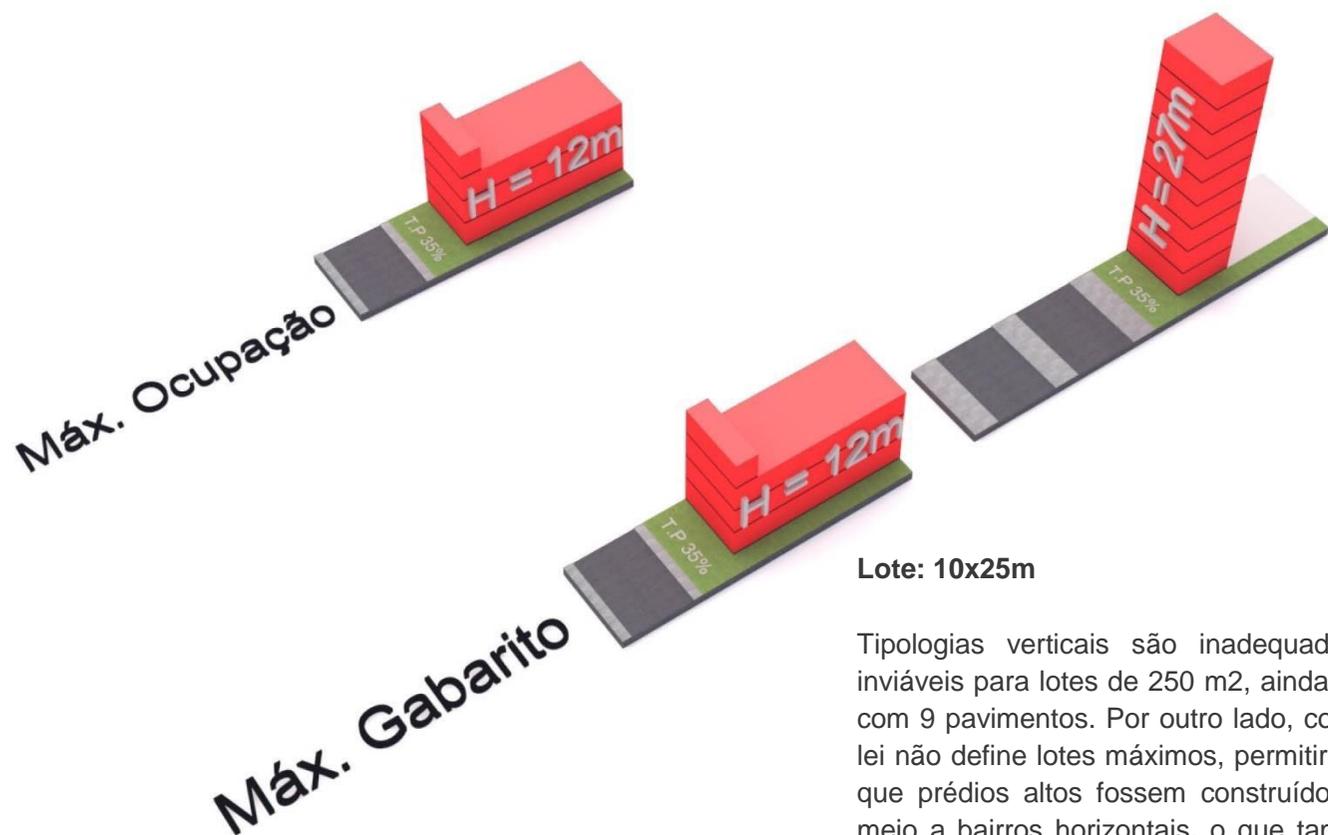
É possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 2 nas duas hipóteses de sistema viário.

Sobre o gabarito:

Para a via de 9 metros é possível edificar: Térreo + 3 pavimentos;
Para a via de 24 metros é possível edificar: Térreo + 8 pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.

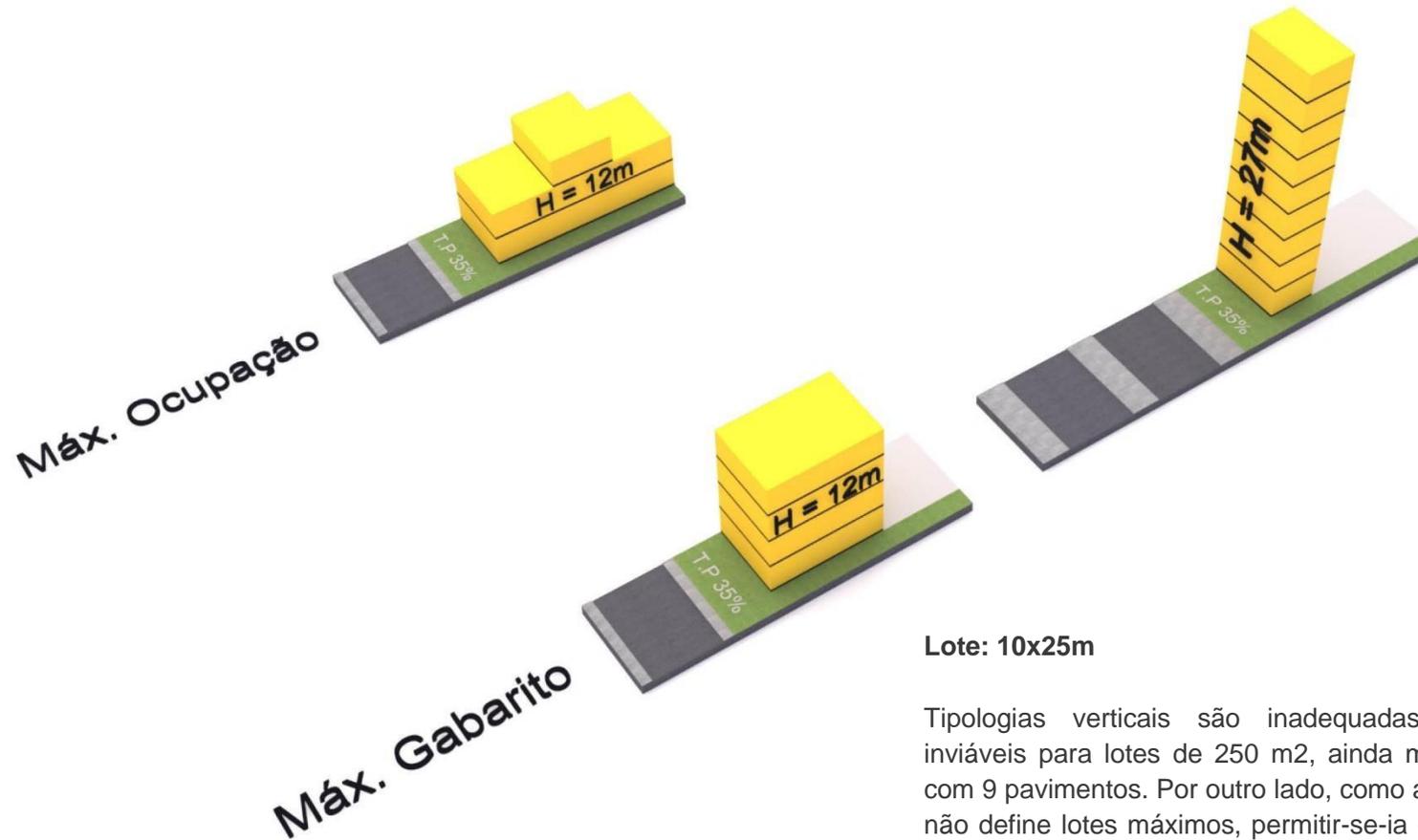


Lote: 10x25m

Tipologias verticais são inadequadas e inviáveis para lotes de 250 m², ainda mais com 9 pavimentos. Por outro lado, como a lei não define lotes máximos, permitir-se-ia que prédios altos fossem construídos em meio a bairros horizontais, o que também não seria adequado e desejável.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-MA (1, 2, 3, 4)	residencial	0,25	1	1,5	64	36	250	10	largura da via da testada	5	0	1,5	2m, recuo unico



Lote: 10x25m

Tipologias verticais são inadequadas e inviáveis para lotes de 250 m², ainda mais com 9 pavimentos. Por outro lado, como a lei não define lotes máximos, permitir-se-ia que prédios altos fossem construídos em meio a bairros horizontais, o que também não seria adequado e desejável.

ZONA ZM-MA(1,2,3,4)

Lote residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

É possível atingir a ocupação máxima (64%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade e os recuos permitem.

Sobre o aproveitamento:

É possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1,5 nas duas hipóteses de sistema viário.

Sobre o gabarito:

Para a via de 9 metros é possível edificar: Térreo + 3 pavimentos;
Para a via de 24 metros é possível edificar: Térreo + 8 pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-MA (1,2,3,4)	fração total residencial	0,25	1	2	60	35	200	15	largura da via da testada + recuo	5	3	3	

NOTA:

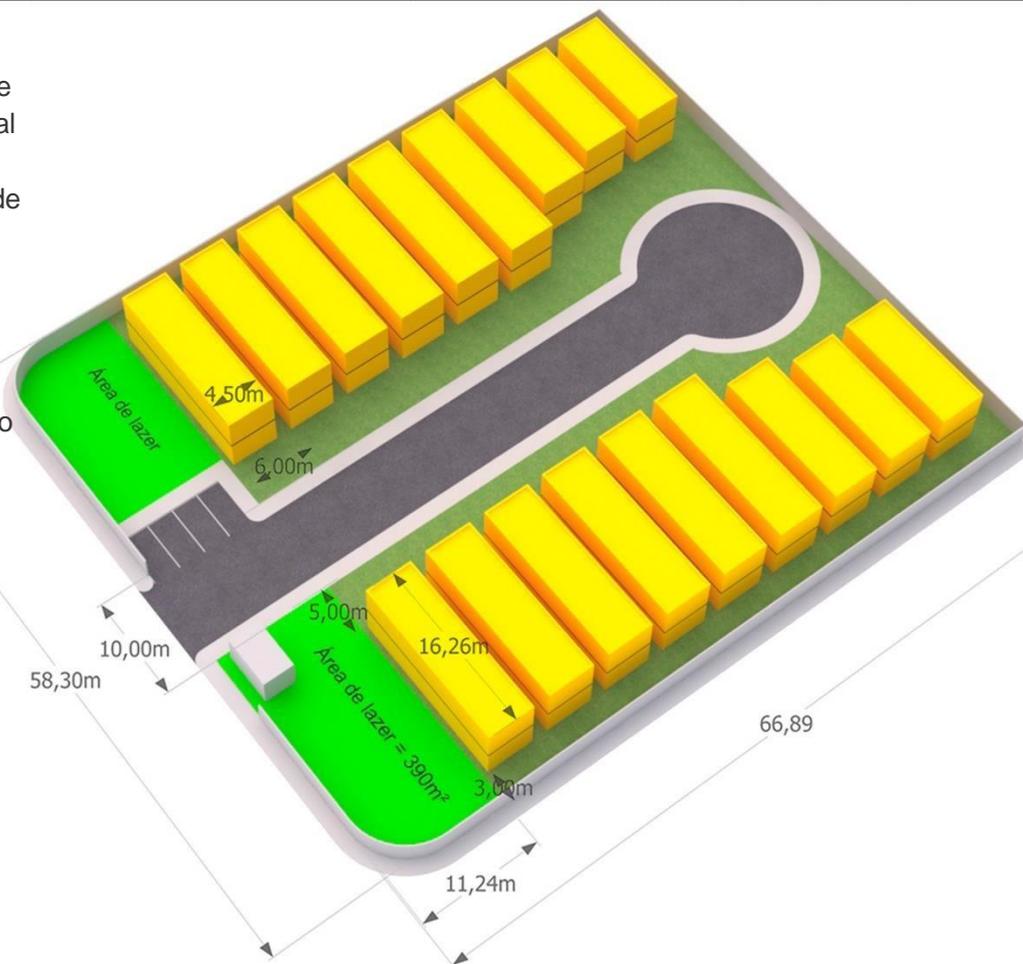
O Quadro mistura as informações de Lote do conjunto habitacional com Fração Ideal (de cada unidade habitacional), dificultando o entendimento e aplicação de todos os parâmetros.

No texto da lei para tipologia de vilas, o lote mínimo é de 2000m² e o máximo é 15000m².

Falta no quadro a definição dos recuos/parâmetros dos lotes gerados pelo fracionamento.

Somente pelo quadro não é possível fazer as simulações.

Lote Simulado: 3900m²
18 unidades habitacionais
10% da área total é área de lazer.
4 vagas adicionais.
1 vaga por habitação.



ZONA ZM-MA(1,2,3,4)

Fração total residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (60%) do terreno, pois os recuos, as vias internas e a tipologia de vila não possibilitam tal ocupação. Essa simulação possui 44% de ocupação.

Sobre o aproveitamento:

Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 2 na tipologia de vila, pois o gabarito se restringe a dois pavimentos.

Sobre o gabarito:

O fracionamento em vilas permite até dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote no quadro.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZM-MA (1,2,3,4)	fração total comercial	0,25	1	2	70	35	100	15	largura da via da testada + recuo	5	3	3	

NOTA:

O Quadro mistura as informações de Lote Mínimo com Fração Ideal.

Falta no quadro a definição dos recuos/parâmetros dos lotes gerados pelo fracionamento.

Não há na Lei de Uso e Ocupação uma definição/parametrização para o fracionamento comercial.

A simulação apenas com os parâmetros da tabela são inaplicáveis.



ZONA ZM-MA(1,2,3,4)
Fração total comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (70%) do terreno, pois os recuos deixa como área ocupável apenas 13% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento (2) quando consideramos a área máxima de ocupação de 13%. Isso resultaria um edifício com 1,66m de profundidade, o que passa ser inviável para os parâmetros da construção local.

Sobre o gabarito:

Edificação impraticável.

Observações gerais:

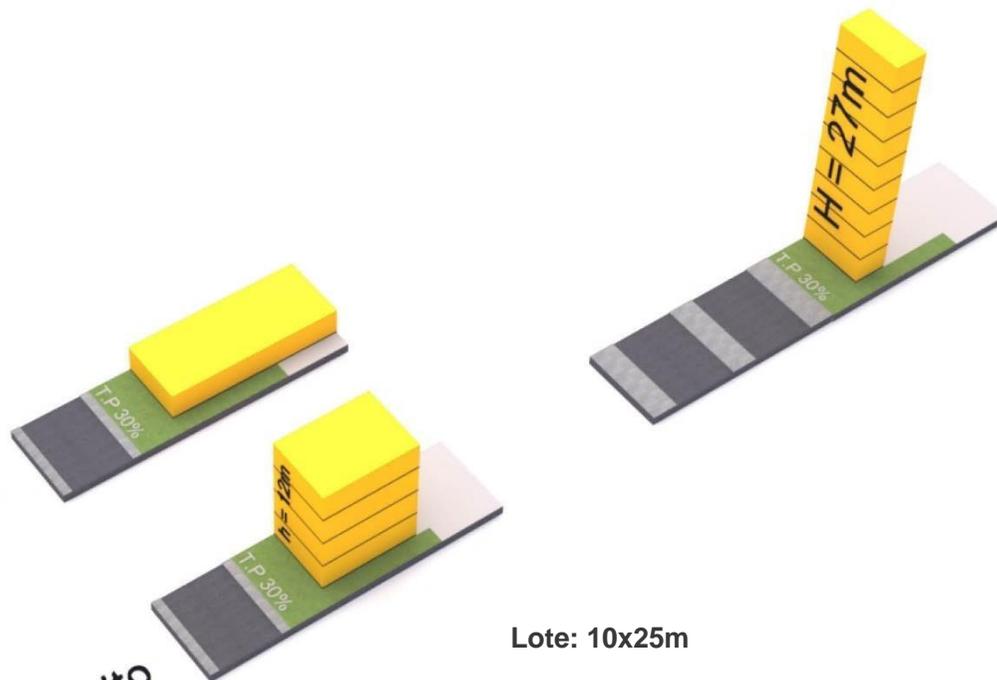
Não há limite máximo para o tamanho do lote.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (recoo lateral)
ZC	residencial	0,25	1	1,5	64	30	250	10	largura da via da testada + recoo	5	0	1,5	2m, recoo único

Máx. Ocupação
térreo

Máx. Gabarito



Lote: 10x25m

ZC Lote residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

É possível atingir a ocupação máxima (64%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade e os recuos permitem.

Sobre o aproveitamento:

É possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1,5. Esse coeficiente libera a construção de 375m² que pode ser em 4 pavimentos para uma via de 9m ou em até 9 pavimentos em uma via de 24m.

Sobre o gabarito:

Para a via de 9 metros é possível edificar: Térreo + 3 pavimentos;
Para a via de 24 metros é possível edificar: Térreo + 8 pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZC	comercial	0,25	1	1,5	64	30	250	10	largura da via da testada + recuo	5	0	1,5	2m, recuo único

ZC Lote comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

É possível atingir a ocupação máxima (64%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade e os recuos permitem.

Sobre o aproveitamento:

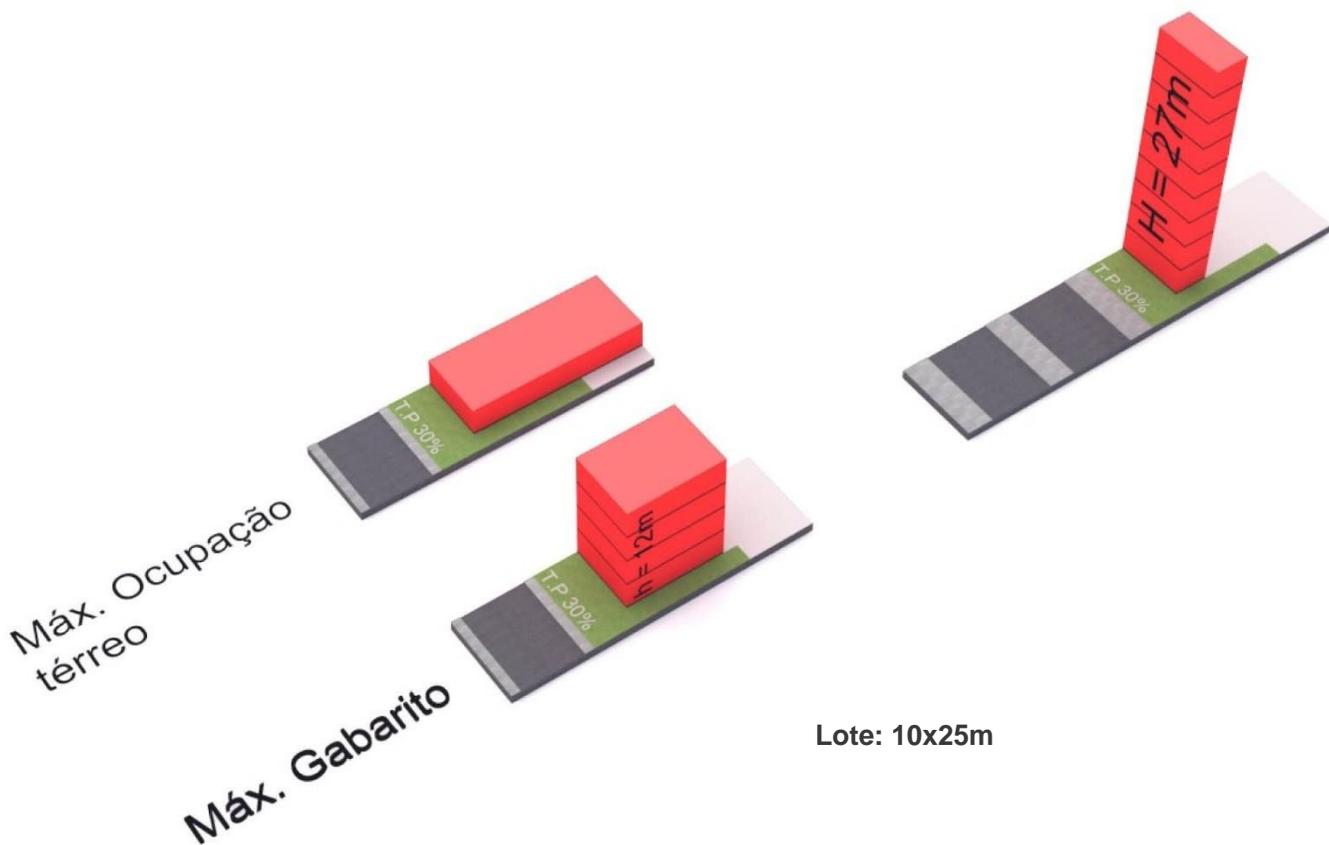
É possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1,5. Esse coeficiente libera a construção de 375m² que pode ser em 4 pavimentos para uma via de 9m ou em até 9 pavimentos em uma via de 24m.

Sobre o gabarito:

Para a via de 9 metros é possível edificar: Térreo + 3 pavimentos;
Para a via de 24 metros é possível edificar: Térreo + 8 pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

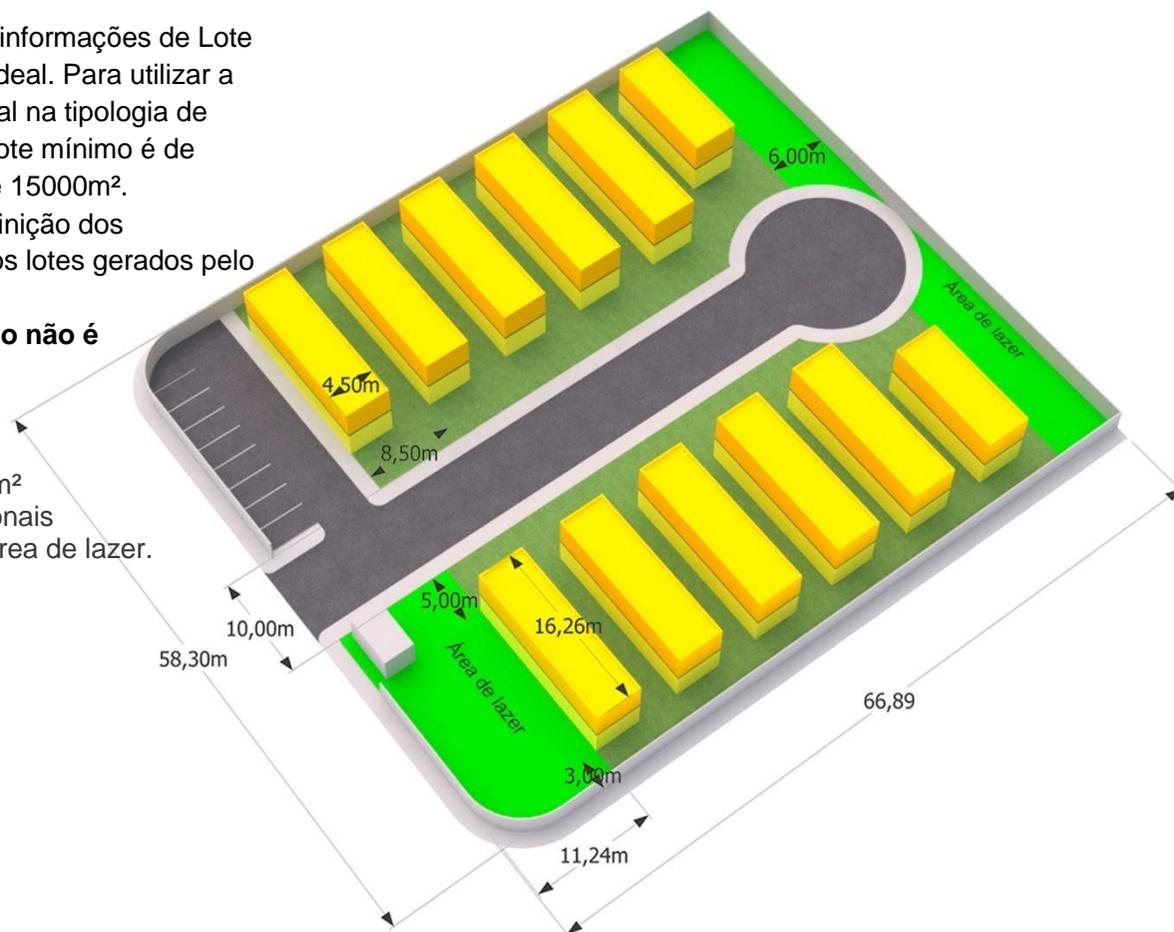
ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZC	fração total residencial	0,25	1	1,5	60	30	150	15	largura da via da testada + recuo	5	3	3	

NOTA:

O Quadro mistura as informações de Lote Mínimo com Fração Ideal. Para utilizar a fração ideal residencial na tipologia de vilas por exemplo, o lote mínimo é de 2000m² e o máximo é 15000m². Falta no quadro a definição dos recuos/parâmetros dos lotes gerados pelo fracionamento.

Somente pelo quadro não é possível fazer as simulações.

Lote Simulado: 3900m²
24 unidades habitacionais
10% da área total é área de lazer.
8 vagas adicionais.
1 vaga por habitação.



ZC

Fração total residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (60%) do terreno, pois os recuos, as vias internas e a tipologia de vila não possibilitam tal ocupação. Essa simulação possui 23% de ocupação.

Sobre o aproveitamento:

Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 2 na tipologia de vila, pois o gabarito se restringe a dois pavimentos.

Sobre o gabarito:

O fracionamento em vilas permite até dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote no quadro.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
ZC	fração total comercial	0,25	1	1,5	70	30	100	15	largura da via da testada + recuo	5	3	3	

NOTA:

O Quadro mistura as informações de Lote Mínimo com Fração Ideal.

Falta no quadro a definição dos recuos/parâmetros dos lotes gerados pelo fracionamento.

Não há na Lei de Uso e Ocupação uma definição/parametrização para o fracionamento comercial.

A simulação apenas com os parâmetros da tabela são inaplicáveis.



ZC
Fração total comercial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (70%) do terreno, pois os recuos deixa como área ocupável apenas 15% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento (1,5) quando consideramos a área máxima de ocupação de 15%. Isso resultaria um edifício com 1,66m de profundidade, o que passa ser inviável para os parâmetros da construção local.

Sobre o gabarito:

Edificação impraticável.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
AIU (1)	comercial e residencial	0,1	1	1	60	35	250	10	2 pavimentos	5	0	1,5	2m, recoo unico

AUI (1) Comercial e residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

É possível atingir a ocupação máxima (60%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade e os recuos permitem.

Sobre o aproveitamento:

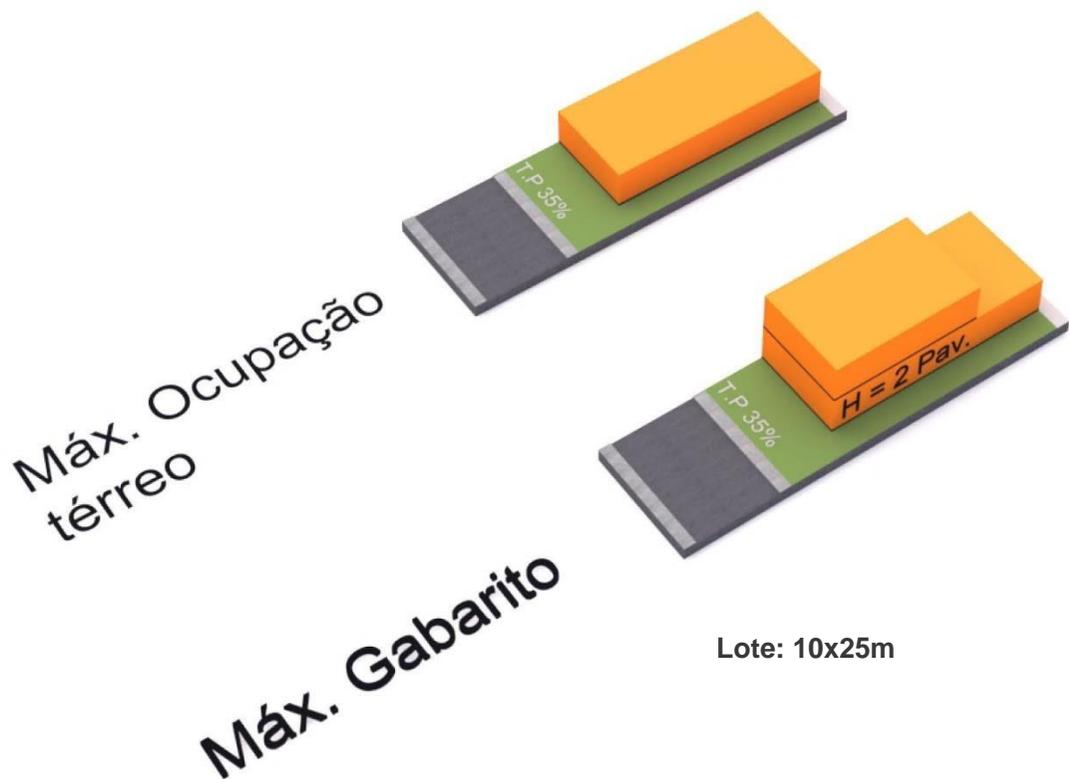
É possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1. Esse coeficiente libera a construção de 250m².

Sobre o gabarito:

Limita-se a dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.



QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (reco lateral)
AIU (2)	comercial e residencial	01	1	1	40	35	5000	50	2 pavimentos	10	8	4	

AUI (2) Comercial e residencial

Observações para o lote mínimo:

Sobre a ocupação:

É possível atingir a ocupação máxima (40%) do terreno, pois a taxa de permeabilidade e os recuos permitem.

Sobre o aproveitamento:

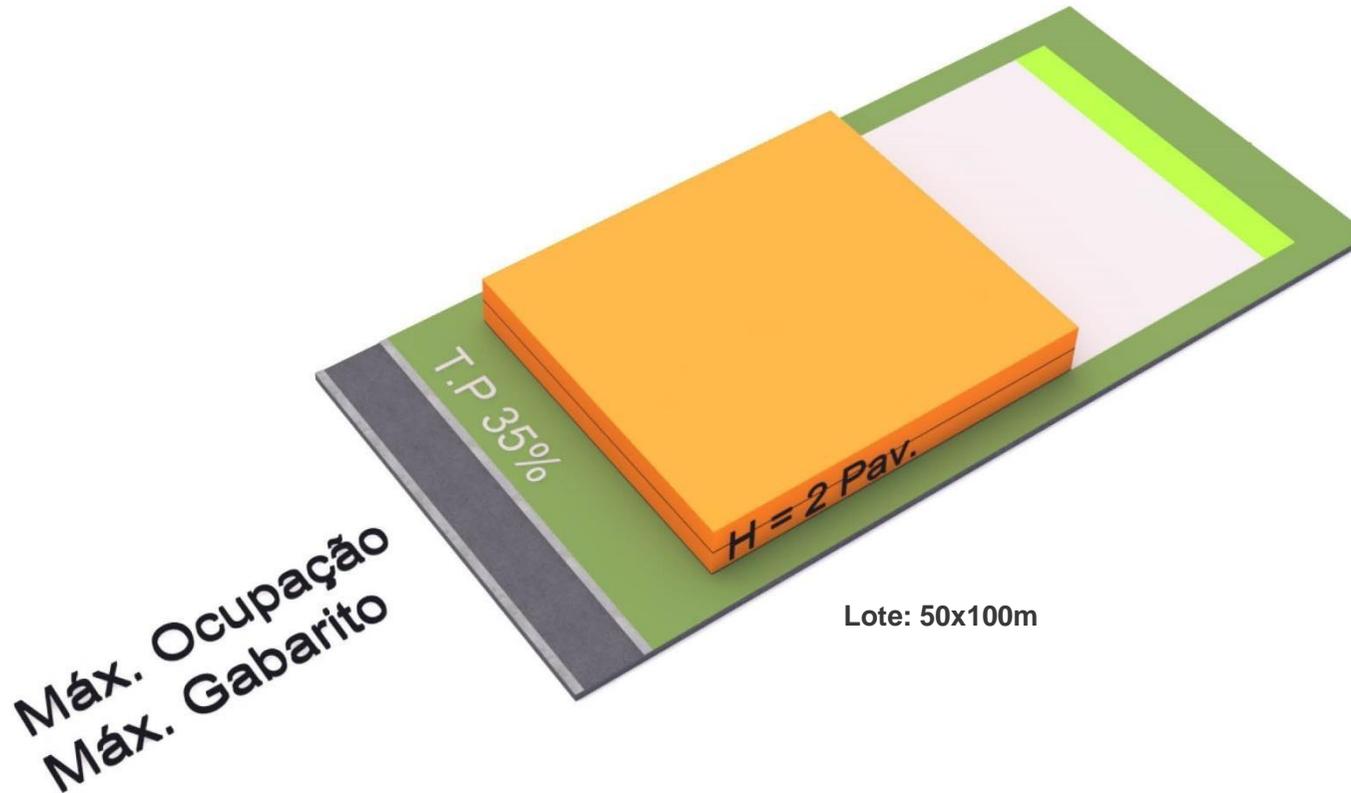
Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 1, pois esse coeficiente libera a construção de 5000m², no entanto o gabarito máximo é de 2 pavimentos, fazendo com que a construção máxima chegue em 4000m².

Sobre o gabarito:

Limita-se a dois pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.

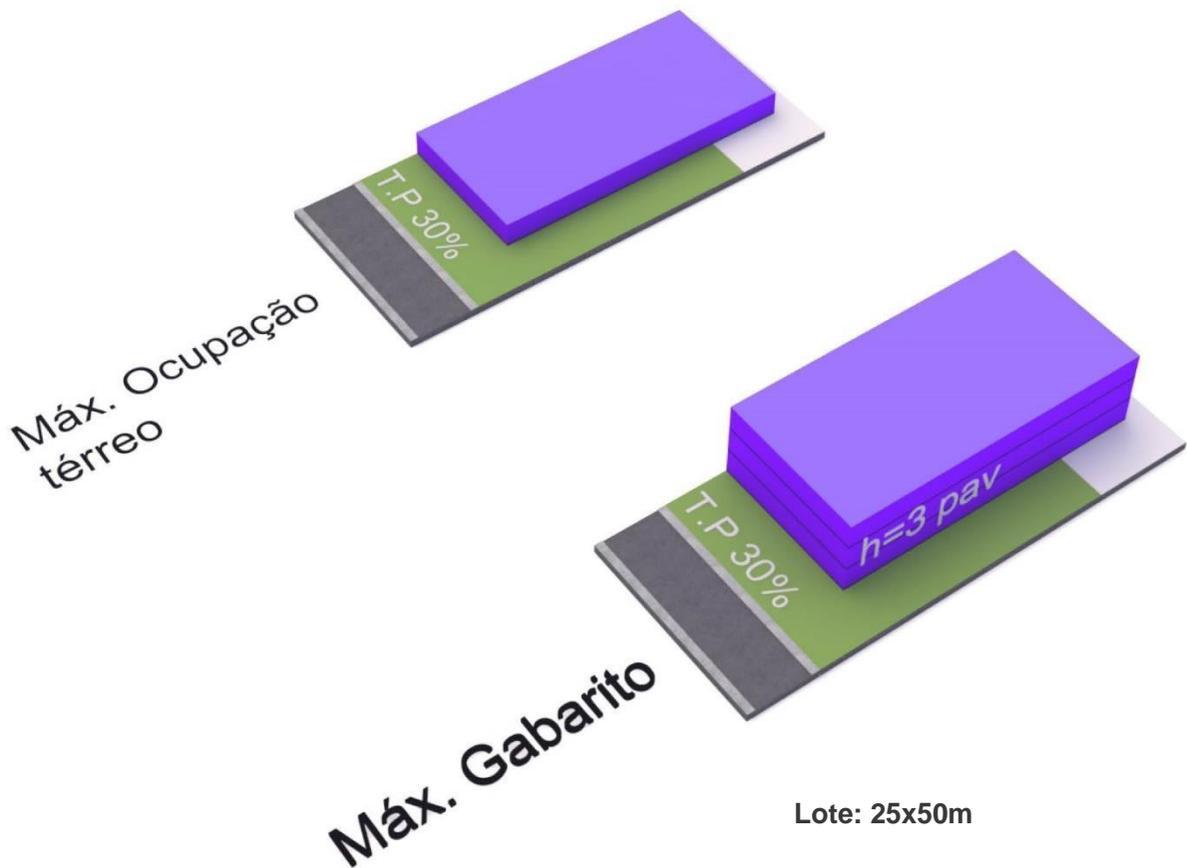


QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO/ fração ideal (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	GABARITO ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS	LATERAL	Obs.: (recoo lateral)
ZI	industrial	0,25	1,2	2	60	30	1250	25	3 pavimentos	8	3	4	6m, recoo unico

ZI Industrial

Observações para o lote mínimo:



Sobre a ocupação:

Não é possível atingir a ocupação máxima (60%) do terreno, pois os recuos deixa como área ocupável apenas 59% do terreno.

Sobre o aproveitamento:

Não é possível atingir o coeficiente máximo de aproveitamento que é igual a 2. Esse coeficiente libera a construção de 2500m². Como só é permitido 3 pavimentos, a metragem quadrada máxima conforme a ocupação seria de 2223m²

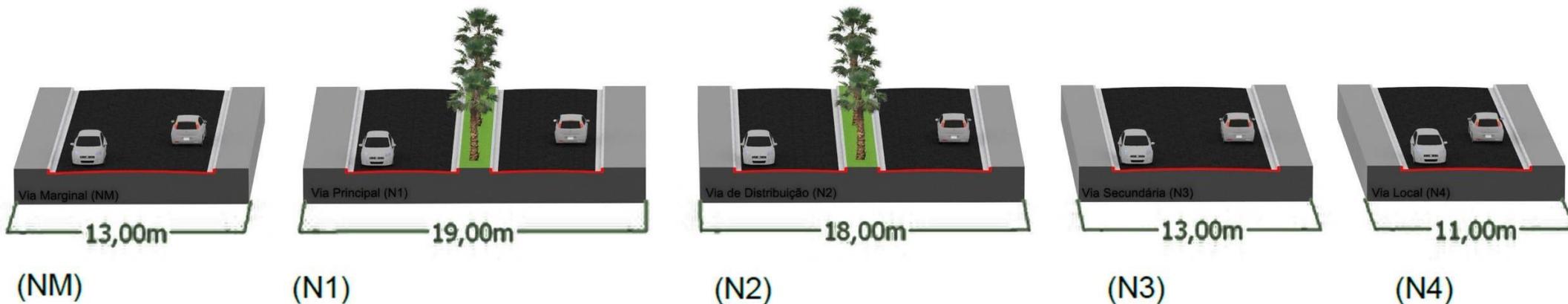
Sobre o gabarito:

Limita-se a três pavimentos.

Observações gerais:

Não há limite máximo para o tamanho do lote.

Desenho das vias do Artº 38 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LC 379-2009.



Classificação das Vias	Largura Total da Via (m)	Largura do Leito Carroçável (m)	Largura da Calçada (m)	Largura do Canteiro Central (m)
Vias Marginais (NM)	13	9	2	-
Vias Principais (N1)	19	12	2,5	2
Vias de Distribuição (N2)	18,50	12	2,5	1,50
Vias Secundárias (N3)	13	9	2	-
Vias Locais (N4)	11	7	2	-

Anexo 2 – Solicitação de dados necessários.

Shapes necessários

Consta abaixo a lista dos arquivos necessário para a confecção dos mapeamentos. Os mesmos deveriam ser anexadas via link da Web fornecido a Prefeitura de Campo Limpo Paulista/SP. A preferência é por arquivos em extensão Shape-file. Os demais, como AutoCAD, KMZ/KML e documentos em geral, também devem ser anexadas em suas respectivas pastas.

Consta abaixo, em vermelho ●, os arquivos ainda não recebidos. Os que foram recebido, mas que precisam de atenção, em laranja ●.

- HIDROGRAFIA
- BACIAS
- SUB BACIAS
- CURVAS DE NÍVEL
- LOTES (Precisa-se de informações do tipo de Uso e Ocupação e Loteamentos aprovados e em processo de aprovação)
- PROJEÇÃO EDIFICADA (Precisa-se de informações de gabarito das edificações)
- QUADRAS
- VIÁRIO
- RODOVIAS
- SISTEMAS DE ESPAÇOS LIVRES (Precisa-se do shape em polígono)
- BENS TOMBADOS
- COBERTURA VEGETAL
- FERROVIA
- LINHAS DE ÔNIBUS
- PONTOS DE ÔNIBUS
- TERMINAIS DE TRANSPORTES
- ESTAÇÕES DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA
- LINHAS DE ALTA TENSÃO
- LINHAS DE GASODUTOS
- ÓLEODUTOS E DEMAIS SISTEMAS SUBTERRANEOS
- REDE DE ESGOTO
- ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUA - ETA
- ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ESGOTO - ETE
- SETORES CENSITÁRIO
- EQUIPAMENTOS DE SAÚDE
- EQUIPAMENTOS EDUCACIONAIS
- CRAS
- EQUIPAMENTOS CULTURAIS
- SEGURANÇA PÚBLICA
- AERODROMO
- PERÍMETRO URBANO - ATUAL
- PERÍMETRO URBANO - ANTIGOS
- LIMITE DO MUNICÍPIO
- ATIVIDADES ECONÔMICAS RURAIS
- ZONEAMENTO
- REGIONALIZAÇÃO INTRAURBANA DE GESTÃO
- MACROZONAS
- MUNICÍPIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
- ESTADO DE SÃO PAULO
- ORÇAMENTO PARTICIPATIVO
- BRASIL

06 de Agosto, 2018

Anexo 3 – Documentação das reuniões desta etapa.

Oficina Plano Diretor - 30 de julho 2018

Introdução

Foi apresentado o processo da urbanização brasileira.

Aspectos do processo de urbanização que foram tratados:

Econômico (a economia vigente organiza esse processo - "Estamos falando de uma urbanização capitalistas.");

O grupo social;

Cultural;

Político;

Leis que nortearam o processo de urbanização .

2º momento da apresentação - Macrometropole paulista.

"Metropolização é a cidade sendo maior que a cidade."

Aspectos que foram tratados:

- Situação dos transportes - 56% é rodoviário ("E é exatamente o que nos abastece.")
- Problemas do transporte pendulares
- Urbanização plugin - condomínios plugados na rodovia

(Exemplo da ocupação de 250 m² no Cambuí - Um empreendedor queria instalar uma empresa de produtos auditivos com 10 funcionários mas não foi possível, pois não é zona industrial. Mas o impacto que ele causa não é maior que o de uma padaria. Então o formato de regulamentação mais eficiente é por impacto e não por zona conforme os moldes tradicionais.)

3º momento da apresentação

Foi tratado sobre Urbanização dispersa ou extensiva e os impactos que os custos exercem nessa estrutura.

- O carregamento do transporte
- Problemas de drenagem e impermeabilização maior do solo

MS: "Temos que trabalhar com as dimensões dos lotes para amenizar os efeitos dessa urbanização extensiva."

Fotos da oficina:



Oficina de SIG - 03 de Agosto de 2018

O objetivo dessa oficina foi passar de modo teórico e prático as principais funcionalidades do programa Google Earth Pro, fornecido gratuitamente pelo Google.

Para isso foi instalado o programa nos computadores dos participantes.

A ideia dessa oficina foi de capacitar o secretariado a coletarem dados primários espaciais georreferenciadas de modo que possam subsidiar a elaboração da Revisão do Plano Direto.

Com uma duração aproximação de quatro horas foi contemplado na oficina todos os itens abaixo:

O primeiro passo foi explicar e demonstrar as principais ferramentas do google earth ao passo em que eles vão tentando executar os mesmos.

- Introdução a barra lateral e os layers - ligar e desligar alguns.
- Navegabilidade - inclinar a visualização com o scroll (ou a rodinha usada para rolamento da tela) do mouse e navegar pelo norte.
- Configurar a navegação para ficar sempre em planta ao invés de inclinado.
- Apresentar as fotos temporais - e qual é a data da foto que estamos vendo, a informação da elevação do terreno.
- Ferramentas de desenho: trabalhando com ponto, editar o símbolo, a cor, nome e textos. Adicionar ponto por coordenadas também. (usar essa coordenada que é da prefeitura: Latitude 23°12'17.93"S _ Longitude 46°47'2.76"O)
- Régua - tirar medida ou desenhar uma forma - editar a forma, a cor, nome e textos.

- Organizar os desenhos que foram feitos em uma pasta em “meus lugares” - lugares temporários são descartáveis ao fechar o programa.
 - Antes de começar a coleta de um dado específico, ex: estações de tratamento de esgoto, recomenda-se criar uma pasta com esse nome, clicar nela em seguida, e depois começar a desenhar os pontos, pondo nomes, comentários e etc.
 - Se você coletar vários pontos de um mesmo dado, ex: estações de tratamento de esgoto, o Google Earth só permite exportar/salvar o Kml/kml um de cada vez. Mas se os mesmos estiverem em uma pasta, consigo exportá-los todos de uma vez. Esse é o procedimento ideal e menos braçal.
- Dá pra inserir forma por coordenadas geográficas?
- Editar as formas que já foram salvas
- Traçar perfil do terreno através de uma linha
- Exportar uma imagem de jpg em alta resolução. Para isso, configuramos as informações que sairão no jpg - legenda, norte e etc.

Eles simularam uma coleta de dados do município de acordo com sua secretaria e nós ficamos no suporte.

No final, reunimos as amostras coletadas afim de simular uma análise do cruzamento de dados vindos de várias secretarias.

Lista de presença:

Fotos da oficina:

