



Prefeitura de Campo Limpo Paulista

Comissão do Plano Diretor

O Plano Diretor da Cidade de Campo Limpo Paulista foi aprovado através da Lei Complementar nº 302 de 09 de outubro de 2006, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal e do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Conforme previsto no Estatuto da Cidade, temos que:

“Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

...

§ 3o A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.”

A revisão do Plano Diretor deveria ser realizada em 2011, conforme a Lei Complementar nº 302 de 09 de outubro de 2006 - Plano Diretor - Artigo 140 . Houve uma revisão com apenas alterações pontuais em 2011 . Em 2016, iniciou-se precariamente uma nova revisão.

Em 28 de junho de 2018, a municipalidade realizou a primeira reunião com o Núcleo Gestor do Plano Diretor e em 17 de maio de 2019 a Lei Complementar nº 535 foi promulgada.

Após a realização de análises técnicas, através de um comparativo entre as legislações anteriores e o **Novo Plano Diretor e suas Alterações**, lembrando que **este novo Plano Diretor substitui o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação anteriores**, apresentaremos de forma sucinta os principais problemas encontrados, que embasam tecnicamente a necessidade de **uma NOVA REVISÃO do Plano Diretor e da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, vislumbrando inclusive a possibilidade de REVOGAÇÃO da legislação vigente**, pelos fatores a serem aqui descritos.

1. Após a análise técnica do material existente, da legislação anterior, dos Planos Municipais, das Audiências Públicas de outros materiais pertinentes ao assunto, podemos apontar de forma sucinta que:
 - Em relação ao Processo Participativo:
 - **Não foram realizadas Oficinas, divulgação e esclarecimento** a população sobre o Plano Diretor;
 - **Não houve a participação nos Conselhos Municipais** - CONCIDADE e CONDEMA, durante o processo de diagnóstico, elaboração e discussão do Plano Diretor;
 - **Não houve a aprovação da MINUTA DE LEI** pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE e pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – CONDEMA;

Emendas feitas e aprovadas pelo legislativo, sem discussão pública sobre os temas e alterações propostas.

- Em relação à Legislação Aprovada:



Prefeitura de Campo Limpo Paulista

Comissão do Plano Diretor

- **Não foram levados em consideração as prerrogativas e recomendações ambientais levantadas pelo CAEx, em processo anterior;**
- **A Lei de Uso e Ocupação do Solo foi incorporada ao Plano Diretor, sem tempo de discussões sobre uma legislação tão extensa e importante;**
- **A Minuta de Lei não foi discutida, apenas foi realizada a leitura do sumário, sem aprofundamento do corpo da lei ou maiores explicações**
- **Não foram implementadas as Leis Complementares, Planos Municipais e Decretos, para regulamentação do Plano Diretor, ficando este com “lacunas” quanto a diversas situações, em especial quanto ao uso do solo.**

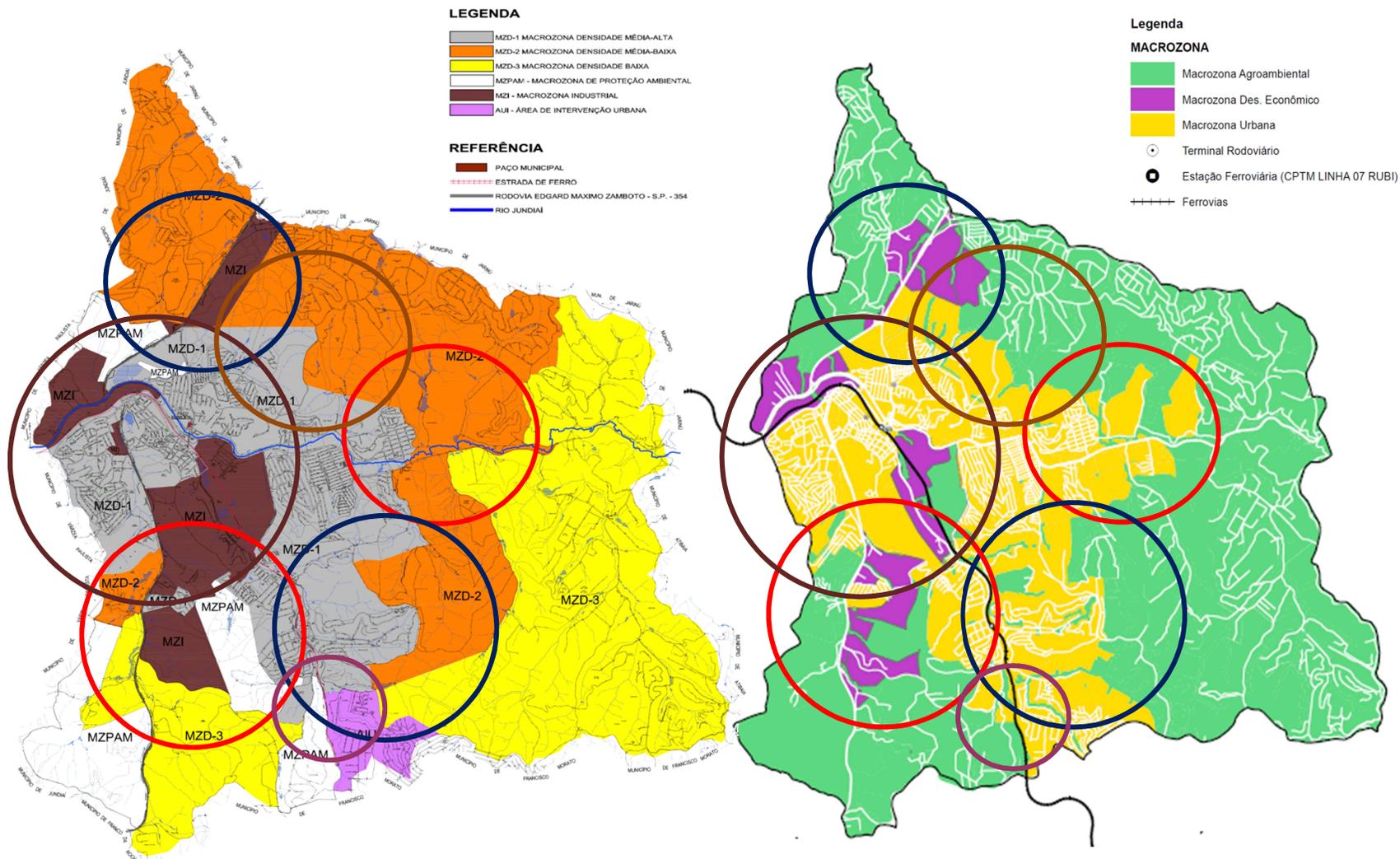


PREFEITURA

Prefeitura de Campo Limpo Paulista

Comissão do Plano Diretor

Principais Alterações no Macro Zoneamento



- As **diferenças entre as Macrozonas anteriores e as propostas**, onde constatamos o **espraiamento da mancha relacionada à urbanização e adensamento elevados**, assim como a **alteração de áreas e proteção e baixa densidade, para áreas de desenvolvimento econômico e alta densidade**.
- A **falta de demarcação da APA – Jundiáí**, nos Mapas que compõem a LC n° 535/19.
- A **topografia** do município, não foi considerada no desenho do novo zoneamento, pois **permite grandes densidades em regiões de grande amplitude, consideradas impróprias para ocupação**.
- **Não foram consideradas as prerrogativas do Plano de Recursos Hídricos**.
- A legislação fala em sustentabilidade, mas ao mesmo tempo **aumenta a densidade populacional** sem uma justificativa plausível, e **estende a malha urbana** para regiões onde o controle de ocupação deveria ser feito prevendo a **preservação da Bacia do Rio Jundiáí e a APA do Jundiáí Mirim**
- **Não foram realizadas as descrições** perimétricas das **Macrozonas**, tão pouco do **Zoneamento Ordinário e Extraordinário**, como também não foram disponibilizados os mapas em arquivos compatíveis com os programas de georreferenciamento apontados como base para estas informações, caso haja necessidade de informação.
- Quanto as **Zonas Especiais de Provisão Habitacional (ZEPHA)**, não foram explicados ou **apresentados os parâmetros para a escolha** dessas, o que num primeiro estudo não se mostram adequadas a instalação de ZEPHAS, por suas **topografias acidentadas, falta de transporte público, ausência de equipamentos públicos** entre outros fatores.
- A **descrição das características das áreas** não são atendidas por algumas regiões demarcadas no Mapa 2, visto que o **Cemitério Municipal, canteiros, áreas particulares, entre outras, foram definidas como Zonas de Proteção Ambiental**.
- O Mapa 6 apresenta a demarcação das ZERFs, mas não classifica as áreas como pública ou particulares.
- As **Zonas Especiais de Mitigação de Risco GEOAMBIENTAL (ZEMIR)**, são as áreas determinadas pela análise do IPT, que se concentrou nas áreas ocupadas atingidas pelas chuvas de 2009, não sendo um estudo extenso abrangendo todo o município, porém podemos identificar com isso as **regiões com maiores instabilidade e restringir à ocupação e o adensamento** as mesmas. Os novos parcelamentos, principalmente nas proximidades dessas áreas devem ser avaliados quanto ao risco geoambiental



PREFEITURA

Prefeitura de Campo Limpo Paulista

Comissão do Plano Diretor

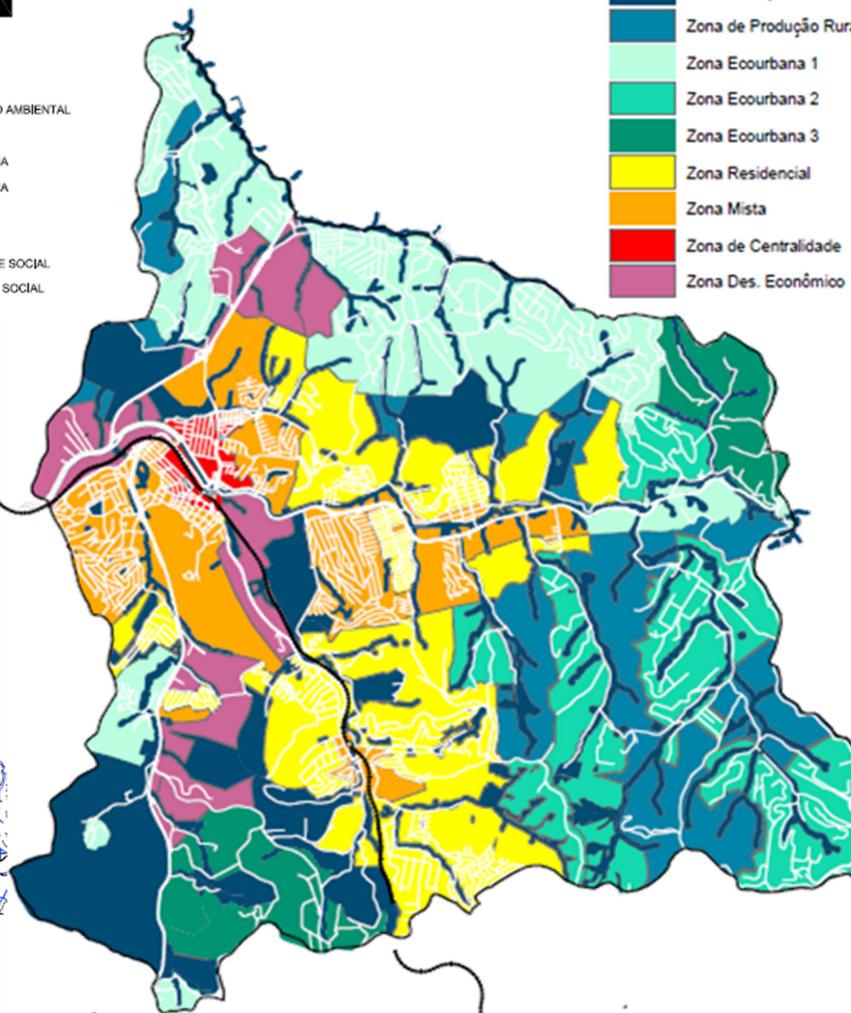
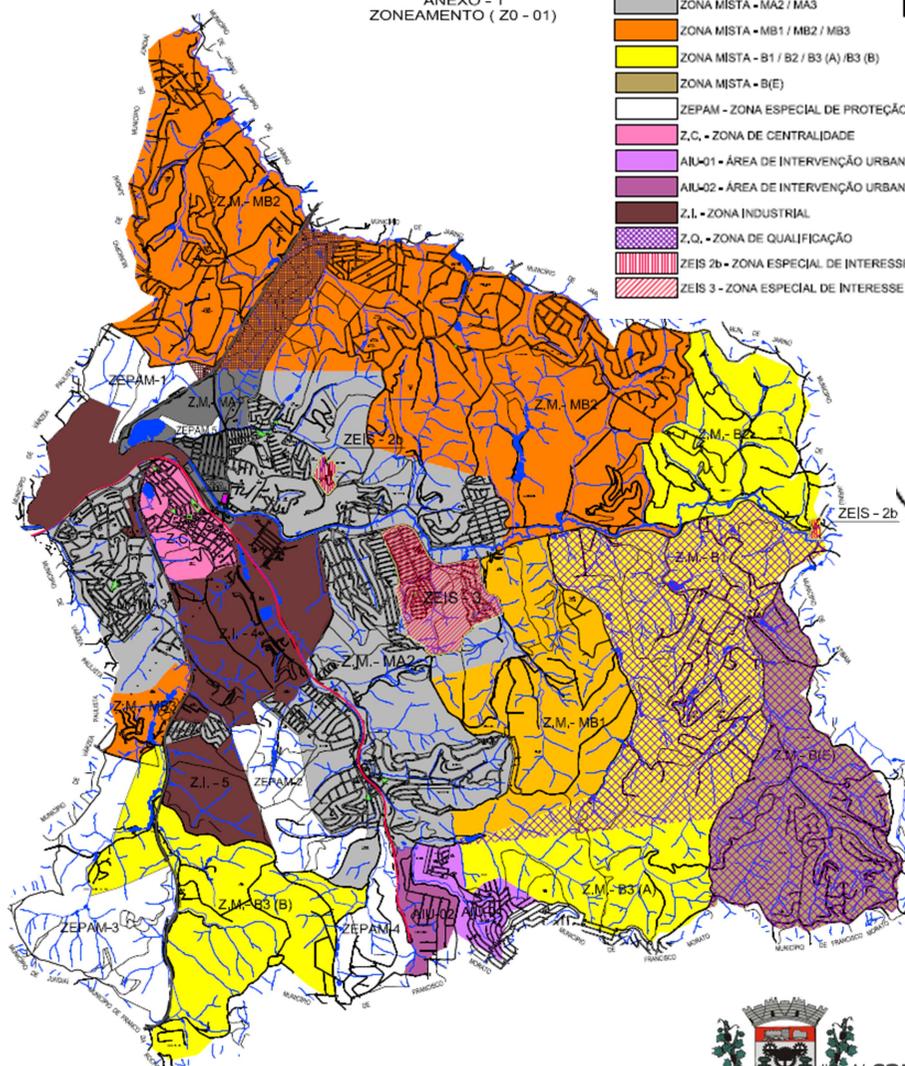
Principais Alterações no Zoneamento

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ANEXO - 1
ZONEAMENTO (Z0 - 01)

- ZONA MISTA - MA1
- ZONA MISTA - MA2 / MA3
- ZONA MISTA - MB1 / MB2 / MB3
- ZONA MISTA - B1 / B2 / B3 (A) / B3 (B)
- ZONA MISTA - B(E)
- ZEPAM - ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
- Z.C. - ZONA DE CENTRALIDADE
- AIU01 - ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
- AIU02 - ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
- Z.I. - ZONA INDUSTRIAL
- Z.Q. - ZONA DE QUALIFICAÇÃO
- ZEIS 2b - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
- ZEIS 3 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



- Zona Proteção Ambiental
- Zona de Produção Rural
- Zona Ecourbana 1
- Zona Ecourbana 2
- Zona Ecourbana 3
- Zona Residencial
- Zona Mista
- Zona de Centralidade
- Zona Des. Econômico





Prefeitura de Campo Limpo Paulista

Comissão do Plano Diretor

- O **aumento da densidade de ocupação em TODAS** as Zonas propostas, em relação ao zoneamento anterior,
- O **aumento do Coeficiente de Aproveitamento** em todas as novas zonas,
- A **Verticalização** do Município, principalmente em **áreas já consolidadas**.
- A alteração propondo que o que era considerado como **parcelamento do solo**, **passou a ser considerado como Tipologia de Ocupação**, aumentando o adensamento exponencialmente, e **diminuindo as contra partidas** para o município, quando da instalação destes. A **falta de informações e parâmetros** na legislação, nos leva a uma flexibilização da ocupação do solo.
- A **alteração das ZEPAMs - Zonas de Proteção Ambiental**, com nova nomenclatura e definição, promove à ocupação de áreas antes destinadas a preservação ambiental, com tipologias de ocupação específicas e de baixíssima densidade.

ZM-B1 - Zona Mista de Densidade Baixa

Lote Mínimo: 5.000m²
Densidade Máxima: 05 UH/ha

ZPR - Zona de Produção Rural

Lote Mínimo: 5.000m² Densidade Máxima: 04 UH/ha

ZM - Zona Mista

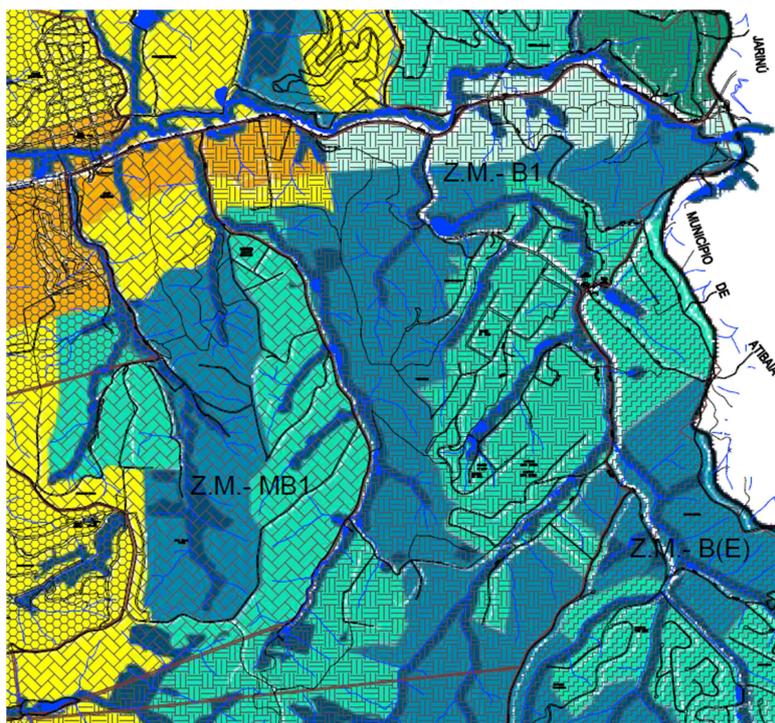
Lote Mínimo: 150m² Densidade Máxima: 400 UH/ha

ZR - Zona Residencial

Lote Mínimo: 150m² Densidade Máxima: 165 UH/ha

ZECO 1 e 2 - Zona Ecurbana

Lote Mínimo: 500/1.000m² Densidade Máxima: 14 UH/ha
Lote Mínimo: 1250/2.500m² Densidade Máxima: 14 UH/ha



Esta região passou de 5 UH/ha para um máximo de 400 UH/ha, uma área de **topografia com grandes amplitudes** e que se situa em grande parte **margens do Rio Jundiáí**, em especial a zona de maior adensamento populacional. O que implicará em uma maior impermeabilização do solo, influenciando diretamente na bacia hídrica. A região é hoje ocupada por chácaras

ZM MB1 – Zona Mista de Densidade Média-Baixa

Lote Mínimo: 1.500 m²
Densidade Máxima: 12 UH/ha

ZPR - Zona de Produção Rural

Lote Mínimo: 5.000m² Densidade Máxima: 04 UH/ha

ZECO 2 - Zona Ecourbana

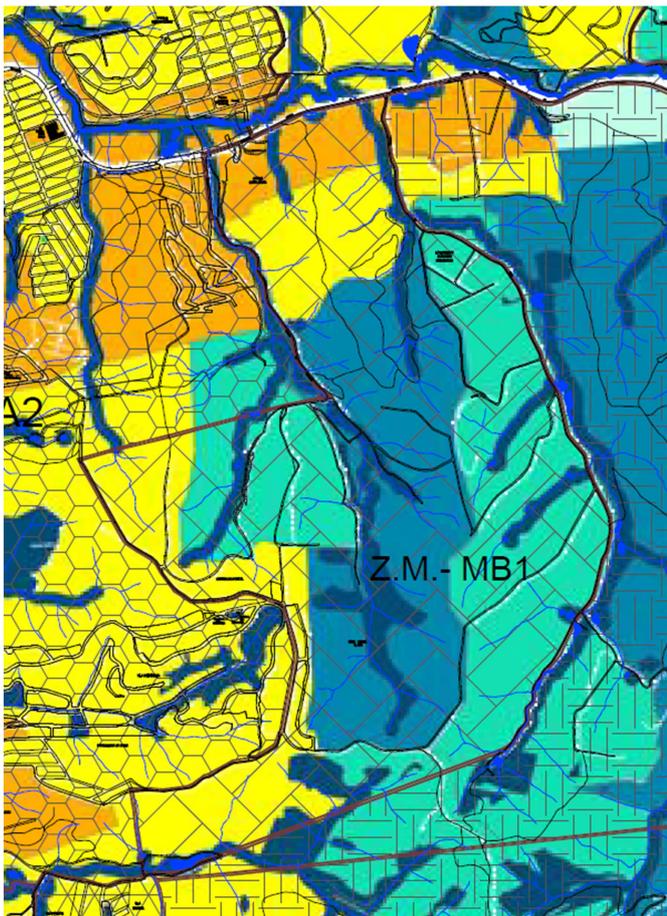
Lote Mínimo: 1250/2.500m² Densidade Máxima: 14 UH/ha

ZR - Zona Residencial

Lote Mínimo: 150m² Densidade Máxima: 165 UH/ha

ZM - Zona Mista

Lote Mínimo: 150m² Densidade Máxima: 400 UH/ha



Esta região passou de 12 UH/ha para um máximo de 400 UH/ha, uma área de topografia com grandes amplitudes e que se situa em grande parte margens do Rio Jundiá, em especial a zona de maior adensamento populacional. O que implicará em uma maior impermeabilização do solo, influenciando diretamente na bacia hídrica. A região é hoje ocupada por chácaras de recreio e grandes propriedades de mata nativa e vegetação rasteira.

ZM MA1 - Zona Mista de Densidade Média-Alta

Lote Mínimo: 250,00 m²
Densidade Máxima: 50 UH/ha

ZM - Zona Mista

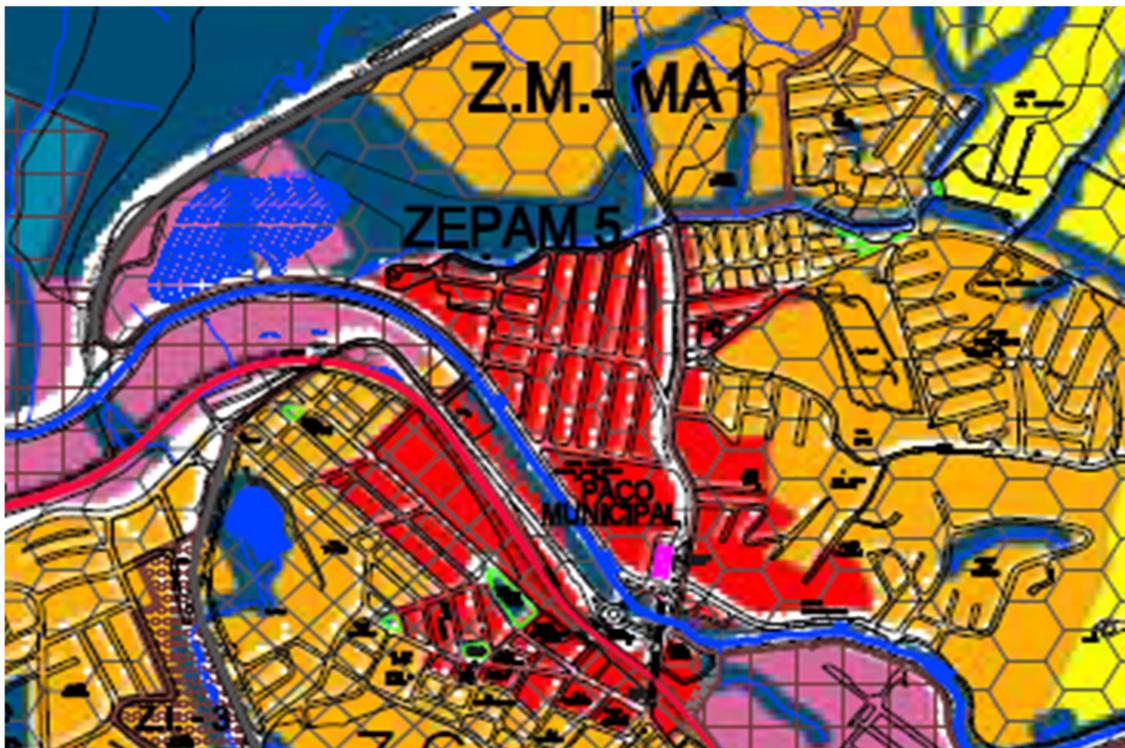
Lote Mínimo: 150 m² Densidade Máxima: 400 UH/ha

ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico

Lote Mínimo: 1.000 m² Densidade Máxima: UH ã permitido

ZC - Zona de Centralidade

Lote Mínimo: 150 m² Densidade Máxima: 400 UH/ha



Esta região passou de 50 UH/ha para um máximo de 400 UH/ha, numa área de topografia com grandes amplitudes e áreas de várzea que já sofrem com alagamentos e instabilidade do solo.

A Região possui próximo de 100% de sua área ocupada, parte por comércios, serviços e instituições de ensino e equipamentos público.

O Sistema viário já sofre com a quantidade de veículos que circulam neste eixo, sem a possibilidade de alargamento.

Tem influencia direta na bacia do Rio Jundiáí, sendo todo sistema de captação pluvial direcionado para o rio Jundiáí e o Córrego do Marsola.

ZI 4 – Zona Industrial

Lote Mínimo: 1250 m²
Densidade Máxima: UH ã permitido

ZPA - Zona de Proteção Ambiental

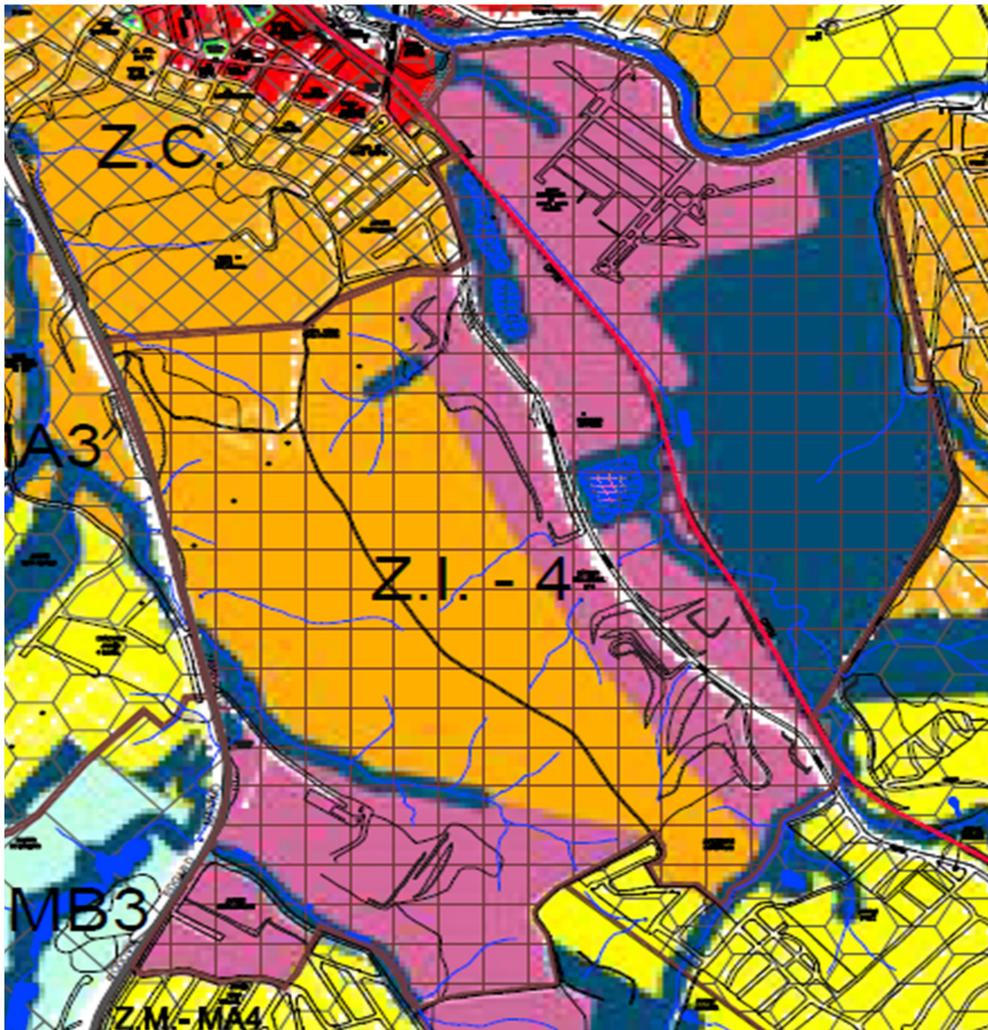
Lote Mínimo: Densidade Máxima:

ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico

Lote Mínimo: 1.000 m² Densidade Máxima: UH ã permitido

ZM - Zona Mista

Lote Mínimo: 150 m² Densidade Máxima: 400 UH/ha



A Zona Industrial 4 faz frente para a Rod. Edgar Máximo Zambotto, onde encontram-se instaladas indústrias e serviços de grande e médio porte, e fundos para a Av. Faustino Bisetto, que interliga o bairro de Botujuru ao centro, eixo industrial consolidado.

Com a nova legislação, a área não ocupada, passou a ser classificada como Zona Mista, propondo um grande adensamento populacional nesta região, hoje ocupada por mata nativa e áreas descampadas, cuja topografia apresenta grandes amplitudes e o sistema viário oficial existente se resume as duas vias já citadas.

ZEPAM 2 - Zona de Proteção Ambiental

DEFINIÇÃO EM LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

ZPA - Zona de Proteção Ambiental

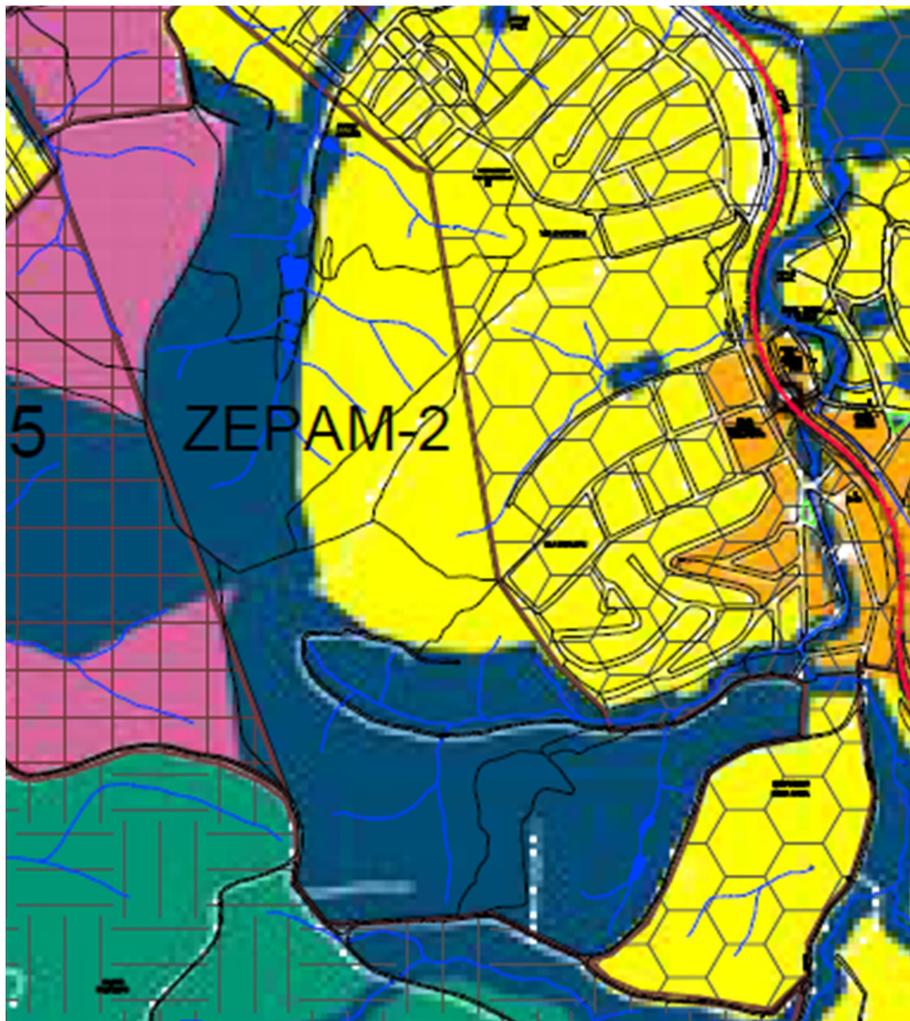
Lote Mínimo: Densidade Máxima:

ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico

Lote Mínimo: **1.000 m²** Densidade Máxima: **UH ã permitido**

ZR - Zona Residencial

Lote Mínimo: **150m²** Densidade Máxima: **165 UH/ha**



Área de preservação, sendo possível a penas a instalação de **usos e ocupações de baixíssimo impacto ambiental**, por serem área de **grande potencial hídrico** e topografia de **difícil ocupação por suas grandes amplitudes**.

A nova legislação **reduz a ZEPAM 2** e **cria uma grande Zona Residencial e uma Zona de Desenvolvimento Econômico** na área, adensando a região e permitindo a instalação de diversos uso de impacto.

ZEPAM 4- Zona de Proteção Ambiental

DEFINIÇÃO EM LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

ZPA - Zona de Proteção Ambiental

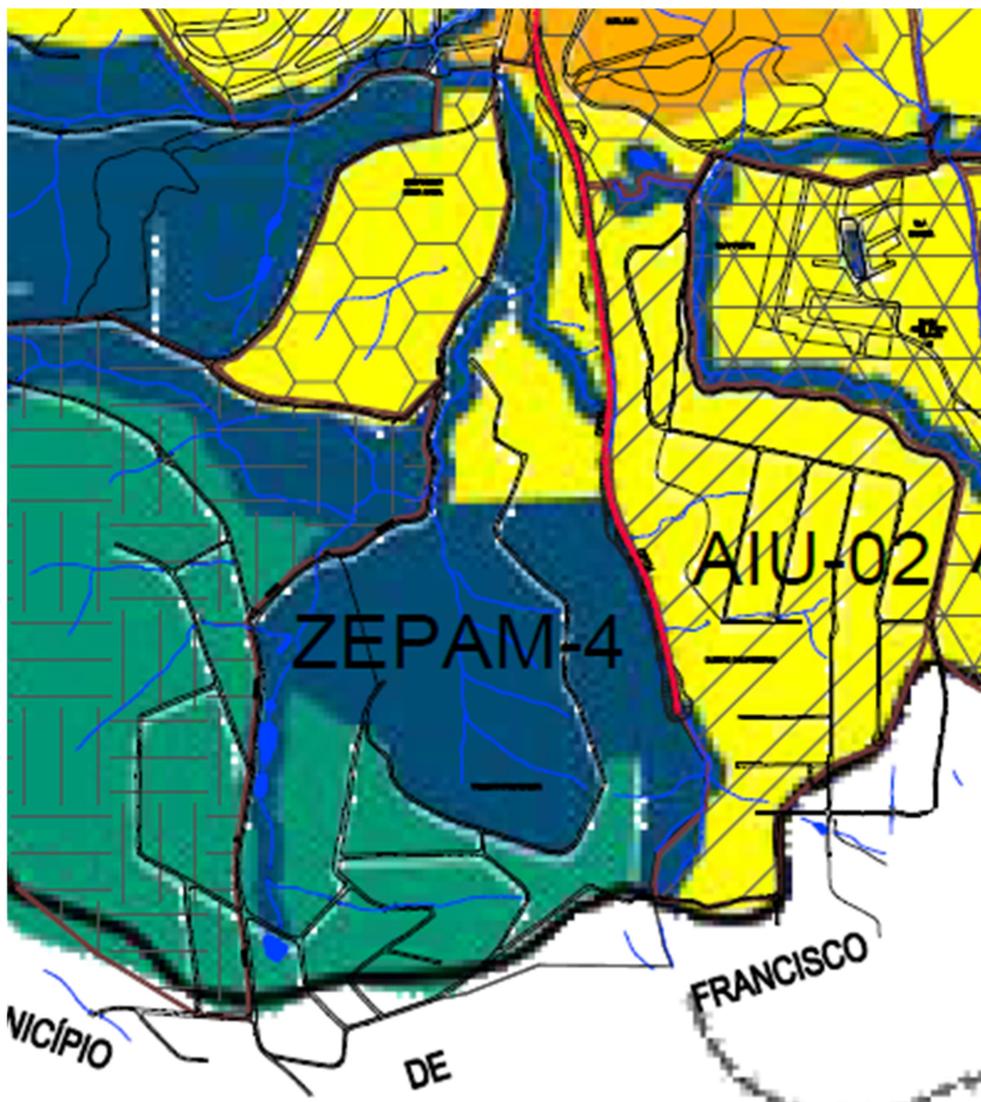
Lote Mínimo: Densidade Máxima:

ZECO 3- Zona Ecourbana

Lote Mínimo: 5.000 m² Densidade Máxima: 14 UH/há

ZR - Zona Residencial

Lote Mínimo: **150m²** Densidade Máxima: **165 UH/ha**



Área de preservação, sendo possível a penas a instalação de usos e ocupações de **baixíssimo impacto ambiental**, por serem área de **grande potencial hídrico** e topografia de difícil ocupação por suas grandes amplitudes. Com a **alteração da legislação** parte da área poderá ser ocupada por **residências e usos não residenciais**, com densidade de **165 UH/ha**.

USO E OCUPAÇÃO

AGROVILA: é uma forma de ocupação territorial caracterizada como sendo **assentamento humano multifamiliar horizontal que visa a produção rural sustentável e permite a habitação social** em meio rural. Deve ser pautada pela organização e participação dos cidadãos de forma comunitária, por meio de cooperativas ou outras formas de associação coletiva. **Deve constituir uma centralidade que reúne os usos residenciais e não-residenciais institucionais, de comércio, serviços, áreas verdes e lazer, através da doação de áreas públicas**

ECOVILA: é um **loteamento multifamiliar de caráter ecológico e sustentável** com infraestrutura verde, caracterizado como sendo assentamento humano, que busca a criação de modelos de vida sustentável, dentro das características de sua própria bio-região e engloba tipicamente quatro dimensões: a social, a ecológica, a cultural e a espiritual, combinadas numa abordagem que estimula o desenvolvimento comunitário e pessoal. Deve ser pautada **pela organização e participação dos cidadãos de forma comunitária, por meio de cooperativas ou outras formas de associação coletiva.**

ESPAÇO DE FRUIÇÃO PÚBLICA (EFP): é o **espaço interno ao lote no térreo, destinado ao uso público**, coberto ou descoberto, **desimpedido de qualquer barreira física ou fechamento** no período das 9h às 20h, com acesso público de no mínimo 3 (três) metros e **acessível a todos**, inclusive às pessoas com mobilidade reduzida ou deficiências;

ÍNDICE DE FRUIÇÃO PÚBLICA (IF): é a razão entre o Espaço de Fruição Pública (EFP) e a Área Total do Lote (AT) e pode se sobrepor à área permeável ou semipermeável;

PERMEABILIDADE VISUAL DA TESTADA: é **parte da testada do lote**, quando da ocorrência de recuo frontal, **que permite a interação visual com o logradouro público;**

ÍNDICE DE PERMEABILIDADE VISUAL DA TESTADA (IPVT): é razão entre a medida linear da testada do lote que permite a interação visual e a medida linear total da testada;

CAEx – Ministério Público

- **Não é possível aferir se o processo foi efetivamente participativo, ou mesmo, suficientemente esclarecedor;**
- De maneira geral, observou-se que o zoneamento proposto no PD, LC n° 535/19, apresenta **limites de perímetros das zonas de difícil compreensão**, principalmente de áreas ainda não ocupadas, não ficando claro se seguem a divisão de lotes, o sistema viário existente, as características geográficas, as unidades de planejamento, ou outros condicionantes;
- **O PD não resguardou efetivamente os territórios rurais do município**, não estabeleceu com clareza as obrigações fiscais dos imóveis que ainda guardam características rurais, não deixou claro sua capacidade de efetiva manutenção integral dos remanescentes de vegetação nativa existentes em toda a Zona Agroambiental em caso de parcelamento do solo, e sequer considerou as possibilidades de incomodidade e conflitos de uso ao tratar o território rural como urbano (animais soltos, odores, aplicação de agrotóxicos etc);
- Verificou-se também uma **inconsistência entre a definição da zona residencial, como sendo de baixa densidade, e os índices estabelecidos para ela, como lote mínimo de 150m²**. Ademais, foram levantados exemplos em que novas zonas residências **foram criadas em áreas vazias desconectadas da mancha urbana já consolidada** e entrecortadas por zoneamentos de baixa densidade, de proteção ambiental e de desenvolvimento rural;
- A definição das **zonas especiais em que incidirão mais diretamente a política de habitação** (Zona Especial de Provisão Habitacional – ZEPHA e Zona Especial de Regularização Fundiária e Urbanística – ZERF) **deve estar baseada em estudos atualizados sobre o déficit habitacional** do município e a demanda habitacional futura, o que também não se observou no caso da LC n° 535/19;
- O PD em seus artigos 115 e 117 isentam da obrigatoriedade de doação de áreas públicas os parcelamentos do solo em terrenos até 40 mil m² localizados na **Macrozona Agroambiental** e até 20mil m² na **Macrozona Urbana**, devendo apenas manter 10% de área para composição do sistema de espaços livres para fins de lazer, não necessariamente abertos e públicos. Sobre esta desobrigação caberiam esclarecimentos técnicos para justificar a isenção, o recorte de área proposto e o universo de casos que representa;
- Reforça-se ainda que as **áreas com restrições à urbanização** e os trechos do território sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais **devem ser amplamente conhecidas** para orientar processos de parcelamento e ocupação do solo.