



PREFEITURA



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, do Estatuto da Cidade.

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”

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.”



LEI DE
MUNICÍPIO

Estaduto das Cidades

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 a **REVOGAÇÃO da legislação vigente, pelos fatores a serem aqui descritos.**

Apuração dos Processos em andamento, Questionamentos do CAEX, análise de Projetos



Decreto nº 6860/21

Análise Técnica da Lei
Comissão do Plano Diretor



Indicação para REVOGAÇÃO DA LC nº 535/19

Conselhos Municipais
CONCIDADE e CONDEMA



Audiências Públicas



Início da Revisão das LC nº 302/06 e 379/09

Sim



Envio para Votação da REVOGAÇÃO DE LC nº 535/19



Audiências Públicas



Envio de Minuta de Lei para o Legislativo

Início da Revisão da LC nº 535/19

Não





TEITURA

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.

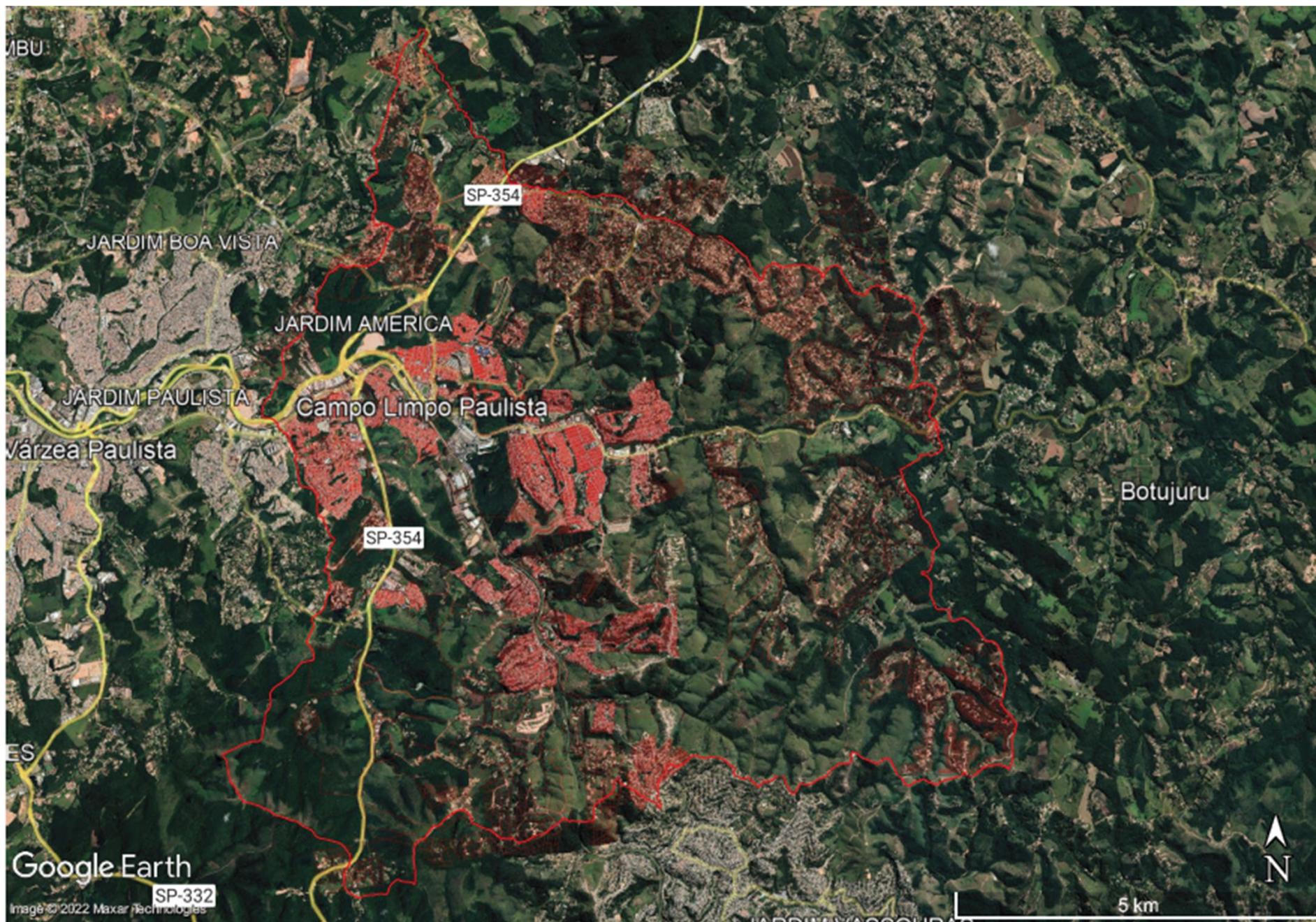


- Em relação à Legislação Aprovada:
 - **Não foram levados em consideração as prerrogativas e recomendações ambientais levantadas pelo CAEx, em processo anterior;**
 - **A Lei de Uso e Ocupação do Solo foi incorporada ao Plano Diretor, sem tempo de discussões sobre uma legislação tão extensa e importante;**
 - **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.



EMPRETEC
MUNICÍPIO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

Macrozoneamento



Principais Alterações no Macro Zoneamento

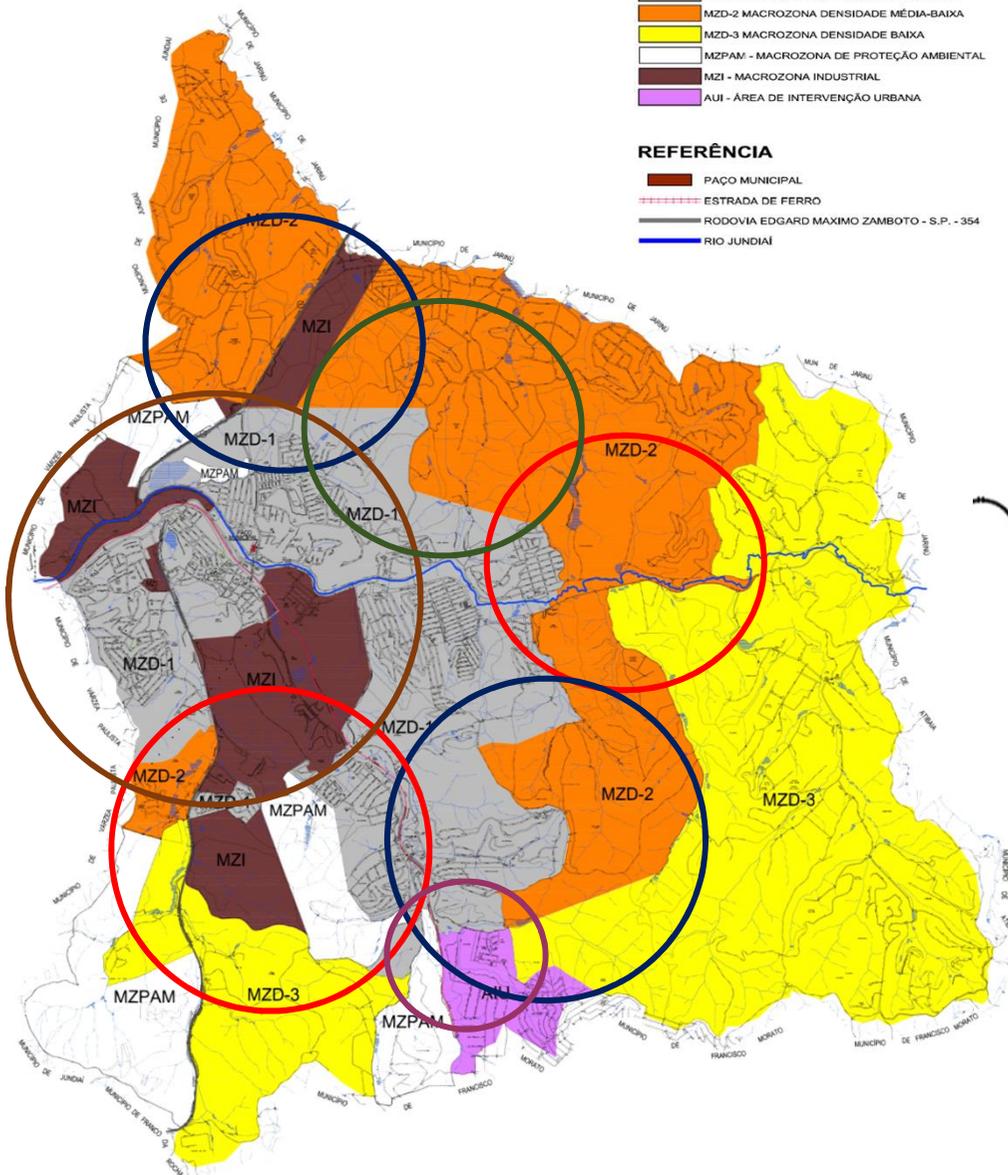
Lei Complementar nº 302/06

LEGENDA

-  MZD-1 MACROZONA DENSIDADE MÉDIA-ALTA
-  MZD-2 MACROZONA DENSIDADE MÉDIA-BAIXA
-  MZD-3 MACROZONA DENSIDADE BAIXA
-  MZPAM - MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
-  MZI - MACROZONA INDUSTRIAL
-  AUI - ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA

REFERÊNCIA

-  PAÇO MUNICIPAL
-  ESTRADA DE FERRO
-  RODOVIA EDGARD MAXIMO ZAMBATO - S.P. - 354
-  RIO JUNDIAÍ

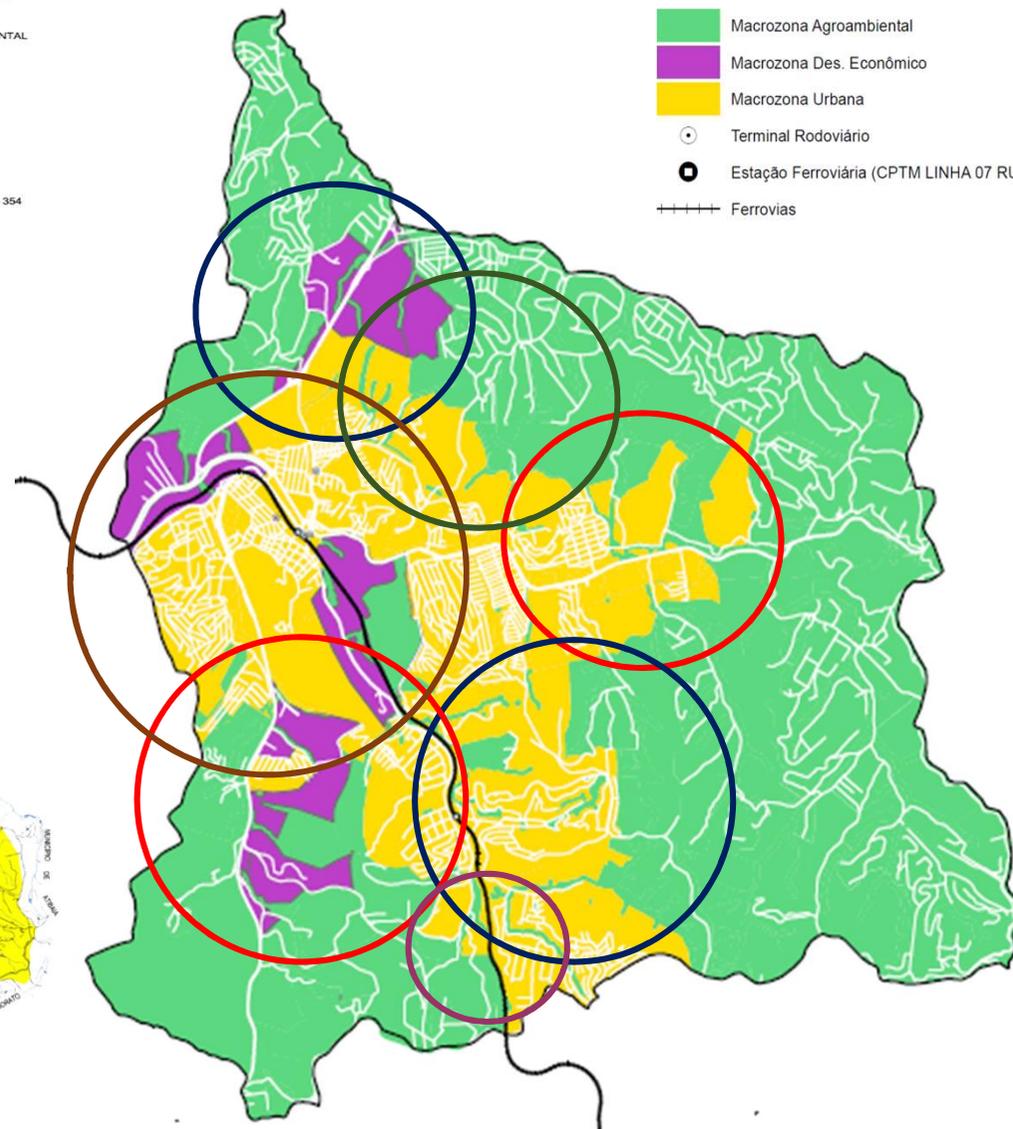


Lei Complementar nº 535/19

Legenda

MACROZONA

-  Macrozona Agroambiental
-  Macrozona Des. Econômico
-  Macrozona Urbana
-  Terminal Rodoviário
-  Estação Ferroviária (CPTM LINHA 07 RUBI)
-  Ferrovias





- **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 – Jundiaí, 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 Jundiaí e a APA do Jundiaí 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.**



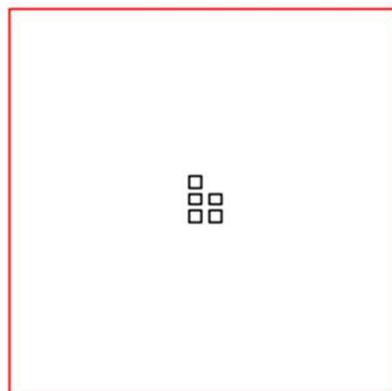
- Demarcação das **ZERFs – Zona Especial de Regularização Fundiária**, mas não classifica as áreas como pública ou particulares.
- As **Zonas Especiais de Mitigação de Risco GEOAMBIENTAL (ZEMIR)**, são as áreas determinadas pela análise do IPT, que se concentrou nas áreas ocupadas atingidas pelas chuvas 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.



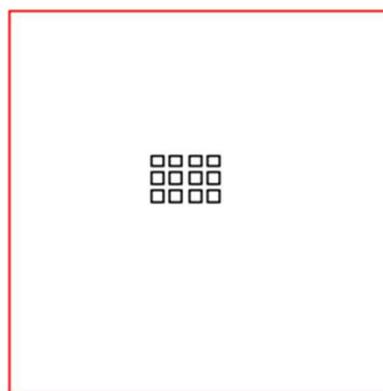
EMPRETELA

Zoneamento

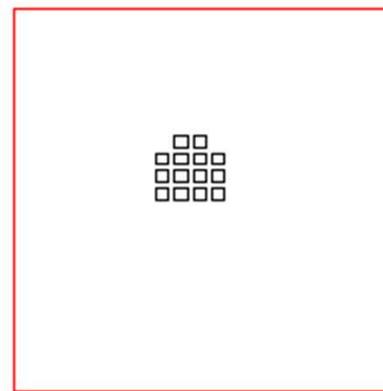
Unidade Habitacional x Hectare (100mx100m)



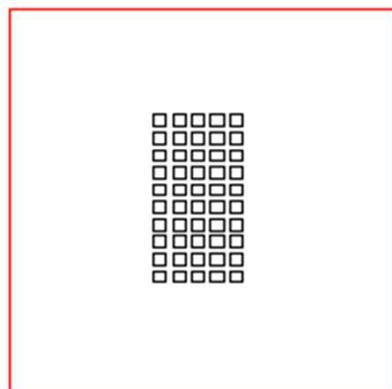
5 UH/ha



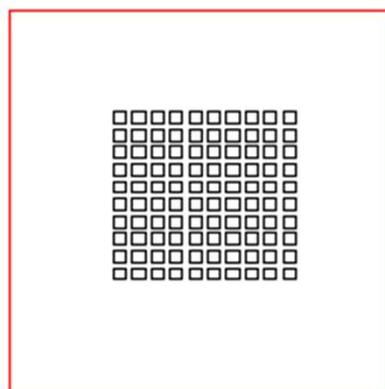
12 UH/ha



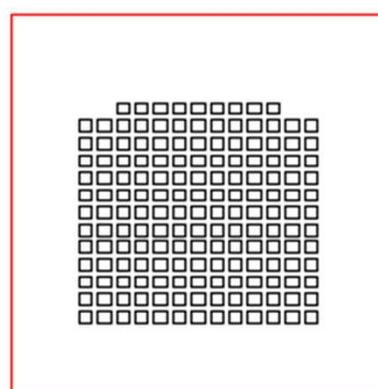
14 UH/ha



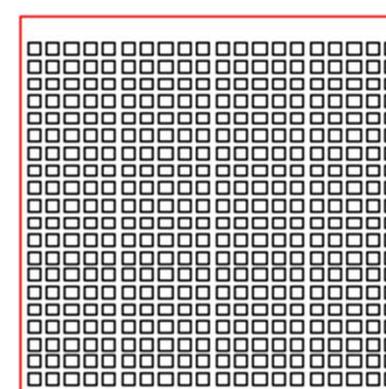
50 UH/ha



100 UH/ha



165 UH/ha



400 UH/ha

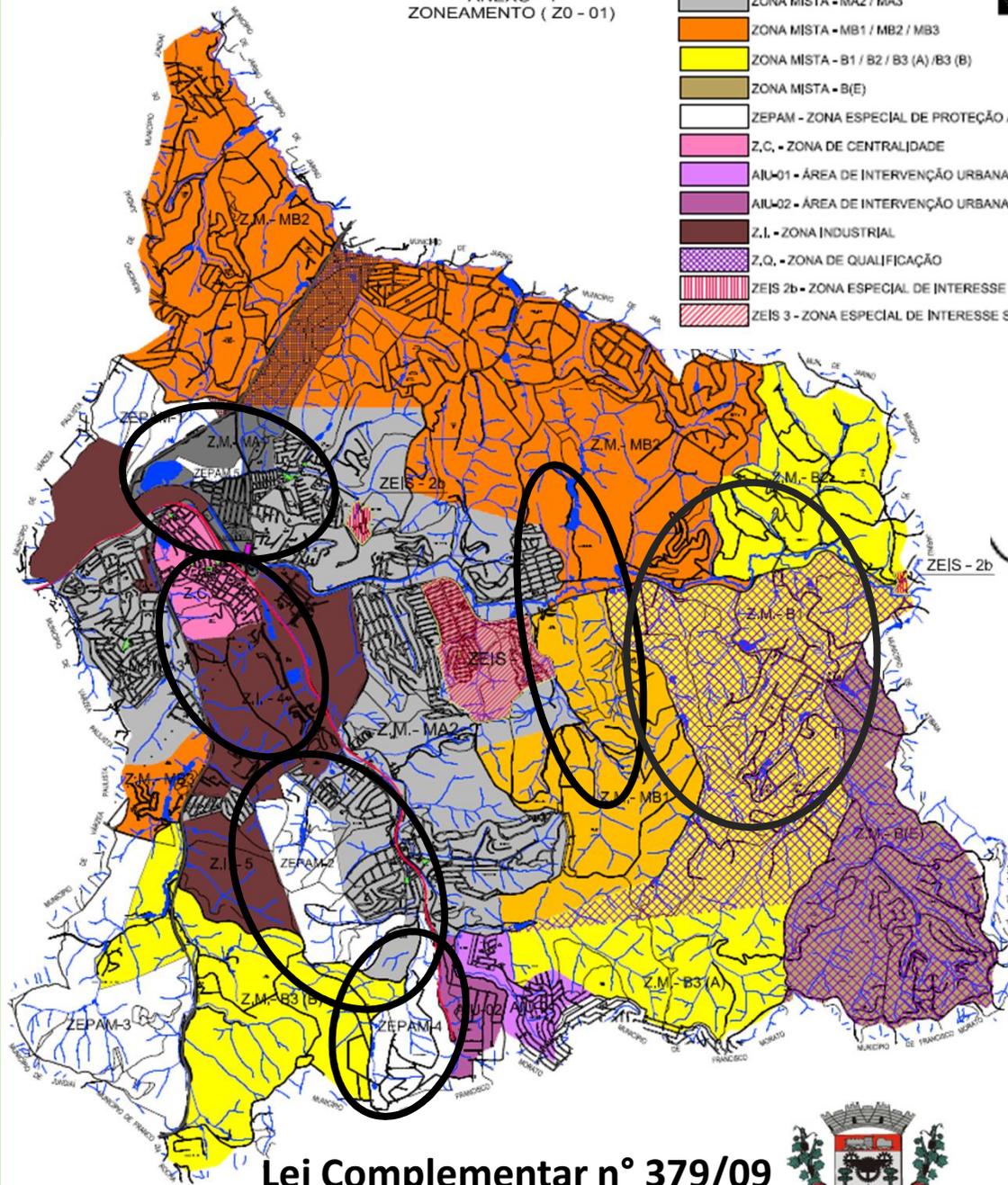


...EITURA

Zoneamento

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

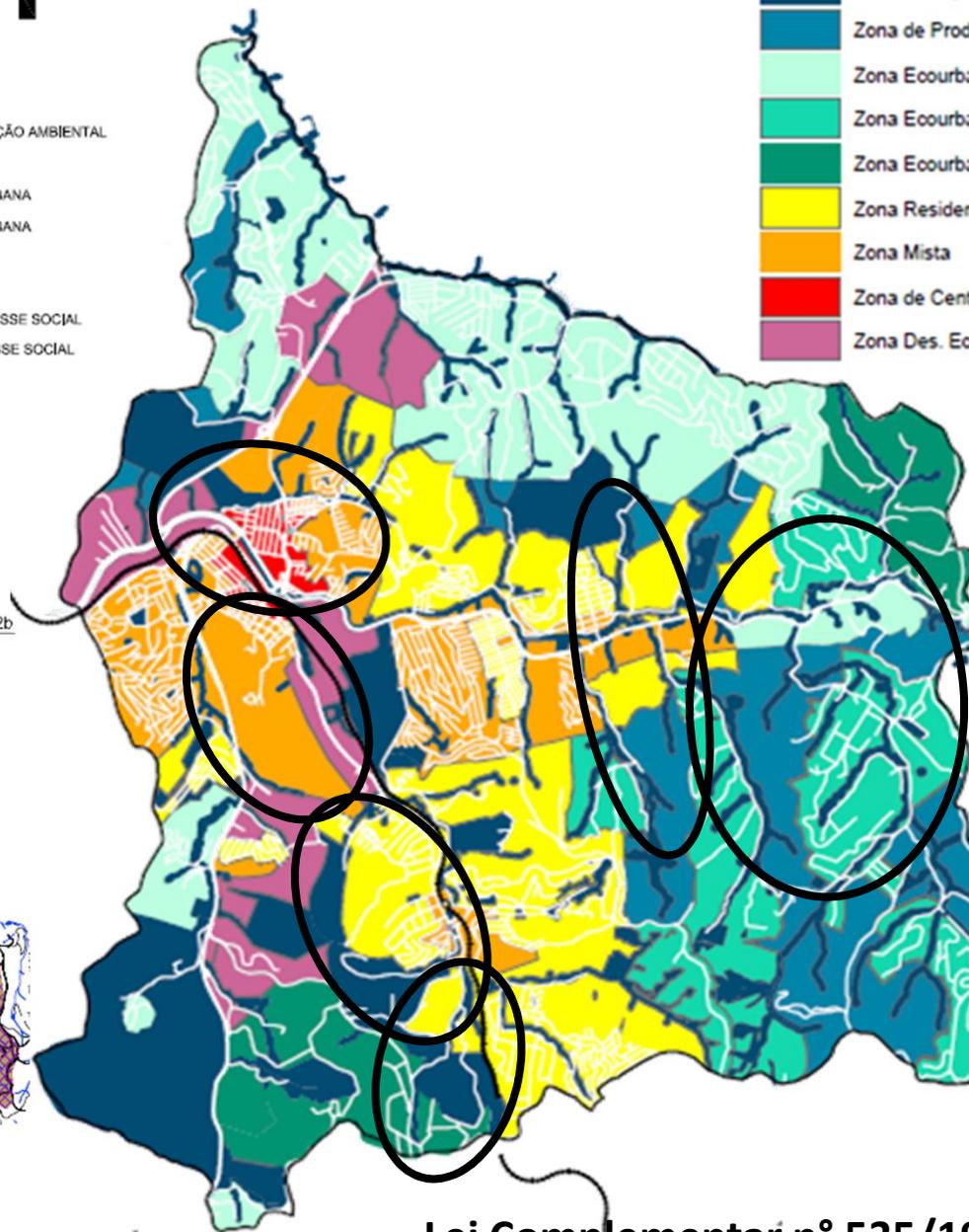
- ZONA MISTA - MA1
- ZONA MISTA - MA2 / MA3
- ZONA MISTA - MB1 / MB2 / MB3
- ZONA MISTA - B1 / B2 / B3 (A) / B3 (B)
- ZONA MISTA - B(E)
- ZEPAM - ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
- Z.C. - ZONA DE CENTRALIDADE
- AIU-01 - ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
- AIU-02 - ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
- Z.I. - ZONA INDUSTRIAL
- Z.Q. - ZONA DE QUALIFICAÇÃO
- ZEIS 2b - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
- ZEIS 3 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



Lei Complementar nº 379/09



- Zona Proteção
- Zona de Prod
- Zona Ecorba
- Zona Ecorba
- Zona Ecorba
- Zona Reside
- Zona Mista
- Zona de Cent
- Zona Des. Eco



Lei Complementar nº 535/19

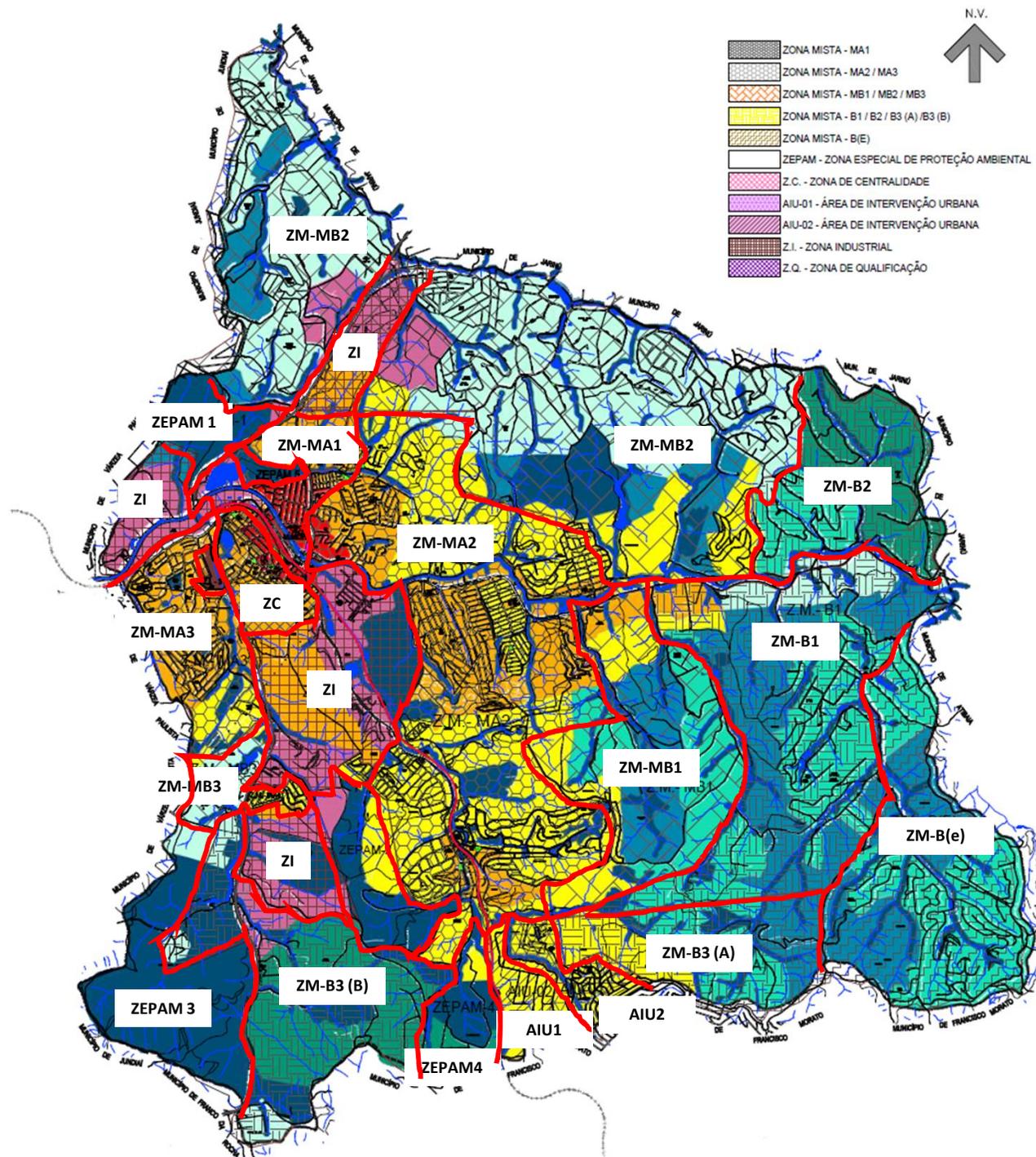


- O **aumento da densidade de ocupação em TODAS** as Zonas propostas, em relação ao zoneamento anterior,
- O **aumento do Coeficiente de Aproveitamento** em todas as novas zonas,
- A **Verticalização** do Município, principalmente em **áreas já consolidadas**.
- A alteração propondo que o que era considerado 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.



TEITURA

Zoneamento



- 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
- AIU-01 - ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
- AIU-02 - ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
- Z.I. - ZONA INDUSTRIAL
- Z.Q. - ZONA DE QUALIFICAÇÃO



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

**Sobreposição dos Mapas das leis:
Lei Complementar nº 379/09
e
Lei Complementar nº 535/19**

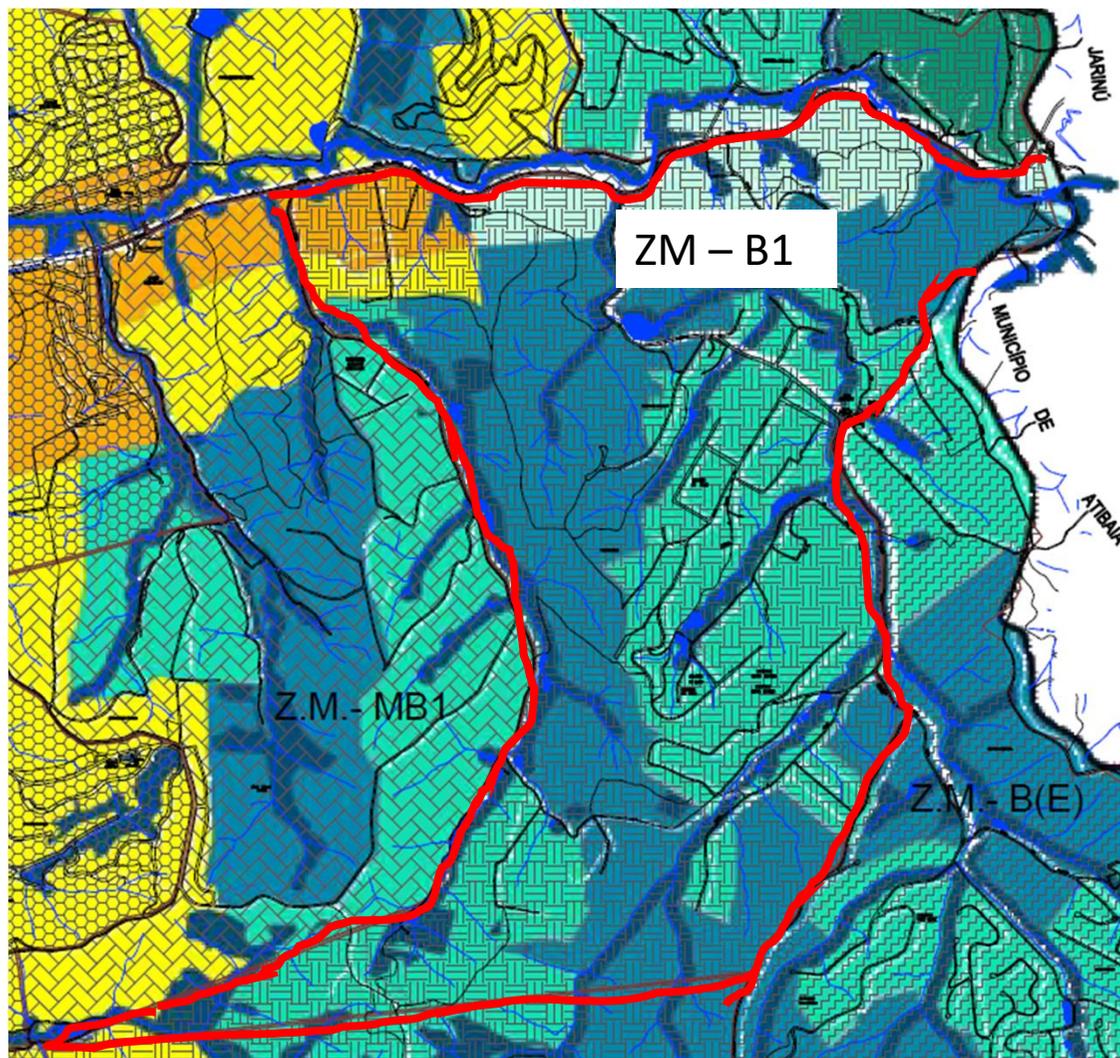


TEITURA

Zoneamento

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

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

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 5 UH/ha para um máximo de 400 UH/ha em uma área de **topografia com grandes amplitudes** e que se encontra em grande parte **marginis do Rio Jundiáí**, em especial a zona de maior adensamento populacional. O que implicará em 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.

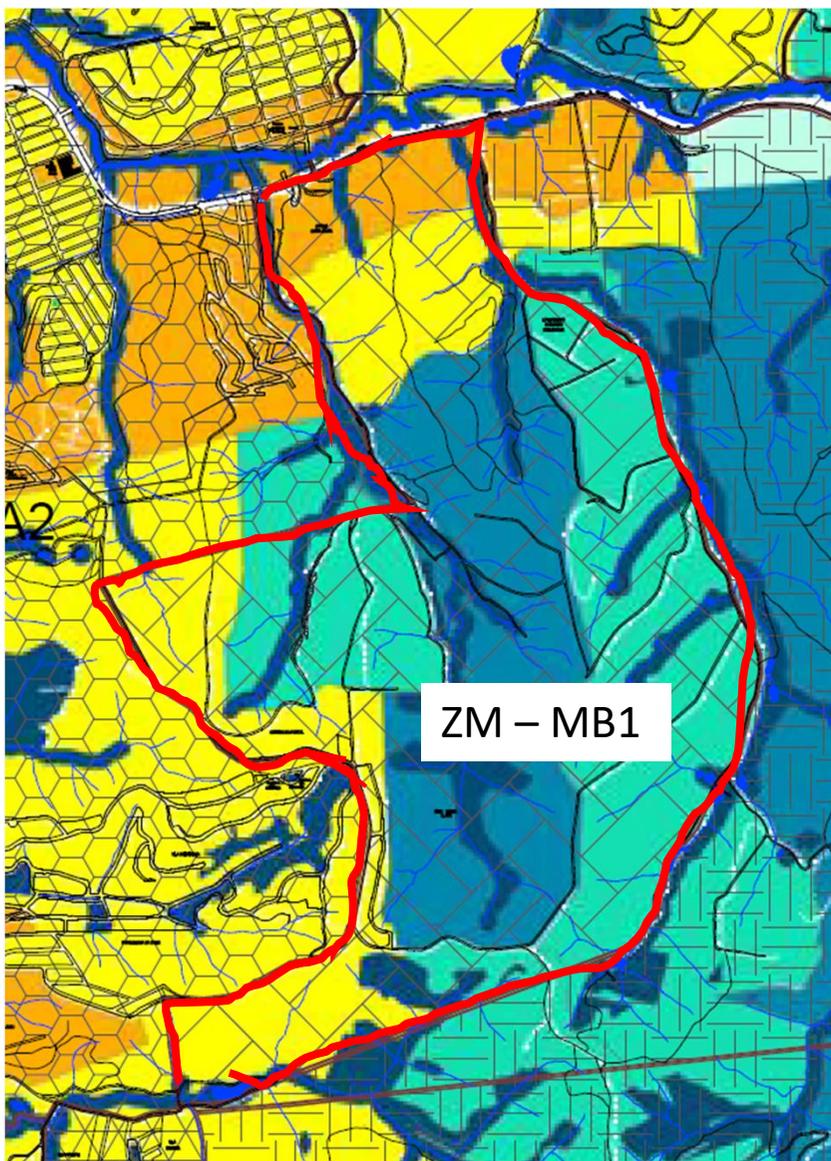


TEITURA

Zoneamento

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/há

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 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 de recreio e grandes propriedades de mata nativa e vegetação rasteira.

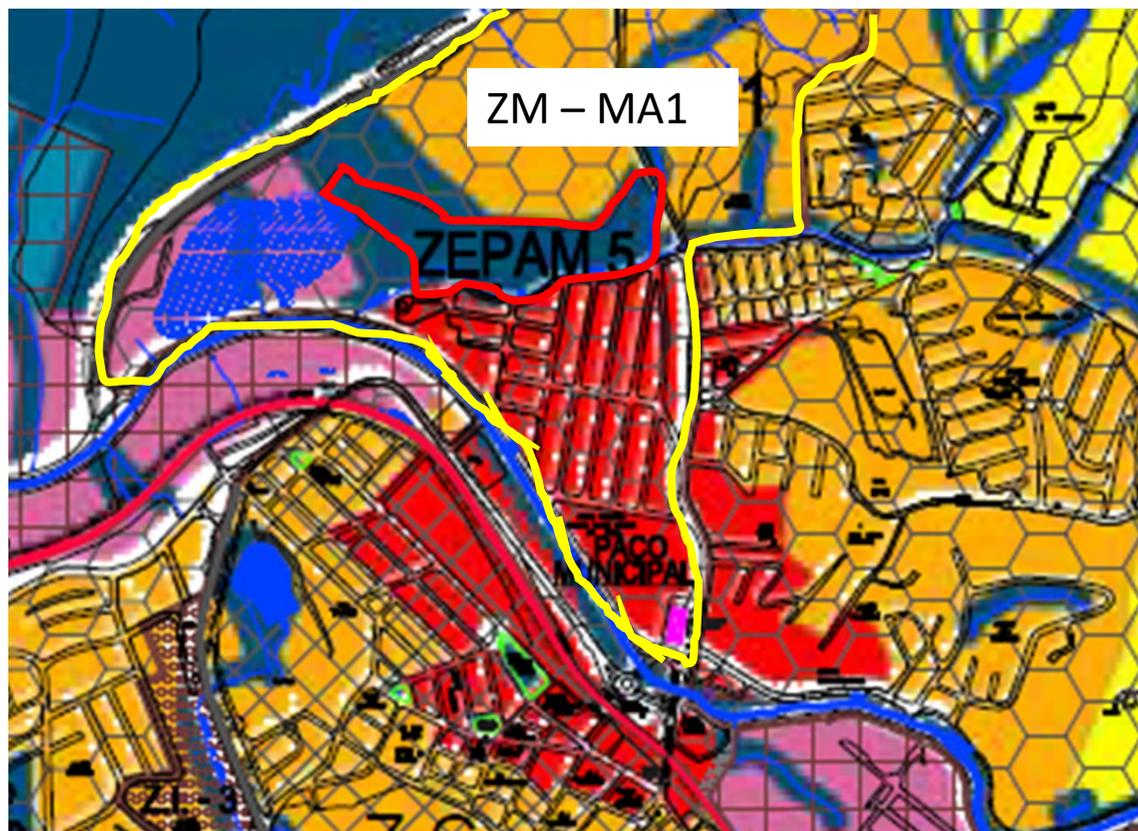


TEITURA

Zoneamento

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 per

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 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 o sistema de captação pluvial direcionado para o rio Jundiáí e o Córrego do Marsola.

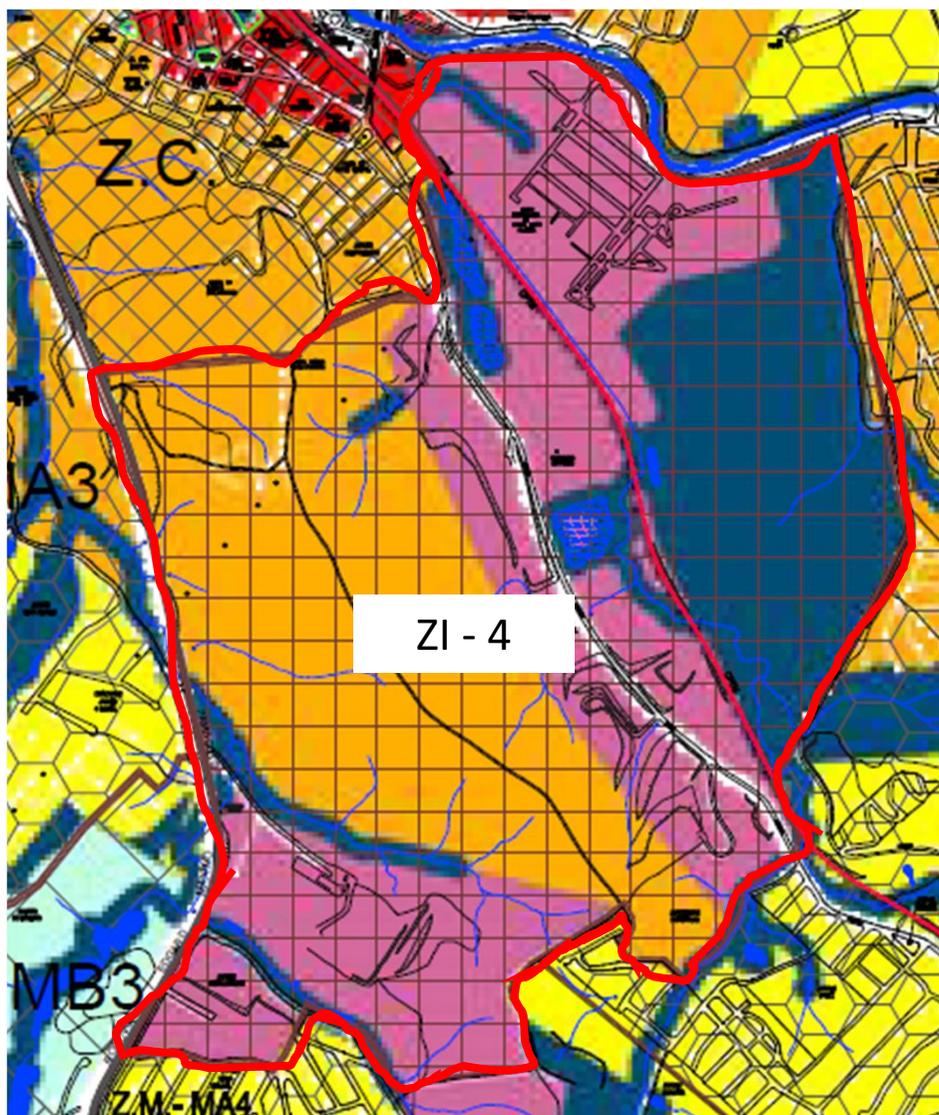


TEITURA

Zoneamento

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 Bisetti, 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 resume as duas vias já citadas.

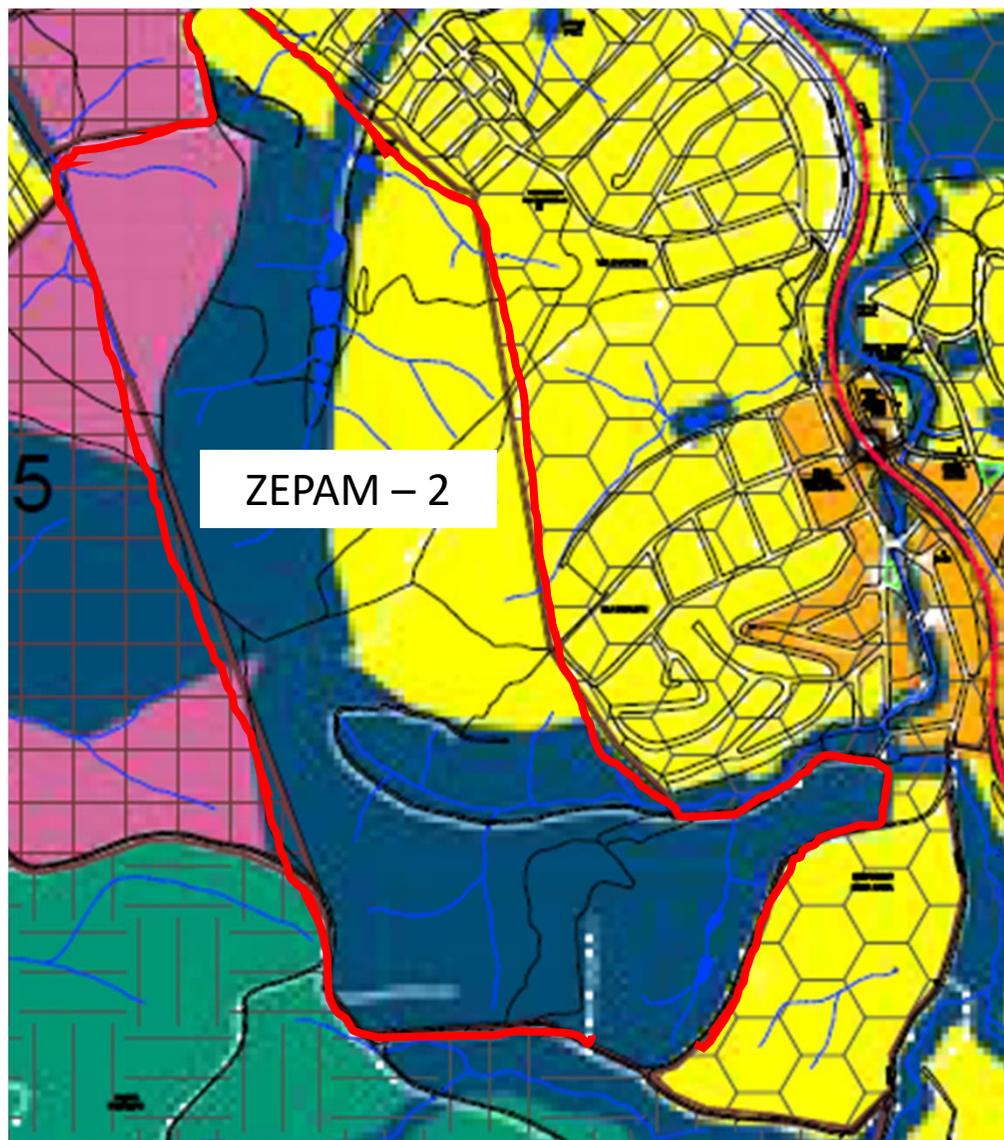


TEITURA

Zoneamento

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 permitid

ZR - Zona Residencial

Lote Mínimo: 150m²

Densidade Máxima: 165 UH/ha

Área de preservação, sendo possível a penas a instalação d
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.

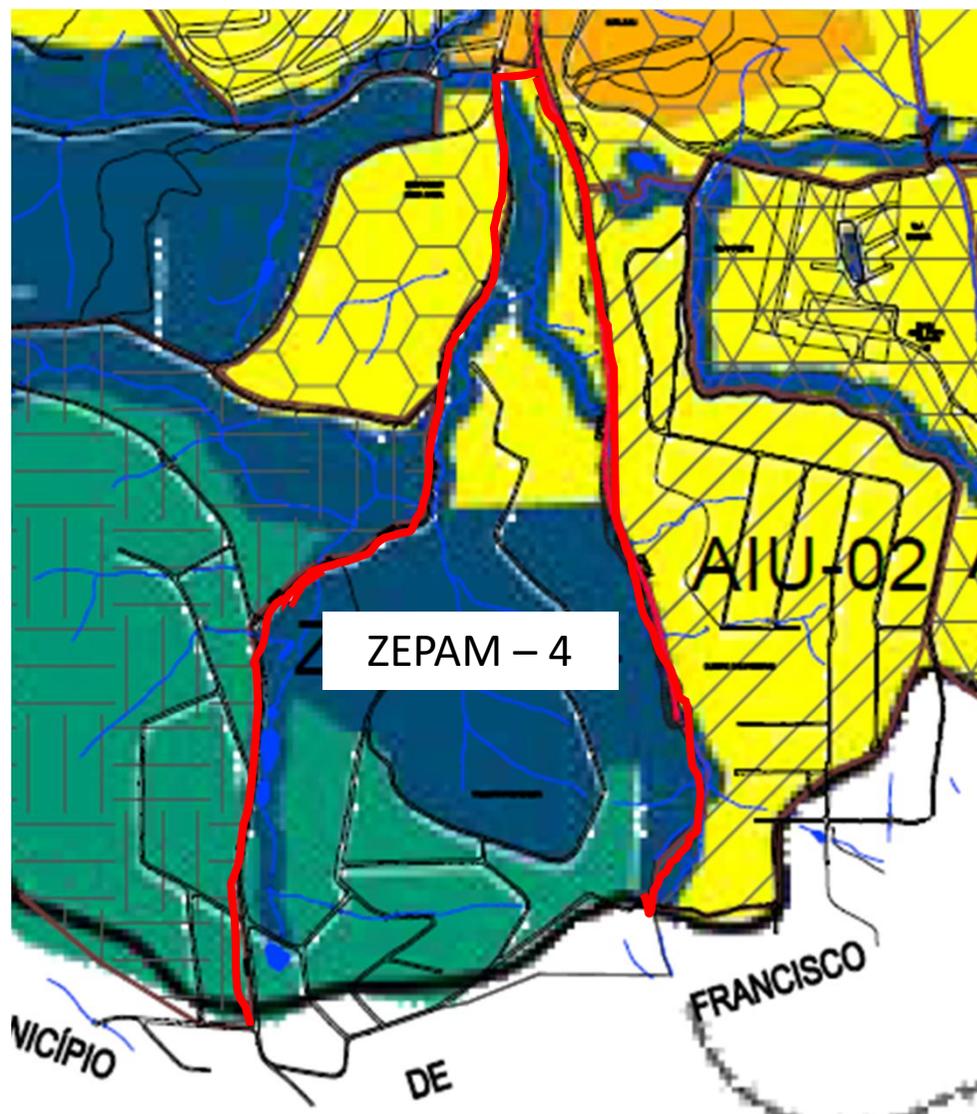


UITURA

Zoneamento

ZEPAM 4- Zona de Proteção Ambiental

DEFINIÇÃO EM LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.



ZPA - Zona de Proteção Ambiental

Lote Mínimo:

Densidade Máxima:

ZECO 3- Zona Ecurbana

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.

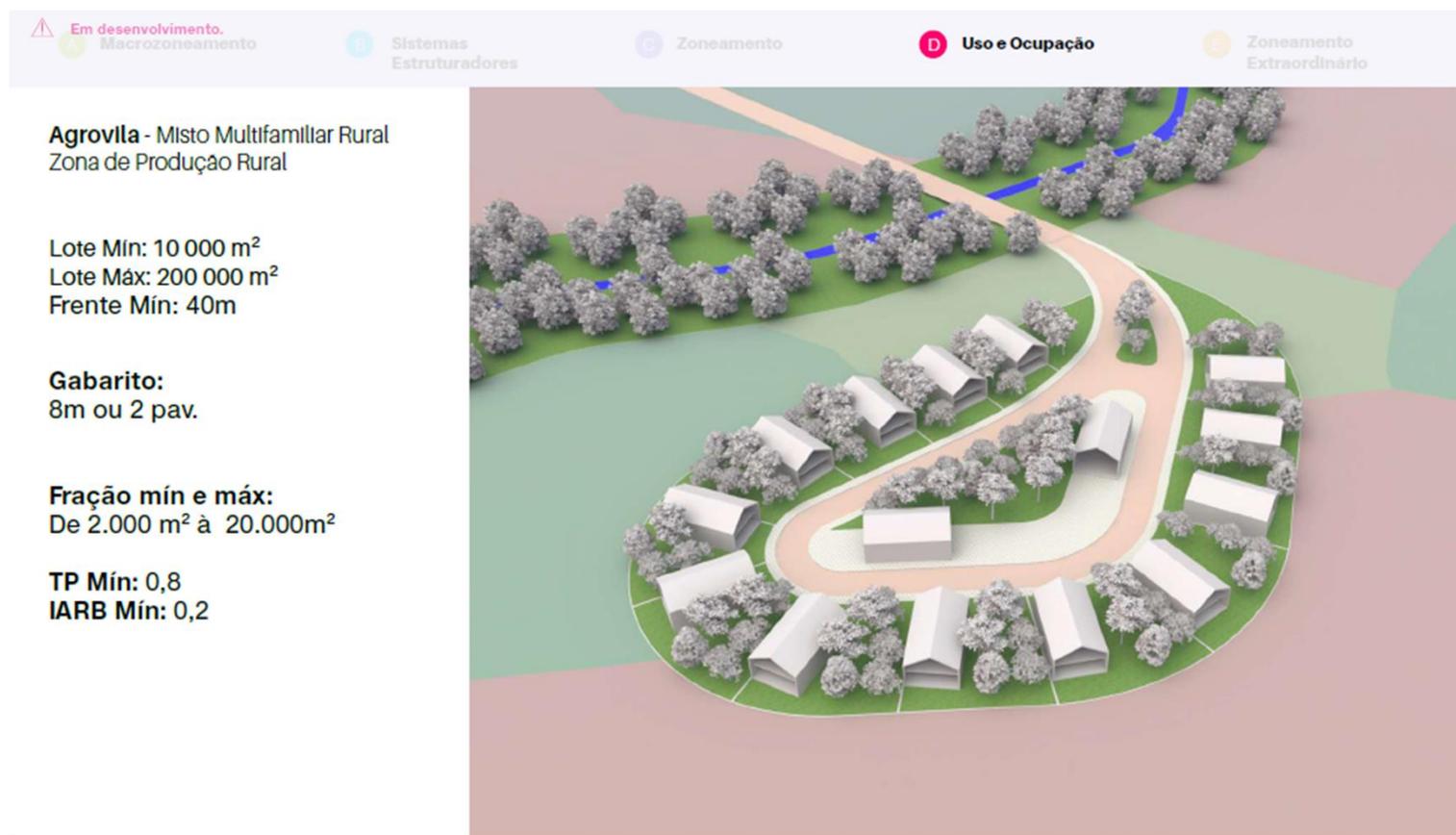
Com a **alteração da legislação** parte da área poderá ser ocupada por **residências e usos não residenciais**, com densidade de **165 UH/ha**.



AGROVILA

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 usos residenciais e não-residenciais institucionais, de comércio, serviços, áreas verdes e lazer, através da doação de áreas públicas**

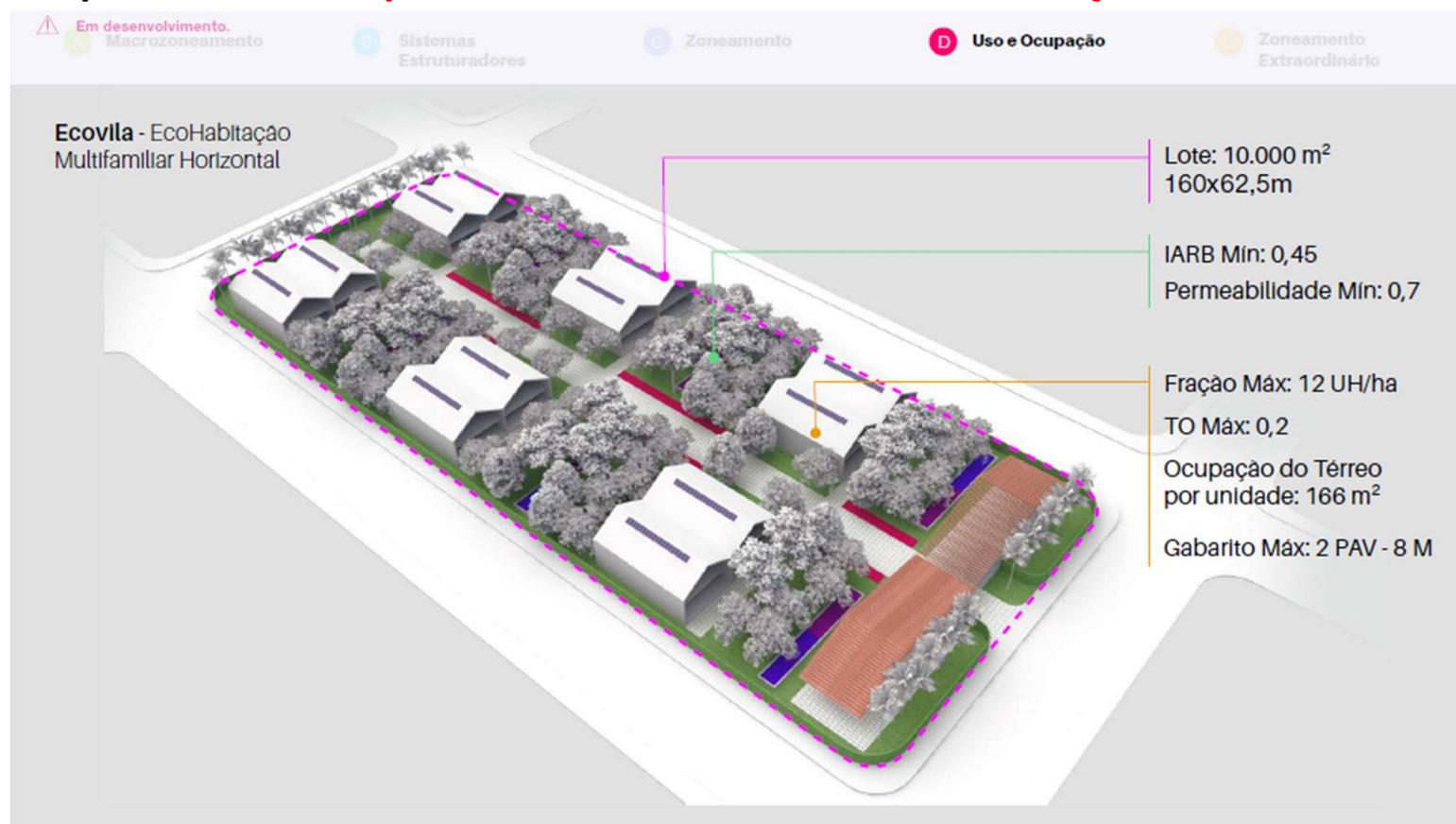




TEITURA

Uso e Ocupação

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.**





EMBITURA

Uso e Ocupação

Art. 112. Para novos parcelamentos, as tipologias multifamiliares horizontais somente serão permitidas se estiverem dispostas no interior da quadra, envolvendo-a com lotes de habitação unifamiliar, mistos ou não-residenciais, deixando apenas sua testada para o logradouro público, evitando, desta forma, excesso de muros para a cidade.

Em desenvolvimento.
Macrozoneamento

Sistemas Estruturadores

Zoneamento

Uso e Ocupação

Zoneamento Extraordinário

Habitação Multifamiliar Horizontal

Zona Residencial

Lote Mín: 600 m²
Frente Mín: 15m

Recuos laterais: 1,5m se houver abertura
Recuo Frontal: Não exigido
Recuo de Fundo: 1,5m se houver abertura

IARB Mín: 0,20
Permeabilidade Mín: 0,35

Densidade: 20 a 80 UH/ha
TO Máx: 0,6





TEUTURA

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;





Art. 49. Nas novas vias a serem implantadas deve-se considerar a largura de 10 m (dez metros) não edificável para cada lado. Nos alargamentos futuros de vias existentes, não edificar em 7,5 m (sete metros e cinquenta centímetros) para cada lado.

Parágrafo único. Nos casos de novos parcelamentos o sistema viário oficial deverá dispor de infraestrutura de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 74. Os parâmetros para o disciplinamento dos recuos seguem as seguintes regras:

- I. Para todas as tipologias, serão obrigatórias aberturas, como portas e/ou janelas, para o recuo frontal e para os logradouros públicos;
- II. Para as tipologias horizontais, ou seja, até o terceiro pavimento, o recuo frontal, laterais e de fundos serão dispensados;
- III. O recuo mínimo para quaisquer faces da edificação com aberturas, portas e/ou janelas, será de 1,5 metros;
- IV. Para as tipologias verticais será exigido, a partir do quarto pavimento, o recuo frontal e de fundos com mínimo de 4 metros e recuos laterais com mínimo de 3 metros;

Parágrafo único. O projeto básico para aprovação na prefeitura passará a exigir a indicação das faces da edificação com aberturas, em plantas e elevações, para verificação do cumprimento do disposto nesta lei.



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;

Art. 77. As tipologias Residenciais organizam-se em:

Parágrafo único. O IPV - Índice de Permeabilidade Visual da testada deverá ser de 50% para usos residenciais.

Art. 78. As tipologias Não Residenciais organizam-se em:

Parágrafo único. O IPV - Índice de Permeabilidade Visual da testada deverá ser de 80% para usos não residenciais.

Art. 79. As tipologias Mistas organizam-se em:

§ 4º. O IPV - Índice de Permeabilidade Visual da testada deverá ser de 80% para usos Mistos.



Art. 82. Os PGT – Polos Geradores de Tráfego são atividades com influência local, municipal ou regional que, em função do tipo e porte, atraem ou produzem grande número de viagens, causando reflexos negativos na circulação viária em seu entorno imediato e, em certos casos, prejudicando a acessibilidade de toda a região, podendo agravar as condições de segurança de veículos e pedestres.

Geram demanda de vagas na via pública, e perturbações sobre o sistema viário causadas pelas operações de carga e descarga e/ou embarque e desembarque e/ou necessidades de estacionamento para automóveis ou veículos de transporte coletivo ou de cargas.

Art. 190. Até que seja aprovada a Lei específica que redefina os parâmetros para a nova Hierarquização Viária e para os PGT – Polos Geradores de Tráfego, aplica-se o Quadro II da Lei Complementar 379/09 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, desde que não conflite com especificações e parâmetros da presente lei.



CAPÍTULO XI – DA COTA DE SOLIDARIEDADE

Art. 170-A. Esta lei institui a Cota de Solidariedade como instrumento colaborativo na produção de HIS e redução do déficit habitacional municipal. Consiste na produção de HIS - Habitação de Interesse Social pelo empreendedor, ou doação em terrenos ou equipamentos públicos sociais, ou em recursos financeiros para a provisão de HIS ou produção de equipamentos públicos sociais pelo poder público.

Art. 171. A Cota de Solidariedade não é obrigatória e poderá ser aplicada por opção do interessado nos seguintes termos:

- I. Empreendimentos Residenciais classificados como HMM ou HMMV acima de 10 (dez) UH (unidades habitacionais) ficam designados a produzir e



- **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 nº 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.



LEI N° 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Art. 1° Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

*Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada **Estatuto da Cidade**, **estabelece normas de ordem pública e interesse social** que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bemestar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.*



Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;



VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;***
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;***
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;***
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;***
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;***
- f) A deterioração das áreas urbanizadas;***
- g) a poluição e a degradação ambiental;***
- h) a exposição da população a riscos de desastres.***



XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

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

§ 4o No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.



PREFEITURA