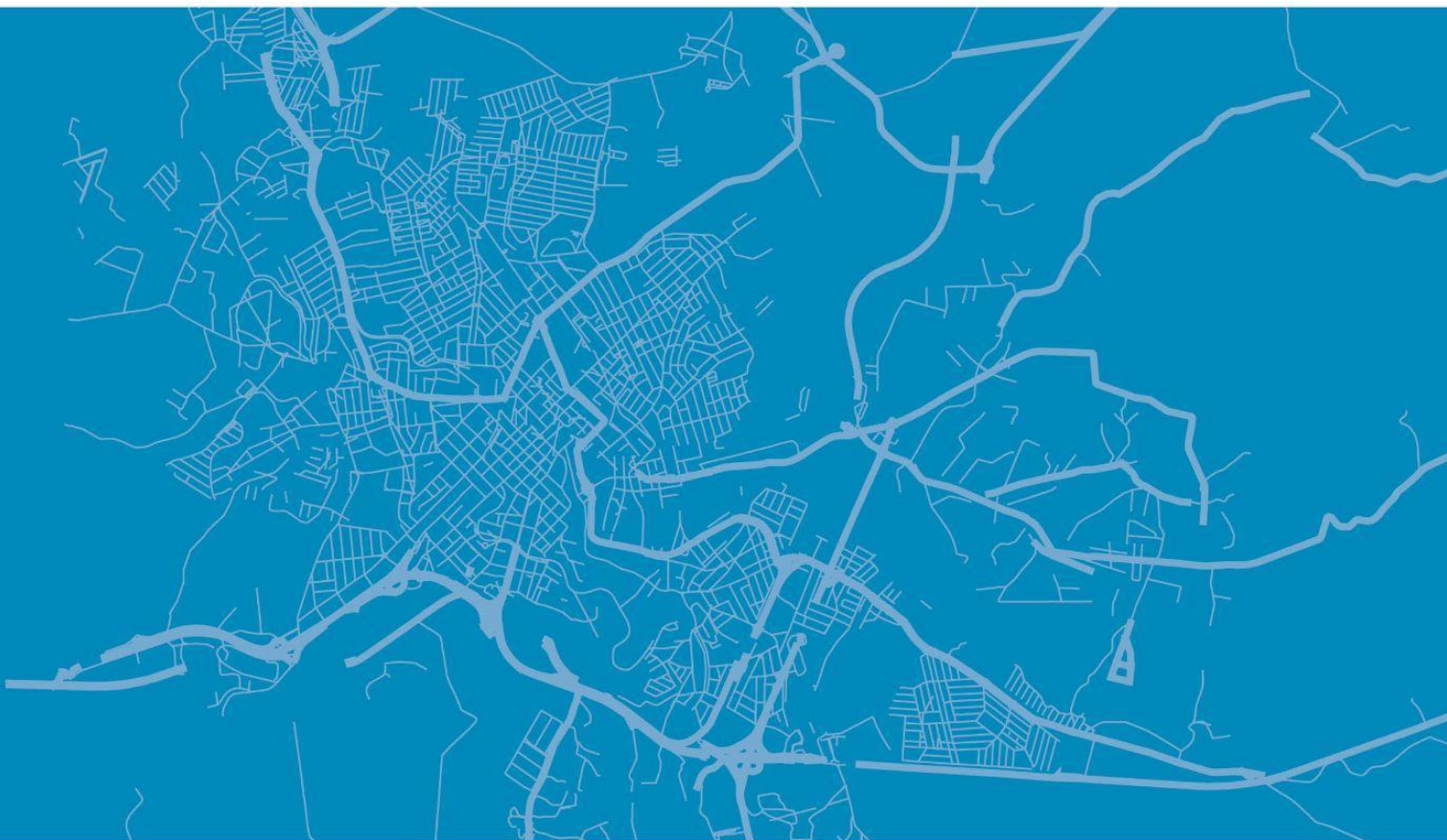


Revisão do Plano Diretor do **Município de Itapira-SP**



Etapa 01

Plano de trabalho e Análise
da Legislação Existente

Versão do arquivo e Data de emissão:
A01 - 03/11/2022 (Esta versão)

Apresentação

O Plano Diretor de uma cidade é o principal instrumento da política urbana brasileira. É um instrumento estabelecido na constituição federal de 1988, regulamentado pelo Estatuto da Cidade, o principal marco legal de desenvolvimento dos municípios junto à constituição.

Ele estabelece as normas de interesse social e ordem pública em torno da propriedade urbana, visando questões importantes, como o bem-estar dos cidadãos, o equilíbrio ambiental, a segurança, saúde, educação, entre outros. Sendo assim, o Estatuto da Cidade dispõe que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, para tal, sua função é equilibrar as tensões dos múltiplos agentes que atuam no território.

O Plano Diretor também tem a função de nortear o desenvolvimento urbano da cidade através da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Portanto, suas diretrizes estabelecem o que pode e não pode ser

construído em cada zona ou bairro, direcionando de forma equilibrada o desenvolvimento econômico e social e garantindo uma melhor qualidade de vida para toda a população.

A prefeitura de Itapira, juntamente com a consultoria contratada e a população buscará através da Revisão do Plano Diretor criar as bases para uma cidade que tenha um desenvolvimento urbano organizado, equilibrado, que reduza os riscos do crescimento desenfreado, preserve o meio ambiente e a paisagem e distribua de forma justa as benfeitorias da urbanização para toda a população.

Juntos, através deste Plano Diretor, lançaremos um olhar para o nosso futuro. Convocamos todos os cidadãos para que deem suas contribuições, escrevendo seus anseios de melhorias urbanas no site, comparecendo às audiências públicas e contribuindo para este importante momento de Itapira.

Sumário

A Justificativa	3
A Equipe Técnica	5
As Etapas de Desenvolvimento e a Participação Pública	6
O Formato de Apresentação das Etapas	8
Cronograma	9
Tabela com Cronograma do Plano Diretor - Etapas de Trabalho	10
Tabela com Cronograma do Plano Diretor - Reuniões com Entidades Representativas da Sociedade de Itapira.	11
Análise da legislação vigente.	12
1. LEI COMPLEMENTAR Nº 3.994.	12
2. LEI COMPLEMENTAR Nº 3.995.	16
3. Considerações finais.	22
Referências Bibliográficas	24

A Justificativa

O município de Itapira aprovou em 2006 seu Plano Diretor participativo Lei Complementar nº 3.994, de 26 de outubro de 2006 (consolidada pela Lei nº 5.365/2015) – que **“Estabelece as diretrizes do planejamento territorial do município e toma outras providências”**, bem como outras normas do ordenamento urbanístico local como a Lei Complementar nº 3.995, de 26 de outubro de 2006 (consolidada pela Lei nº 5.366/2015)– que **“Institui a Lei da Regulação do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo Urbano para fins urbanos e dá outras providências”**;

Anexos – mapas e tabela:

Anexo I- “TABELA” de Índices para Ocupação, Uso e Parcelamento do Solo Urbano

Mapa 1 - Bacias Hidrográficas

Mapa 2 - Relevo

Mapa 3 - Macrozoneamento do Município

Mapa 4 - Zona Urbana e Expansão

Mapa 4.1 - Zoneamento Núcleo Urbano

Mapa 4.2 - Barão Ataliba Nogueira

Mapa 4.3 - Eleutério

Mapa 4.4 - Ponte Nova

Mapa 5 - Especiais;

Disponíveis em:

<https://itapira.sp.gov.br/pagina/plano-diretor/152>

A revisão tem o propósito de atender as diretrizes estabelecidas no Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001) e em acordo com a Constituição Federal de 1988 em seus artigos 182 e 183 que tratam de competências jurídico-políticas aplicadas ao planejamento urbano.

Soma-se a isso o disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) em seu art. 40, parágrafo 3º,

que determina a revisão do Plano Diretor pelos municípios em período não superior a 10 (dez) anos. Com foco no atendimento ao Estatuto da Cidade, na transparência e na participação popular é necessário a Prefeitura Municipal de Itapira promover a Revisão do Plano Diretor Municipal com a divulgação nos meios de comunicação, distribuição de material publicitário e anúncios nos jornais e, disponibilizando formulários específicos e o “site” da Prefeitura para recebimento de sugestões da população referentes ao processo de Revisão do Plano Diretor.

O objetivo é prever o crescimento urbano organizado para que não ocorra à destruição da hidrografia, o uso indevido do solo, construções em áreas de riscos e a destruição das nascentes, mananciais e as matas que rodeiam a cidade, assim é de fundamental importância o Plano Diretor participativo para que o desenvolvimento se realize de maneira coerente e pautada em leis urbanísticas de desenvolvimento urbano e social.

A Equipe Técnica

Segundo a previsão constitucional a Administração Pública Municipal é responsável por executar a política urbana através do Plano Diretor. Sendo assim, a realização deste será feita pelos próprios recursos da prefeitura e por uma comissão responsável por conduzir o processo envolvendo representantes da sociedade, juntamente com a empresa Mazeto & Beloto Arq e Urbanismo que coordenará os trabalhos técnicos.

Equipe técnica:

Felipe Dezotti Beloto

Arquiteto e Urbanista

CAU/SP: A37038-0

Karina Dalla Costa Mazetto Beloto

Arquiteta e Urbanista

CAU/SP: A57298-5

Samuel Machado Mantovani

Mestre em arquitetura e urbanismo

CAU/SP: A131991-4

Daniel Ribeiro

Mestre em arquitetura e urbanismo

CAU/SP:A134264-9

Francisco Giliarde Rodrigues da Silva

Arquiteto e Urbanista

CAU/SP: A150178-0

As Etapas de Desenvolvimento e a Participação Pública

Os trabalhos pretendidos objetivam especificamente:

- Propositura de revisões pontuais nos instrumentos já aplicáveis do atual Plano Diretor e da Lei da Regulação do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do solo Urbano, procedendo à sua compatibilização com a regulamentação propostas de instrumentos;
- Sistematização e espacialização de dados existentes e acervados pelo Município, decorrentes da aplicação das atuais legislações, fornecidas pela municipalidade;
- Macrozoneamento, com limites do zoneamento proposto pela municipalidade, com identificação de vértices em coordenadas UTM, vigentes no atual mapa oficial do município, fornecido pela municipalidade;

- Elaboração de propostas de regulamentação dos instrumentos urbanísticos previstos pelo Estatuto da Cidade;

- Coleta das contribuições decorrentes do processo participativo da revisão do “Plano Diretor” ocorridas nas audiências públicas;

- Apresentação das propostas em audiências públicas, sistematizando as contribuições recebidas;

- Elaborar a (s) minuta (s) do (s) respectivo (s) projeto (s) de lei (s).

Das etapas:

A elaboração do Plano Diretor consiste em um trabalho realizado por etapas. Estas etapas envolvem reuniões e conversas a fim de organizar a sistemática para que a metodologia de trabalho absorva a maior quantidade de informação e ouça todas as pessoas

que queiram participar do processo. É muito importante ressaltar a participação da população neste projeto para garantir sua legitimidade.

Reunir o olhar da equipe técnica com os anseios da população é preponderante para o bom andamento do trabalho, ambos são os norteadores do Plano e devem andar juntos.

Assegurado das questões mencionadas, o trabalho fluirá com naturalidade e propiciará os melhores entendimentos nas análises e síntese do território, resguardando o meio ambiente, a paisagem, a história e promovendo de forma equilibrada o desenvolvimento urbano do município de Itapira.

O trabalho será dividido em quatro etapas:

1 - Apresentação de Plano de Trabalho e da Análise Crítica do Plano Diretor Vigente;

2 - Diagnóstico físico-territorial do Plano Diretor de Itapira e legislação correlata.;

3 - Desenvolvimento das Diretrizes e Propostas;

4 - Elaboração de minuta de Projeto de Lei de Acompanhamento das discussões públicas.

Atrelado a todas essas etapas teremos as audiências públicas. A audiência pública é um instrumento de participação popular, regulado por Leis Federais e garantido pela constituição de 1988. É um espaço onde a população e a prefeitura discutirão os temas apresentados com enorme transparência para que todos compreendam os princípios que nortearão o plano diretor desde o começo até a sua finalização com o projeto de lei.

A metodologia das Audiências Públicas terá em seu início uma apresentação do tema proposto para cada uma delas em específico pela equipe técnica. Após esta apresentação/exposição, será aberto ao público para que os mesmos façam perguntas referentes ao Plano Diretor para a mesa. Essas perguntas deverão ser escritas em filipetas que estarão disponíveis para

retirada na entrada da audiência. Por fim, será aberto inscrições para manifestações orais por um período de até dois minutos (02) para que o cidadão faça sua explanação e a mesa responda conforme a pertinência ao tema da audiência.

Na entrada das audiências constará uma lista de presença para que os presentes assinem. As Audiências Públicas terão duração de até 90 minutos, sendo destinado aproximadamente 30 minutos para cada ato.

Ressaltamos que o sentimento de pertencimento dos cidadãos junto ao plano é fundamental para que o mesmo seja seguido posteriormente a sua aprovação pela Câmara dos Vereadores.

Para concluir o trabalho, é necessário, portanto, a elaboração da Minuta de Projeto de Lei de Atualização e Revisão do Plano Diretor. A finalidade desta etapa é elaborar e consolidar as propostas validadas nas audiências públicas, atualizando e adequando a lei do

Plano Diretor tendo como resultado a minuta de lei e seus anexos. Esta etapa consiste em propor adequações às diretrizes do Plano Diretor, assim como as cartografias pertinentes; propor adequações às diretrizes da Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como os quadros e cartografias pertinentes; definir e justificar os instrumentos urbanísticos que devem ser regulamentados.

Ao final de todo processo, os documentos elaborados no decorrer das etapas poderão ser consultados pela população no site da prefeitura no link do Plano Diretor.

O Formato de Apresentação das Etapas

Os materiais das etapas de elaboração do Plano Diretor serão apresentados nas Audiências Públicas com a utilização de projeção para facilitar a visualização do público. Estes materiais estarão disponíveis no link do Plano Diretor no site da

prefeitura com uma antecedência de quinze dias da data das audiências.

Os produtos serão apresentados conforme sua especificidade visto que envolve material gráfico detalhado. Esta apresentação deve garantir uma melhor qualidade no diálogo entre o Poder Executivo e a população, visto que o material apresentado deverá conter cartografias que deverão ser ampliadas para facilitar a visibilidade de toda a população que estiver presente nas audiências públicas.

No site da prefeitura será disponibilizado os materiais referentes às Etapas do Plano Diretor, que ficarão disponíveis para download de toda a população no link do Plano Diretor. Permitindo que todos possam analisar e contribuir de forma qualificada.

Cronograma

As etapas de elaboração do plano, quatro ao todo como especificada anteriormente, deverão ser

finalizadas até março de 2023 para submeter o projeto de lei resultante para a aprovação na Câmara Municipal de Itapira.

O processo de revisão do Plano Diretor é democrático. Portanto, há necessidade de ouvir a todos e analisar cada caso com calma. Devido a essa interação, e comprometimento de ouvir todos que queiram opinar, pequenas alterações nas datas do cronograma podem ocorrer caso a produção do material e as análises de alguma das etapas atrase.

Tabela com Cronograma do Plano Diretor - Etapas de Trabalho

	2022			2023		
Etapas	Outubro	Novembro	Dezembro	Janeiro	Fevereiro	Março
1	█					
2		█				
3			█			
4						█

1 - Apresentação de Plano de Trabalho e da Análise Crítica do Plano Diretor Vigente;

2 - Diagnóstico físico-territorial do Plano Diretor de Itapira e legislação correlata;

3 - Desenvolvimento das Diretrizes e Propostas;

4 - Elaboração de minuta de Projeto de Lei de Acompanhamento das discussões públicas.

As datas mencionadas no cronograma poderão estar sujeitas a alteração pela Comissão do Plano Diretor.

Tabela com Cronograma do Plano Diretor - Reuniões com Entidades Representativas

	2022			2023		
Etapas	Outubro	Novembro	Dezembro	Janeiro	Fevereiro	Março
1		22/11/2022				
2			19/12/2022			
3					06/02/2023	06/03/2023
4						29/03/2023

da Sociedade de Itapira.

Audiência 01 – Palestra “Conceitos do novo Plano Diretor”. 22/11/2022

Audiência 02 – Apresentação do Diagnóstico Urbanístico. 16/12/2022

Audiência 03 – Diretrizes e Propostas. 06/02/2023

Audiência 04: Diretrizes e Propostas. 06/03/2023

Audiência 05: Apresentação da Lei e anexos. 29/03/2023

As datas mencionadas no cronograma poderão estar sujeiras a alteração pela Comissão do Plano Diretor.

Análise da legislação vigente.

A análise crítica da legislação vigente foi realizada pela consultoria levando em consideração a LEI COMPLEMENTAR Nº 3.994, DE 26 DE OUTUBRO DE 2006 que “**Estabelece as diretrizes do planejamento territorial do município e toma outras providências.**” e a LEI Nº 3.995, DE 26 DE OUTUBRO DE 2006 que “**Institui a Lei da Regulação do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo Urbano e para fins urbanos e dá outras providências.**”

1. LEI COMPLEMENTAR Nº 3.994.

Esta lei se divide nos seguintes títulos:

TÍTULO I: DA COMPARTIMENTAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL, URBANO E RURAL PARA FINS URBANOS.

TÍTULO II: DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

TÍTULO III: DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

TÍTULO IV: DA POLÍTICA DE SANEAMENTO BÁSICO

TÍTULO V: DOS ORGANISMOS DE GESTÃO

TÍTULO VI: DOS PLANOS DIRETORES DE BAIRRO

TÍTULO VII: DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

À primeira vista, identificamos uma dificuldade em entender a composição estrutural da lei em sua formatação, como exemplo dessa confusão podemos evidenciar os princípios se o Capítulo 1 (artº 2) do Título 1, que se dedica a compartimentação do solo, o que dá a entender que os princípios aqui definidos são específicos ao título 1 e não ao plano como um todo.

“XV) garantir a mobilidade da população e de bens e serviços dentro do território municipal, de acordo com padrões adequados de fluidez de tráfego e de qualidade do transporte público, sem prejuízo da qualidade ambiental das vias e praças como lugares de convivência social;”

O inciso XV, do artigo 2 revela essa confusão estrutural, pois este princípio estaria diretamente relacionado ao TÍTULO III: DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO.

Com relação a este primeiro ponto levantado, propomos a reformulação da estrutura do texto de modo a permitir a fácil compreensão do plano.

O segundo ponto que destacamos na análise crítica é a confusão gerada pela dualidade da matéria do Título 1 e a Lei

3.995, que em tese é a continuidade deste título, e para sua compreensão se faz necessário consultar ambas leis.

O **TÍTULO I** se divide em:

CAPÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS

CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO

Com relação a este título, apontamos um erro na hierarquia de macrozoneamento e zoneamento, em específico o inciso IV do artigo 3, onde coloca-se a Zona de Urbanização específica na mesma hierarquia da macrozona.

“Art. 3º - O território do Município fica dividido, para efeito de ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo urbano, e para fins urbanos; tributação; referência informática; estatística e planejamento, nas seguintes categorias de áreas:

- I) Macrozona de Uso Predominante Urbano - MZU;*
- II) Macrozona de Uso de Expansão Urbana - MZEU;*
- III) Macrozona de Uso Predominante Rural - MZR.*
- IV) Zona de Urbanização Específica.*

§ *único - As macrozonas estão representadas nos mapas constantes dos anexos desta lei.”*

O **TÍTULO II** se apresenta os seguintes instrumentos:

- a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos;
- d) Usucapião especial de imóvel urbano;
- e) Concessão de uso especial para fins de moradia;
- f) Direito de superfície;
- g) Direito de preempção;
- h) Outorga onerosa do direito de construir;
- i) Operações urbanas consorciadas;
- j) Transferência do direito de construir;
- l) Estudo de impacto de vizinhança;
- m) Consórcio Imobiliário.

E em seu único Capítulo, é caracterizado cada instrumento e depois, alguns destes instrumentos são regulados pelo Título

IV da Lei 3995, ainda de forma simplificada, cabe aqui escolher com clareza quais instrumentos serão adequados ao município e regulá-los para possibilitar sua implantação.

O **TÍTULO III** que trata do sistema de circulação inicia se primeiro capítulo com as suas diretrizes e já em seu segundo capítulo traz a Hierarquia Viária:

- I) Rodovias;
- II) Vias Estruturais;
- III) Vias Coletoras;
- IV) Vias Locais.

“Art. 28 - As vias existentes e as que vierem a ser aprovadas, componentes do sistema viário do Município, deverão obedecer às características correspondentes às hierarquias definidas nesta Lei.

§ único - As classificações, usos e dimensões das vias, serão regulamentadas por Lei Municipal Específica, seguindo as diretrizes e hierarquizações fixadas nesta Lei.”

Caberia aqui a definição das vias, sem depender de Lei específica, assim como planejar a estrutura viária das áreas de expansão dos municípios, as quais comporão as diretrizes das áreas a serem loteadas.

Cabe ao município prever o crescimento urbano e planejar seus sistemas estruturadores, dos quais a hierarquia viária deve ser um.

O Capítulo IV – Da Passagem De Veículos Pesados Por Vias Urbanas, deve ser melhor trabalhado no plano de Trânsito Municipal.

O **TÍTULO IV: DA POLÍTICA DE SANEAMENTO BÁSICO**, traz diretrizes para drenagem urbana, subsistema de macrodrenagem, abastecimento d'água, esgotamento sanitário e resíduos sólidos. Estes temas devem ser atualizados em conversa com as concessionárias para atualizar suas diretrizes e se for o caso, elaborar plano específico.

O **TÍTULO V: DOS ORGANISMOS DE GESTÃO**, traz os três instrumentos de gestão adotados pelo plano, sendo:

- I) Conselho de desenvolvimento municipal;
- II) Fundo de desenvolvimento municipal;
- III) Secretaria de planejamento municipal;

Apresenta apenas as “atribuições e condições”, sem regulá-los ou prever prazos para implantação.

O **TÍTULO VI: DOS PLANOS DIRETORES DE BAIRRO**, apresenta diretrizes para possíveis planos de bairros, os quais

deverão prever sua própria categorização de hierarquia viária. O que conflitaria com as demais legislações urbanísticas, tais como a Lei de Uso e Ocupação.

“Art. 71 - Os usos de comércio, serviços e indústrias de médio e pequeno porte distribuídos no interior da zona urbana devem localizar-se, preferencialmente, nas vias de intersetoriais ou nas vias estruturais.”

Os usos devem ser discutidos na própria lei de Uso e Ocupação, faltou a delimitação dessas áreas denominadas “bairros”.

Os temas propostos para os Planos de Bairros podem confrontar com o desenvolvimento do município, tendo em vista que o planejamento deverá ser feito em relação ao todo.

Por isso a importância da participação popular para alinhar os diversos interesses.

O TÍTULO VII: DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS, apresenta as medidas a serem feitas para implantação do plano, e aponta a necessidade da elaboração das seguintes leis:

“Art. 75 – As normas referentes à regulação do uso, a ocupação e do parcelamento do solo urbano e para fins urbanos serão estabelecidas em lei complementar específica.

Art. 76 - A regulamentação da gestão e a complementação deste Plano Diretor deverão ser feitas por meio de Leis Específicas e Decretos Municipais que tratarão de:

I) Lei de Regulação do Uso, da Ocupação e de Parcelamento do Solo Urbano e para fins urbanos;

II) Lei de constituição do Conselho de Desenvolvimento Municipal;

III) Lei de constituição do Fundo de Desenvolvimento Municipal;

IV) Lei de constituição das atribuições pormenorizadas da Secretaria de Planejamento Municipal;

V) Regulamentações Específicas previstas nesta Lei;

VI) Consolidação da Legislação Municipal vigente, relativa ao zoneamento, que não estiver pela Lei este Plano Diretor e pela Lei da Regulação do Uso, da Ocupação e do Parcelamento de Solo Urbano e para fins urbanos, sido revogadas expressa ou não

expressamente pela incompatibilidade com as normas nessas duas leis presentes.”

Sem as devidas leis impossibilita a implantação do Plano.

Salientamos que poderia dentro das Políticas Setoriais enunciar os Planos Setoriais de Educação, Saúde Pública, Segurança Pública e Turismo.

2. LEI COMPLEMENTAR Nº 3.995.

Esta lei se divide nos seguintes títulos:

TÍTULO I: DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

TÍTULO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TÍTULO III: DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E PARA FINS URBANOS

TÍTULO IV: DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

TÍTULO V: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.

A lei é composta por 5 Títulos e 84 artigos, que institui a Lei da Regulação do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo Urbano e para fins urbanos e dá outras providências.

O **TÍTULO I:** DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO em seu primeiro capítulo apresenta as macrozonas com a mesma confusão estabelecida na Lei 3994 sobre os conceitos de zonas e macrozonas.

Em seu segundo capítulo, apresenta os zoneamentos em cada macrozona, destacando as 4 macrozonas de uso predominantemente urbano, com destaque a MZU 1 que se refere ao núcleo urbano principal, o qual é subdividido em:

- I – Zona Central – ZCE;
- II – Zona Central Expandida - ZCEE;
- III – Zona Corredores – ZC (1 e 2);
- IV – Zonas Residenciais A, B e C;
- V – Zona Estritamente Residencial – E;
- VI – Zona Mista Geral – ZMG ou “Zona Mista”;
- VII– Zona de Indústria, Serviço e Comércio – ZISC ou Zona Não Residencial;
- VIII – Zona Especial de Habitação de Interesse Social – ZEIS;
- IX- Zona de Proteção Ambiental (ZPA);
- X- Zona Especial de Plano Urbanístico Estratégico (ZEPUE);

XI- Zona de Desenvolvimento Ambiental (ZDA).

Destacamos a necessidade de se estabelecer uma organização entre a hierarquia de zoneamento, definindo o que será o zoneamento ordinário e o que será o extraordinário e se sobreporá ao ordinário.

A ZEIS por exemplo deve ser uma zona extraordinária, pois ao se prover habitação de interesse social, sua função foi concluída e o regulamento do uso e ocupação posterior a provisão de habitação deverá ser regulado por uma zona ordinária.

O **TÍTULO II: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**, apresenta em seu primeiro capítulo os usos permitidos em cada zona e em seu segundo capítulo define os tipos de usos:

“Art. 21 - As atividades correspondentes às categorias de uso não residencial se classificam quanto à frequência da demanda e critérios de impacto ambiental, da seguinte forma:

- I -Atividades Locais - AL;*
- II - Atividades Diversificadas – AD;*
- III -Atividades Muito Diversificadas - AMD;*
- IV -Atividades geradoras de impacto potencial elevado, conforme listagem*

definida no artigo 23.

§ 1º - Atividades locais, AL, são aquelas de alta frequência de demanda individual, ou seja, diárias ou semanais.

§ 2º - Atividades Diversificadas - AD, são aquelas de média frequência de demanda individual, ou seja, mensais até semestrais.

§ 3º - Atividades Muito Diversificadas - AMD apresentam baixa frequência de demanda individual, podendo ser anuais ou mais raras.”

De modo geral, as definições de usos são genéricas e interpretativas, o que pode causar dupla interpretação. A recomendação é em conjunto com a sociedade estabelecer padrões claros de usos para facilitar a aplicação da Lei de Uso e Ocupação no momento da emissão de alvarás de uso.

O capítulo terceiro fala sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança e define quais usos necessitam de sua apresentação:

Art. 28 - Ficam sujeitas à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança os seguintes empreendimentos:

- I - de mineração ou extração mineral;*

II - de uso comercial ou de serviço com área construída superior a 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

III - comerciais ou industriais que se utilizarem ou estocarem materiais inflamáveis, explosivos, tóxicos ou que sejam nocivos à saúde;

IV - industriais, com área construída superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);

V- industriais de qualquer porte, cujas atividades sejam consideradas incômodas, perigosas ou nocivas;

VI - Residencial multifamiliar em único edifício ou um conjunto de edifícios com área construída superior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) ou acima de 500 (quinhentas) unidades de moradia.

A questão é em qual momento se apresenta o EIV, na aprovação edilícia ou então na liberação da atividade econômica.

É necessário se estabelecer uma atualização dos conceito levando em conta a Lei da Liberdade Econômica, afim de não ocasionar futuras contradições.

O terceiro capítulo apresenta os parâmetros de ocupação, a morfologia permitida. Estes parâmetros serão analisados na próxima etapa, para verificar sua efetividade no território.

O artigo 36 define os diferentes tipos de usos, porem esta em um capitulo errado.

“Art. 36 - Para efeitos desta Lei, os diferentes tipos de uso do solo, estão definidos a seguir.

- Uso Residencial, com os seguintes tipos:

R1 - uso residencial unifamiliar; R2 - uso residencial multifamiliar; R3 - conjunto residencial.

- Uso Comercial, com os seguintes tipos:

C1 - comércio varejista de âmbito local, Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos, com alta frequência de demanda individual, ou seja, diárias ou semanais;

C2 - comércio varejista diversificado, estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados, ou não, com o uso residencial, são aqueles com média frequência de demanda individual, ou seja, mensais até semanais;

C3 - Comércio varejista muito diversificado, são aqueles que apresentam baixa frequência de demanda individual, podendo ser anual ou mais raras;

C4 - comércio atacadista, estabelecimento de comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns frigoríficos e silos.

- Uso de Serviços, com os seguintes tipos:

S1 - serviço de âmbito local, estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de conforto ambiental, com

área construída máxima de 250 m², são aqueles de alta frequência de demanda individual, ou seja, diárias ou semanais;

S2 - serviços diversificados, Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões de conforto ambiental, especificamente no que se refere às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, são aqueles de média frequência de demanda individual, ou seja,

mensais até semanais;

S3 - serviços muito diversificados, apresentam baixa frequência de demanda individual, podendo ser anual ou mais rara;

S4 - serviços especiais, estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões de conforto ambiental, especificamente no que se refere às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como garagens para estacionamento de caminhões, de frota de táxis, de frotas de ônibus, de tratores ou terminais de carga.

- Uso Industrial, com os seguintes tipos:

I1 - indústrias não poluentes de pequeno porte; estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de conforto ambiental, com área construída máxima de 500 m²;

I2 - indústrias não poluentes de médio porte; estabelecimentos que implicam na fixação de padrões de conforto ambiental, especificamente no que se refere às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, de até

2500m²;

I3 - indústrias especiais, poluentes ou de grande porte; estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem estar público e a integridade do meio ambiente, de porte pequeno e médio poluentes e de grande porte, isto é, maiores que 2500 m².

- Uso Institucional, com os seguintes tipos:

E1 - uso institucional de âmbito local, espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial, obedecendo às seguintes disposições: área construída máxima de 250 m²; capacidade de lotação máxima de 100 pessoas por equipamento instalado, com alta frequência de demanda individual, ou seja, diários ou semanais;

E2 - uso institucional diversificado, espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que tenham ligação direta, funcional ou

espacial com o uso residencial, obedecendo às

seguintes disposições: área construída máxima de 2.500 m²; capacidade de lotação máxima de 500 pessoas por equipamento instalado; são aquelas de média frequência de demanda individual, ou seja, mensais até semestrais;

E3 - uso institucional muito diversificado; espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que implicam em grande concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruído ou em padrões viários especiais; apresentam baixa frequência de demanda individual, podendo ser anuais ou mais raras;

E4 - uso institucional especial, espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitas a controle específico tais como monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança pública e áreas de valor paisagístico especial.”

O TÍTULO III: DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E PARA FINS URBANOS, trata do processo de parcelamento do solo e de suas formas. O Capítulo Primeiro apresenta as diretrizes gerais e as particularidades de algumas regiões, com destaque ao artigo 40 A, que se refere as áreas que fazem parte da Bacia Hidrográfica do Córrego dos Prados, incluída a sede da Fazenda Santa Bárbara e propriedades rurais ao longo da Estrada dos Pinheiros, bem como toda a área dos bairros

Tanquinho e Machadinho que devem ter lotes superiores a 500m² e 50% de taxa de permeabilidade.

O segundo Capítulo diz sobre as Diretrizes específicas, além de definir as áreas de doações,

“Art. 42 - Do total da área a ser urbanizada, deve-se destinar no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) desta área a fim de contemplar as áreas públicas de lazer, de uso institucional e para o sistema viário, sendo mínimo de 10% (dez por cento) de áreas verdes e de lazer e 5% (cinco por cento) de uso institucional.”

também diz sobre a Certidão de Diretrizes e sobre o sistema viário a ser implantado.

“Art. 46 - Através de legislação específica, poderá ser definido, dentro das áreas urbanas ou de expansão urbana, áreas para loteamentos populares, também designados como ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social e áreas para usos Não Residenciais, também designadas como “Distritos Industriais”.

Parágrafo Único - Nas Zonas de Expansão Urbana, cada projeto de parcelamento deverá especificar o tipo de projeto (Residencial A, B, C, E ou Não Residencial), bem como eventuais restrições de ocupação e uso para determinados lotes, para grupos de lotes ou para todos os lotes;

a) *Essas restrições deverão constar obrigatoriamente*

do Memorial Descritivo do projeto, da Matrícula e da Primeira Escritura de cada lote, obrigando assim o primeiro comprador e todos os seus sucessores;

b) *Na ausência de manifestação do empreendedor, no Memorial Descritivo do projeto, o parcelamento será considerado zona mista. Em todos os casos, as dimensões dos lotes e as características de ocupação e uso deverão obedecer aos valores constantes da tabela anexa.”*

Conforme determina o artigo 46, fica a cargo do empreendedor definir o zoneamento e as regras edilícias e de uso e ocupação para o empreendimento, o que gera por consequência uma multiplicidade de legislações e regras a serem observadas pela prefeitura no ato do licenciamento edilício.

Deste modo, recomendamos o planejamento prévio, no qual o empreendimento terá que seguir os parâmetros proposto para a região e caso opte por condomínio, as regras específicas serão regidas pelo próprio condomínio, não deixando a cargo da prefeitura fiscalizar regras específicas condominiais.

O terceiro Capítulo necessita definir com clareza a modalidade de Urbanização em condomínio de lotes.

O quarto Capítulo apresenta as diretrizes para o parcelamento do solo para empreendimentos habitacionais de interesse social / EHIS e o quinto sobre as chácaras.

O TÍTULO IV: DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA, detalha os instrumentos enunciados na Lei 3994 em seu Título II de uma forma simplificada, recorrendo aos parâmetros do Estatuto das Cidades ou deixa em aberto para ser regulado por lei específica.

Com relação aos instrumentos, deve-se selecionar os instrumentos pertinentes ao município a fim de utilizá-los como ferramenta para alavancar o desenvolvimento municipal. A simples previsão dos referidos instrumentos sem a previsão dos locais a serem utilizados e ainda sem os devidos regulamentos gera confusão para os empreendedores e para os técnicos que irão aplicá-los.

O TÍTULO V: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS inicia-se com a obrigatoriedade da revisão em um período de no máximo 10 anos.

“Art. 82 - O Plano Diretor será regulamentado por Leis Específicas e Decretos.”

O artigo 82 faz referência ao plano diretor e não a própria lei e o 83 enuncia as leis complementares à presente lei.

“Art. 83 - A regulamentação e a complementação desta Lei de Regulação do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo Urbano e para fins urbanos deverão ser feitas por meio de Leis Específicas e Decretos Municipais que tratarão de:

- a) Código de Obras, Edificações e Posturas;*
- b) Lei de definição de parâmetros específicos quando for o caso, nas zonas e compartimentos das MZU, MZEU, MZR;*
- c) Leis Específicas de implementação dos instrumentos de indução da política urbana previstos nesta Lei;*
- d) Consolidação da Legislação Municipal vigente relativa aos aspectos complementares da administração municipal envolvidas com todas as atividades e políticas urbanas, que não tenham sido revogadas por colidirem com dispositivos definidos no Plano Diretor e pela sua Lei de Regulação de Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo Urbano e para fins urbanos, que lhe é complementar.*

3. Considerações finais.

Com base na análise crítica desenvolvida pela consultoria, identificamos pontos a serem melhorados no processo de revisão e pontos a serem complementados, visando a adequação às demais legislações atuais pertinentes.

A reformulação da estrutura do texto de lei, em sua reestruturação em títulos, capítulos, seções, artigos parágrafos

e incisos para permitir uma boa compreensão e leitura e talvez a unificação de ambas as leis em uma única redação.

A adequação dos tipos de usos em cada zona com a clareza das permissividades para não deixar dúvidas no processo de licenciamento de obras e de atividades econômicas são pontos importantes a serem observados.

Assim como a definição de sistemas estruturadores que embasarão o desenvolvimento urbano e servirão de base para proposição do zoneamento que definirá a função social da propriedade.

Outro ponto importante é a regulamentação dos empreendimentos de condomínios de lotes de forma clara e compatível com a Lei nº 13.465, de 2017.

Esses pontos aqui levantados, juntamente com a análise física, social, ambiental e econômica permitirão a formulação da proposta de minuta do novo plano diretor e seus anexos de uma forma coesa e moderna a fim de garantir o desenvolvimento ordenado e sustentável do município de Itapira,

A fase de análise inicia-se agora e o trabalho poderá envolver mais assuntos a partir dos produtos que forem elaborados. Esse material propositivo poderá abranger novas perspectivas

futuras caso a equipe técnica, a prefeitura e a população achem pertinentes, tendo sempre em vista a realização de um grande trabalho que norteará a cidade de Itapira para os próximos anos e décadas.

Referências Bibliográficas

Constituição Federal;

Constituição do Estado de São Paulo;

Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001);

Agenda 21;

Decreto Federal nº 5.031/04, que instituiu o Conselho das Cidades (CONCIDADES) e foi modificado pelo Decreto Federal nº 5.790/06;

Lei Orgânica Municipal;

Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Plano Plurianual (PPA) Municipal;

Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações constantes das Leis nº 9.785/1999 e nº 10.932/2004;

Novo Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012);

Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587/2012);

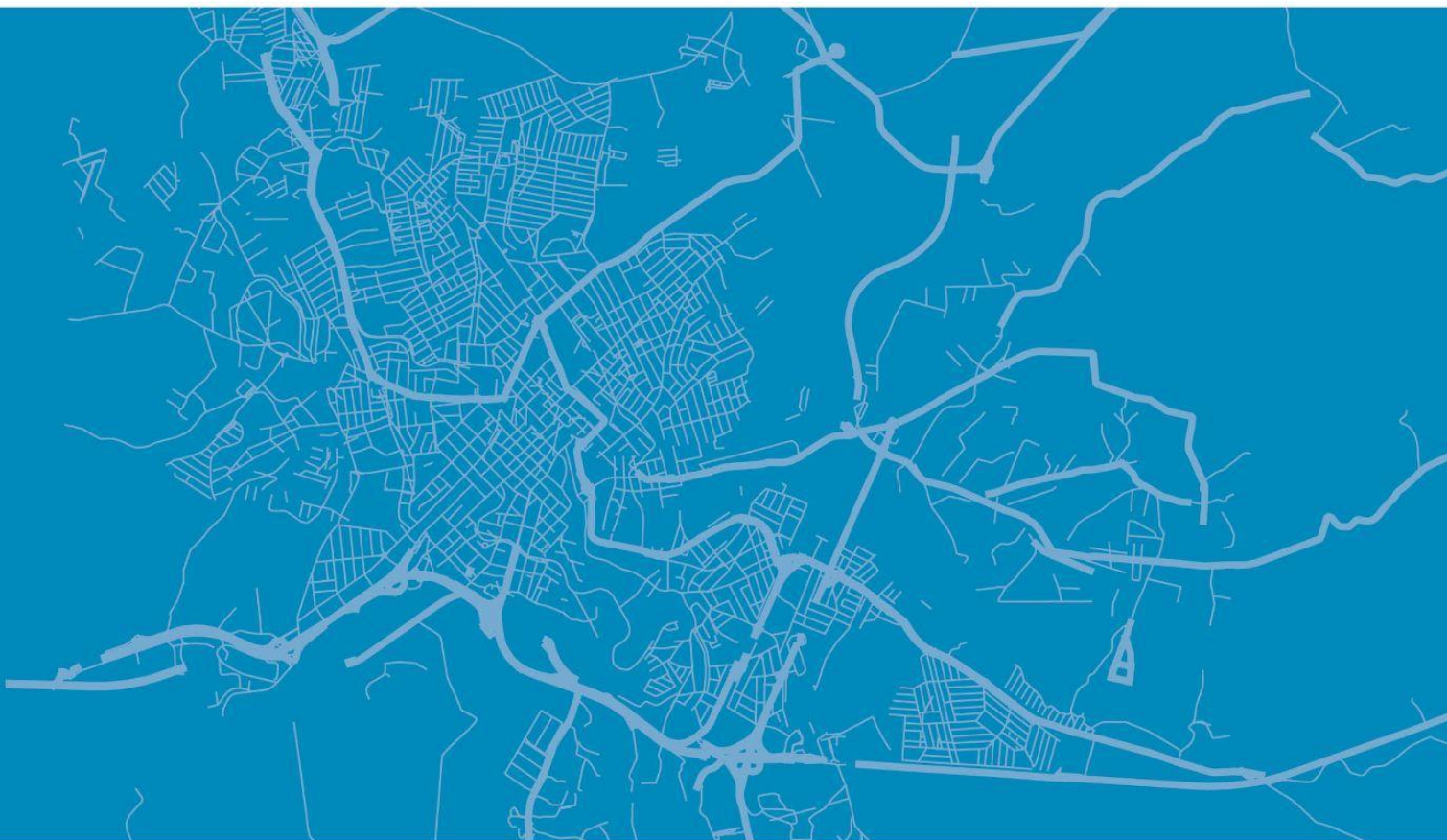
NBR 9.050/2015 da ABNT, que relata a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

CERDÁ, Ildefonso. **La Théorie Générale de L'Urbanization**. Editions du Seuil. Paris - França. 1979.

HALL, P. **Cidades do amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos nos séculos urbanos no século XX**. São Paulo: Editora Perspectiva, 2007. (Coleção Estudos).

MANTOVANI, S. **Arquitetura, cidade e paisagem: a construção da cidade moderna de Águas de Lindóia através da atuação de Oswaldo Bratke, Luís Saia, e Roberto Burle Marx**. Dissertação de Mestrado. PUC-Campinas, Campinas, 2017.

Revisão do Plano Diretor do **Município de Itapira-SP**



Etapa 01

Plano de trabalho e Análise
da Legislação Existente

Versão do arquivo e Data de emissão:
A01 - 03/11/2022 (Esta versão)