Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

PAULA FREIRE SANTORO

PLANEJAR A EXPANSÃO URBANA DILEMAS E PERSPECTIVAS

Orientador
Prof. Dr. NABIL GEORGES BONDUKI

Tese de Doutorado

Janeiro | 2012

PAULA FREIRE SANTORO

PLANEJAR A EXPANSÃO URBANA: DILEMAS E PERSPECTIVAS

ANEXO

Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Habitat

Orientador: Prof. Dr. Nabil Georges Bonduki

São Paulo

2012

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Email: paulasantoro@usp.br ou paulafsantoro@gmail.com

Santoro, Paula Freire

S360p Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas / Paula Freire Santoro. --São Paulo, 2012.
2v. : il.

Tese (Doutorado - Área de Concentração: Habitat) – FAUUSP.
Orientador: Nabil Georges Bonduki

1.Expansão urbana – São Paulo 2.Planos diretores 3.Loteamentos
4.Política urbana I.Título

CDU 711.4

SUMÁRIO

7 ANEXOS.....	4
7.1 Para ler a tabela.....	5
7.2 Tratamento dado ao tema da expansão urbana nos planos diretores municipais no Estado de São Paulo.....	9
7.3 Tabela com dados tabulados dos 100 municípios.....	327

ANEXO 7.1

PARA LER A TABELA

ANEXO 7.1 | PARA LER A TABELA SÍNTESE

Inicialmente, a análise dos planos diretores estudados no âmbito da Rede Nacional de Avaliação dos Planos Diretores Participativos gerou uma tabela, reproduzida a seguir, que mostra também o nome da coluna da tabela final desta análise.

PERGUNTAS DA REDE PLANO DIRETOR	COLUNAS DA TABELA FINAL
Ano do Plano Diretor	Ano
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Plano_antes
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Novo_perim_20
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aum_dim_perim_21
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Regras_alt_perim_22
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Parametros_esp_23
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Zona_exp_24
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Zona_exp_25
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Zona_exp_descrita_26
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Zona_exp_regras_27
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Zona_exp_his_28
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Lei_parc_his_29
Comentários	

É possível notar que a tabela final de análise tem muitas mais colunas, fruto da análise dos planos feita no âmbito desta tese, cujo conteúdo é desenvolvido no capítulo que antecede os estudos de caso. A seguir, faz-se um glossário sintético do que compõe esta análise, para facilitar a leitura da tabela.

ANÁLISE FRUTO DA TESE	COLUNAS DA TABELA FINAL
Data do plano anterior	plano_ant_data
Se o plano teve alguma consultoria? Sim / Não / Sem informação	Consult_teve
Se teve alguma consultoria, qual?	Consult_qual
Tem mapa anexo?	Mapa
Tem regras de parcelamento do solo na lei do plano ou feita concomitantemente? Municípios com 100% de área urbana foram identificados como “todo urbano”.	Obs
O Plano prevê a possibilidade de fechamento de loteamentos existentes?	Fechamento_exist
O Plano prevê a possibilidade de loteamentos fechados novos?	Fechamento_novos
O Plano prevê uma zona para abrigar parcelamentos em chácaras ou sítios de recreio?	Zona_chacararas
O Plano prevê o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso?	OOAU
O perímetro urbano do município já era muito grande?	Perímetro já era grande

Em relação ao instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, a tabela que segue listou as perguntas feitas no âmbito da Rede Nacional de Avaliação dos Planos Diretores Participativos e o nome da coluna da tabela final desta análise.

PERGUNTAS DA REDE PLANO DIRETOR	COLUNAS DA TABELA FINAL
O plano diretor define regras para a aplicação do instrumento?	Regras_aplic_PD
O instrumento é aplicável a partir do plano diretor?	Autoaplic_PD
É preciso aprovar legislação específica para aplicar o instrumento?	Nec_LeiEsp
O plano diretor define um prazo para aprovação de legislação específica que regulamenta a aplicação do instrumento?	Defin_Prazo_LeiEsp
Qual é o prazo para a prefeitura elaborar a legislação específica que regulamenta a aplicação do instrumento?	Qual_Prazo_LeiEsp
Caso o instrumento seja aplicável a partir do plano diretor, está previsto um prazo de transição para iniciar sua aplicação?	Prazo_Inicio_Aplic
A aplicação do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano diretor?	Aplic_vinc_Obj
A qual objetivo/estratégia do plano diretor se vincula a aplicação do instrumento?	Vinc_Qual_Obj
O plano diretor define a aplicação do instrumento em macrozonas ou zonas demarcadas nos mapas anexos? Quais?	Def_Zona_Aplic
O plano diretor define prazos para monitorar a aplicação do instrumento? Quais?	Def_Prazo_Monit_Aplic
O plano diretor define prazos para rever a aplicação do	Def_Prazo_Revisao_Aplic

instrumento? Quais?	
O plano diretor define quem aprova a aplicação do instrumento?	Quem_Aprov
Caso a aplicação do instrumento envolva o pagamento de contrapartidas, o plano diretor define critérios de isenção? Quais?	Def_Isencao
O plano diretor define a fórmula de cálculo das contrapartidas na aplicação do instrumento?	Def_FormulaCalc
O plano diretor define os destinos dos recursos obtidos com as contrapartidas arrecadadas na aplicação do instrumento? Quais?	Dest_Recurso
O plano diretor define quem é responsável pela gestão dos recursos obtidos com as contrapartidas arrecadadas com a aplicação do instrumento?	Responsavel_Gestao

ANEXO 7.2

TRATAMENTO DADO AO TEMA DA EXPANSÃO URBANA NOS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÍNTESE ANÁLISE QUESTÕES RELATIVAS À EXPANSÃO URBANA

AMERICANA	14
AMPARO	16
ARAÇATUBA	26
ARARAQUARA	30
ARARAS.....	33
ARTUR NOGUEIRA.....	36
ARUJÁ	41
ASSIS	45
APARECIDA	51
ATIBAIA	53
BARRETOS.....	59
BEBEDOURO	66
BIRIGUI	69
BOTUCATU	74
BRAGANÇA PAULISTA	79
CACHOEIRA PAULISTA.....	82
CAJAMAR	84
CAMPINAS	88
CAMPO LIMPO PAULISTA.....	92
CAMPOS DO JORDÃO.....	94
CARAGUATATUBA	97
CATANDUVA	100
DIADEMA	103
EMBU	104
ESPÍRITO SANTO DO PINHAL	106
FERNANDÓPOLIS.....	108
FERRAZ DE VASCONCELOS.....	110
FRANCISCO MORATO	112
FRANCO DA ROCHA	115
GUARAREMA	118
GUARULHOS	120
ILHA SOLTEIRA	122
ITANHAÉM	126
ITAPECERICA DA SERRA	128
ITAPEVI	131
ITAQUAQUECETUBA.....	132
ITATIBA.....	134
ITU	136

ITUPEVA	140
JABOTICABAL	144
JACAREÍ.....	148
JAGUARIÚNA	152
JANDIRA	154
JAÚ.....	157
JUNDIAÍ	159
JUQUITIBA	162
LENÇÓIS PAULISTA.....	164
LIMEIRA	166
LINS	171
MAIRINQUE.....	174
MAIRIPORÃ.....	178
MARÍLIA.....	181
MAUÁ	185
MOGI DAS CRUZES	186
MOGI GUAÇU.....	191
MONTE ALTO	196
MONTE MÓR.....	201
NOVA ODESSA	203
OURINHOS	207
PEREIRA BARRETO	209
PERUÍBE	214
PIEDADE.....	217
PINDAMONHANGABA	223
PIRASSUNUNGA	229
POÁ.....	233
PORTO FELIZ	236
PORTO FERREIRA	242
PRAIA GRANDE.....	245
PRESIDENTE PRUDENTE	247
PROMISSÃO	251
RIBEIRÃO PRETO	253
RIO GRANDE DA SERRA	258
SALTO	261
SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO	264
SANTA CRUZ DO RIO PARDO	268
SANTA ROSA DO VITERBO	272
SANTANA DO PARNAÍBA	273
SANTO ANDRÉ.....	274
SANTOS.....	278

SÃO BERNARDO DO CAMPO.....	282
SÃO CAETANO DO SUL	284
SÃO CARLOS	285
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	289
SÃO LOURENÇO DA SERRA	292
SÃO MANUEL	293
SÃO PAULO.....	295
SERRA NEGRA.....	297
SERRANA	298
SERTÃOZINHO	302
SOROCABA	305
TABOÃO DA SERRA	309
TATUÍ	311
TAUBATÉ	316
TREMEMBÉ.....	321
VARGEM GRANDE DO SUL.....	326
VARGEM GRANDE PAULISTA	327
VINHEDO.....	330
VOTORANTIM	335

AMERICANA

Lei Complementar nº 4.597/08.

Ano do Plano Diretor	2008
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	<p>O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da década de 70 criou o Distrito Industrial e determinou a remoção das industriais de grande porte para esta área da cidade, que possuía terrenos maiores para expansão industrial e impostos mais baratos. Porém, as indústrias pequenas permaneceram nos locais de origem, fazendo com que o zoneamento municipal se adequasse a essa situação, diferenciando a Zona Industrial I (pequenas industriais) da Zona Industrial II (Distrito Industrial para empresas de médio e grande porte).</p> <p>Já em 1988, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado foi revisado para atender a necessidade de mudanças nas atribuições quanto ao uso e ocupação do solo para criação de novas áreas para expansão populacional e não mais industrial, além de atender a novas demandas de infraestrutura e novos parâmetros de planejamento. Neste período, o município sofria com a desaceleração do crescimento econômico do país que trouxe impactos negativos à indústria têxtil de Americana.</p> <p>Em 1998 foi feito um novo Plano Diretor, que simplificou o uso e ocupação do solo. Também colocou que a política de habitação deveria assegurar o direito social da moradia e destacava as iniciativas autogeridas e atendimento às famílias de baixa renda.</p>
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	A área de expansão urbana é de 45 Km ² , sendo pós-represa 32 Km ² e vazios urbanos 13 Km ² .
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	<p>Sim. Estabelece parâmetros para loteamento popular e para empreendimentos em Zonas Especiais de Interesse Social. No caso do loteamento popular:</p> <p>“Art. 78. Considera-se Loteamento Popular o empreendimento destinado a famílias com renda familiar máxima de até 10 (dez) salários mínimos, com lotes de terrenos de área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), para cada unidade familiar, não sendo permitido o seu desdobro.</p> <p>§ 1º O Loteamento Popular somente será admitido quando vinculado a programas habitacionais da Prefeitura Municipal ou de entidades devidamente autorizadas por lei, sem fins lucrativos e que tenham por finalidade específica ações em programas habitacionais de interesse social e popular”.</p> <p>No caso das Zonas de Interesse Social:</p> <p>“Art. 83. A unidade de Zona Especial de Interesse Social-UZEIS é um instrumento gravado nas diversas zonas da Macrozona de Uso Predominantemente Urbano- MPU e corresponde à porção do território destinada à regularização fundiária e ao incentivo da produção de Habitação de Interesse Social / HIS, conforme estabelecido no Mapa III, Anexo III-A e Anexo VI, desta lei.</p> <p>§ 1º As áreas destinadas à regularização fundiária no município de Americana estão pontuadas no Mapa III, Anexo III-A, e não estarão sujeitas aos parâmetros indicados no § 3º.</p> <p>§ 2º O instrumento de incentivo da produção de Habitação de Interesse Social-HIS destina-se à produção de habitação para a população com faixa de renda de 0 a 10 salários mínimos.</p> <p>§ 3º Nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social / HIS poderão ser implantados conjuntos habitacionais multifamiliar e/ou conjuntos unifamiliar com lotes de terrenos de área mínima de 150m² e frente mínima de 7,50m”.</p>

24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	A área de expansão urbana e de 45 Km², sendo pós-represa 32 Km² e vazios urbanos 13 Km².		
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, porém o estudo feito no Diagnóstico Técnico do Plano Municipal de Habitação evolui mais e elaborou a seguinte tabela:		
	Regiões	Total (m²)	% da área urbana
	Zeis de vazios	630.618,48	0,64
	Vazios no Perímetro Central	523.549,37	0,53
	Vazios em Regiões Periféricas	2.618.798,42	2,65
	TOTAL	3.772.966,27	3,81
É importante lembrarmos que o município tem uma área total de 144 Km quadrados e destes 99 Km quadrados estão em área urbana.			
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Sim, o perímetro demarcado tem como limites a Rodovia Luiz de Queiroz, o Ribeirão Quilombo, o Córrego da Fazenda Angélica, Zonas de Atividades Econômicas que não permitem o uso residencial, Área de Preservação Permanente do Córrego Bertini e APP do Córrego da Gruta.		
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim, nos vazios urbanos demarcados como Zonas Especiais de Interesse Social, demarcadas apenas nas zonas que permitem a ocupação residencial (ZR1, ZR2, ZM, ZM1 e ZMC). É importante ressaltar que o estudo realizado no Diagnóstico Técnico do Plano Municipal de Habitação levantou os terrenos aptos a receber empreendimentos habitacionais, não sendo necessariamente pertencentes ao poder público. Além das áreas demarcadas como ZEIS pelo Plano Diretor, por ora esses terrenos não têm a finalidade de uso habitacional de interesse social garantidos por lei. Portanto, esta disponibilidade de terras agora está submetida à constantes alterações, à mercê do movimento do mercado imobiliário.		
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Um aspecto negativo em relação aos processos de novos loteamentos, foi o de que o PD não estabeleceu a previsão de percentuais para áreas de interesse social. O que está previsto no Plano é a desafetação das áreas identificadas pelo PD como Unidades de Zona Especial de Interesse Social quando o proprietário da gleba doar ao Poder Público 30% de sua área, permitindo que os 70% restante seja desafetado de ZEIS, podendo retalhar a gleba remanescente em até 5 vezes. Para responder as questões acima a Lei 4.676 do Uso e Ocupação do Solo, também foi considerada.		
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não foi respondida.		
Comentários			

Fonte do documento original: Veruska T. F. de Carvalho, 2009.

Considerando a questão 20 e 21 em conjunto, considerou-se que sim, houve alteração do perímetro urbano pois na resposta abaixo informa que houve aumento da área urbana. O Plano Diretor contém regras de parcelamento do solo, mas não trata de loteamentos fechados, nem tampouco de chácaras ou sítios de recreio.

AMPARO

Lei Complementar nº 01/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não obteve informação.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano Diretor estabeleceu uma pequena alteração no perímetro urbano do chamado Distrito Sede, apenas com o objetivo de incluir um loteamento residencial pré-existente e uma área reservada para a implantação do “Distrito Industrial” no interior da área urbana, e no perímetro urbano do chamado Distrito de Arcadas para também incluir um loteamento pré-existente no seu interior. Tais modificações não alteraram significativamente o perímetro estabelecido por leis anteriores, permanecendo muito próximo daquele instituído pela Lei de Zoneamento - Lei 1.074/1981 – ainda vigente.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Houve uma manutenção explícita do território rural e de suas funções correlatas, inclusive ambientais, evidencia uma posição contrária a novas expansões urbanas para além do perímetro definido. Ressalte-se, com isso, que a política territorial pretende re-direcionar uma tendência que já vem ocorrendo há anos no município - da implantação de loteamentos dispersos para além do perímetro urbano, nas áreas rurais - de forma a induzir que a expressiva quantidade de imóveis não utilizados ou sub-utilizados que ainda existem no interior do perímetro urbano sejam ocupados e adensados por novos empreendimentos, especialmente habitacionais. Este sentido do ordenamento territorial e urbano está implícito nas formulações que gravitam na esfera do plano diretor, principalmente, no anteprojeto de lei de uso e ocupação do solo que já possui, em linhas gerais, as principais estratégias do disciplinamento territorial em Amparo e na lei 3.140/05, de parcelamento do solo, que proíbe a implantação de loteamentos urbanos na área rural do município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.

27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	
Comentários	<p>O Plano Diretor de Amparo possui uma estratégia claramente vinculada à sua identidade econômica tradicional rural, considerando que o perímetro urbano corresponde a menos de 10% do território municipal.</p> <p>É neste sentido que as estratégias mais expressivas deste plano, que passa pelo estabelecimento de um macrozoneamento rural-ambiental, revela um posicionamento explícito de impedir novas expansões urbanas através de loteamentos (inclusive pelas conhecidas “chácaras de recreio”), manter as atividades agro-silvo-pastoris por todo o território rural e concentrar novas atividades econômicas potenciais dentro do perímetro urbano, expandindo as já promissoras atividades industriais e desenvolver, junto aos demais municípios do chamado “circuito das águas”, o turismo histórico, ecológico e rural.</p> <p>Ainda no âmbito desta estratégia, percebe-se uma preocupação em reorientar a ocupação urbana para dentro do perímetro urbano diante da tendência de “espraiamento” dos últimos anos, com a instalação de vários loteamentos para além deste perímetro, nas suas franjas. Alguns estudos realizados no âmbito do diagnóstico, revelam a presença significativa de glebas e terrenos não utilizados ou sub-utilizados na área urbana. A falta de uma dinâmica mais expressiva do mercado imobiliário revela um alto fator especulativo e o surgimento de inúmeros loteamentos irregulares. Amparo possui hoje 36 loteamentos irregulares e 14 loteamentos clandestinos, a maior parte implantada nas últimas 2 décadas. O loteamento tem sido o tipo de empreendimento habitacional predominante e o aumento do preço da terra no interior do perímetro urbano tem inviabilizado a sua produção. O impedimento legal da instalação de loteamentos na área rural e um decreto municipal que proíbe a implantação de loteamentos no perímetro urbano também têm contribuído para a produção de lotes irregulares.</p> <p>A ausência de mecanismos, de normas e parâmetros urbanísticos e aprofundamento na aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos, tornam, entretanto, tais estratégias bastante frágeis neste plano diretor que, a não ser do ponto de vista do macrozoneamento rural-ambiental, dependerá de uma regulamentação extensa e profunda.</p>

Fonte do documento original: Sidney Piochi Bernardini, 2009.

O Plano possui mapas, mas não relativos às áreas de expansão urbana, segundo Bernardini (2009). No entanto, a zona urbana contém espaços sem arruamento, o que levanta a hipótese de que ainda há áreas a serem urbanizadas, como vemos pelo mapa a seguir.

Fonte: disponível no site <http://www.amparo.sp.gov.br/2011/node/91>, acesso em 18/10/2011.

Fonte: disponível no site <http://www.amparo.sp.gov.br/2011/node/91>, acesso em 18/10/2011.

ANDRADINA

Lei Complementar nº 017/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	<p>O Plano Diretor não cita explicitamente a alteração do perímetro urbano, entretanto estabelece áreas de expansão urbana de 500 metros além do perímetro urbano atual.</p> <p>Sobre as Zonas de Expansão previstas:</p> <p><u>Zona De Expansão Urbana De Uso Misto (ZEUM)</u> - é aquela compreendida por uma faixa de terra, com 500 m de largura, contornando o perímetro urbano. Não se define objetivos para a Macrozona de Expansão Urbana de Uso Misto, mas para macrozona define-se a aplicação dos seguintes dispositivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - É passível, mediante autorização do Executivo Municipal, de uso para fins urbanos de residência, comércio e serviço local, público, comércio e serviço diversificado, comércio e serviços incômodo e indústrias. - Os usos de comércio e serviços diversificados e incômodos serão permitidos em vias definidas, quando da aprovação do parcelamento, como corredores de comércio e serviços. - O uso industrial deverá ainda obedecer a horário de funcionamento somente no período diurno, sendo vetado atividade industrial noturna. <p><u>A Zona de Expansão Urbana de Uso Industrial (ZEUI)</u> - é aquela compreendida por terras localizadas entre o Perímetro Urbano, a Rodovia SP 300 – Marechal Rondon e por linhas imaginárias de prolongamento das Ruas A, do Distrito Industrial e da Rua M do Jardim Bela Vista. Não se define objetivos para a Zona de Expansão Urbana de Uso Industrial, mas para macrozona define-se a aplicação dos seguintes dispositivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - É passível, mediante autorização do Executivo Municipal, de uso para indústrias classificadas como I1, I2 e I3 e para o Comércio e Serviço Incômodo; - O Executivo Municipal poderá criar mecanismos de incentivos aos empreendimentos industriais e de comércio e serviços incômodos que se instalem na ZEUI. <p><u>A Zona de Urbanização de Interesse Turístico</u> - é um trecho contínuo do território municipal, incluindo suas águas territoriais, a ser preservado no sentido cultural e natural e destinado à realização de planos e projetos de desenvolvimento turístico, cultural e de lazer. A ocupação da Zona de Urbanização de Interesse Turístico deve se dar de forma a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir o potencial para o turismo sustentável; - Evitar o excessivo adensamento populacional; - Evitar a degradação dos recursos naturais; - Evitar a poluição dos recursos hídricos; - Criar condições para a recuperação de áreas degradadas; - Propiciar o desenvolvimento do turismo como setor econômico.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano Diretor não cita explicitamente a alteração do perímetro urbano, mas como estabelece áreas de expansão urbana de 500 metros além do perímetro urbano atual, pode-se concluir que o perímetro urbano foi expandido.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O Plano não estabelece regras para alterar o perímetro urbano do município.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras	O Plano define parâmetros específicos de uso e ocupação e parcelamento do solo para as AIS (áreas de Interesse social) que estão definidos no

específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	quadro acima, no item 15.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O Plano define uma macrozona de expansão urbana de uso misto, uma macrozona de expansão de uso industrial e uma macrozona de expansão de interesse turístico.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O Plano inclui as macrozonas de expansão no mapa anexo de macrozoneamento.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O Plano não apresenta a descrição dos limites das macrozonas de expansão.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	<p>A Zona de Expansão Urbana de Uso Misto-ZEU apresenta no Plano as seguintes condições de ocupação:</p> <ul style="list-style-type: none"> - É passível, mediante autorização do Executivo Municipal, de uso para fins urbanos de residência, comércio e serviço local, público, comércio e serviço diversificado, comércio e serviços incômodo e indústrias classificadas como I1 pela Lei Estadual nº 5.597/87; - Os usos de comércio e serviços diversificados e incômodos serão permitidos em vias definidas, quando da aprovação do parcelamento, como corredores de comércio e serviços; - O uso I1 deverá ainda obedecer a horário de funcionamento somente no período diurno, sendo vetado atividade industrial noturna; <p>A Zona de Expansão Urbana de Uso Industrial apresenta no Plano as seguintes condições de ocupação:</p> <ul style="list-style-type: none"> - É passível, mediante autorização do Executivo Municipal, de uso para indústrias classificadas como I1, I2 e I3 pela Lei Estadual nº 5.597/87 constantes no Anexo III e para o Comércio e Serviço Incômodo.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O Plano não prevê a destinação de um percentual de área para Habitação de interesse social em novos loteamentos.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	A lei de parcelamento em vigor também não estabelece um percentual de destinação de áreas para HIS.
Comentários	

Fonte do documento original: Danielle Klintowitz, 2009.

Consultoria: Métodos Consultoria e Projetos Ltda.

Na zona de Urbanização de Interesse Turístico é possível o parcelamento do solo, para fins residenciais unifamiliares, com baixa densidade habitacional, só será permitido para empreendimentos condominiais ou associativos regidos pela legislação pertinente e resultante de processo regular de parcelamento do solo (art.25, II). No entanto, o Plano não aborda critérios para parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, em consonância com as legislações federal e estadual, mas sim a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a

qual somente teve acesso ao Projeto de Lei. O Projeto de Lei possibilita condomínios fechados, no entanto, como não foi aprovada, não foi incorporada nesta análise. De acordo com o Projeto:

“§ 2º - Os empreendimentos em forma de condomínio fechado ou associativo; com área inferior a 90.000,00 metros quadrados e dimensão linear máxima de 300,00 m; atendendo a legislação federal somente serão permitidos caso estejam contidos em processo regular de parcelamento do solo.” (art.12, “§ 2º).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE ANDRADINA – 2006

Fonte: Macrozoneamento, Plano Diretor de Andradina, Lei Complementar nº 017/06.

Em verde está a Zona de Expansão Urbana. Fonte: Zoneamento Plano Diretor de Andradina, Lei Complementar nº 017/06.

APIAÍ

Lei nº 124/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano se refere a uma Lei dos Perímetros Urbanos, mas não foi possível saber se houve alterações.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não foi possível saber.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	<p>O Artigo 53, estabelece que “Os programas públicos e privados de habitação de interesse social poderão ser promovidos em qualquer parte da zona urbana, de acordo com normas específicas, coerentes com as diretrizes de Zoneamento e deverão facultativamente ser implementados nas zonas especialmente destinadas para esse fim, Zona de Interesse Social”.</p> <p>Mais adiante, o Artigo 119, que trata das Zonas Especiais de Interesse Social, em seu Parágrafo 1º define Habitação de Interesse Social como “aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 6 (seis) 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.”</p> <p>Não há fixação de parâmetros, mas o Artigo 120 diz: “Nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS será permitido, mediante aprovação do órgão municipal competente, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da Legislação em vigor”</p>
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não se aplica
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não se aplica
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não se aplica
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse	Não foi possível saber

social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	
Comentários	Um grave problema é que o zoneamento previsto no Plano Diretor não distingue a zona urbana, embora trate basicamente de questões urbanas; e embora o município tenha uma parcela de população rural ainda relativamente expressiva, as relações entre o urbano e o rural não são tratadas, embora um dos planos estratégicos seja para o desenvolvimento rural.

Fonte do documento original: Maria Stella Magalhães Gomes, 2009.

O Plano Diretor cita as macrozonas e os corredores turísticos como delimitados no Anexo I, Mapa 1 - Macrozoneamento do Município de Apiaí, no entanto, os mapas não foram obtidos.

Prevê a possibilidade de utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, cuja definição seria dada por lei específica.

“Artigo 88 - A outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso só poderá ser utilizada no Perímetro Urbano da Sede Municipal, nas zonas a serem definidas em lei específica.
(...)

Artigo 93 - Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso, determinando:

- a fórmula de cálculo da cobrança;
- os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- a contrapartida do beneficiário;
- os procedimentos administrativos e taxas de serviços necessários.” (Lei nº 124/06, art.88 e 93).

ARAÇATUBA

Lei Complementar nº 168/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O município de Araçatuba já possuía um Plano Diretor. O atual Plano Diretor Participativo do decênio 2006-2015 foi elaborado com a assessoria e o apoio técnico da Fundação Paulista de Tecnologia e Educação, de Lins.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não foi possível verificar. Mais uma vez, não foi possível verificar, já que não o Plano Diretor não apresenta o perímetro urbano e muito menos é possível comparar o perímetro anterior e o proposto de modo a saber se houve aumento ou diminuição.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não foi possível verificar. Uma vez que o Plano Diretor de Araçatuba não apresenta o perímetro urbano atual e nem sabemos o perímetro anterior não é possível saber se houve aumento ou diminuição.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não, o Plano Diretor de Araçatuba não estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, o Plano Diretor de Araçatuba não define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não, o Plano Diretor de Araçatuba não define zona ou área de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não, o Plano Diretor de Araçatuba não inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não, o Plano Diretor de Araçatuba não apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, o Plano Diretor de Araçatuba não estabelece que os novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em	Não, a lei de parcelamento do solo em vigor não possui nenhuma regra similar que estabeleça que os novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.

vigor possui alguma regra similar?	
Comentários	Percebe-se pelo mapa que o perímetro urbano contém todos os loteamentos e que também tem algumas glebas vazias

Fonte do documento original: Tomás Moreira, 2009.

O Plano Diretor teve consultoria do CETEC - Centro Tecnológico da Fundação Paulista, firmou acordo com a Prefeitura Municipal de Araçatuba para o desenvolvimento do Plano Diretor para a cidade. Os trabalhos tiveram início no último dia 22 de dezembro e o término estava previsto para 30 de junho de 2006. Na cerimônia da assinatura do contrato, o Presidente da FPTE, Professor Edgar Paulo Pastorello, ressaltou os vínculos entre a Fundação Paulista e a cidade de Araçatuba, devido aos profissionais formados na Unilins e que hoje atuam na Prefeitura. Além dele, o Diretor do CETEC, Professor Enaldo Montanha, também esteve presente à reunião (fonte: <http://www.unilins.edu.br/noticias/index.php?idnoticia=748>, acesso em 18/10/2011). CETEC também fez planos de Tatuí, Porto Feliz, Pirajuí, Birigui, Araçatuba e esteve em negociação com Lins (não confirmada a elaboração).

Uma análise mais apurada sobre o plano diretor permite notar que há Áreas de Especial Interesse que correspondem às Áreas de Expansão Urbana, como vemos pelo Mapa 32 do Plano Diretor de Araçatuba e especialmente nas Áreas de Especial Interesse Turístico-Ecológico, que possibilita e reconhece a implantação dos condomínios fechados; e Áreas de Especial Interesse Logístico e a de Especial Interesse Industrial, possibilitando a implantação de usos correlatos.

“As áreas de especiais interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo” (Lei Complementar nº 168/06, art. 40).

“Art. 50. As áreas especiais de interesse turístico-ecológico são porções do território com concentração de condomínios fechados, loteamentos e chácaras de recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços que possuem potencial turístico, conforme os perímetros delimitados no Anexo – Mapa 32 desta Lei.

Art. 51. São diretrizes para as áreas especiais de interesse turístico-ecológico:

I – promover sua identidade específica em função de sua localização geográfica;

II – promover seus atrativos turísticos, como a proximidade com o Rio Tietê” (Lei Complementar nº 168/06, art. 50 e 51).

Em relação aos loteamentos fechados, a descrição da Zona de Desenvolvimento Regional-Zona 4 da Macrozona de Desenvolvimento Sustentável mostra que seria uma área contém e possivelmente deverá conter tal tipologia.

“Art. 32. A Zona de Desenvolvimento Regional - Zona 4 é composta por áreas com grande potencial de desenvolvimento em âmbito regional e com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano.

Art. 33. A Zona 4, além do uso rural, contém as seguintes características:

I – áreas de usos para fins de moradia, comércio e lazer;

II – concentração de chácaras de recreio e condomínios fechados já consolidados;

III – área de grande interesse para novos empreendimentos imobiliários, para implantação de condomínios fechados, loteamentos e chácaras de recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;” (Lei Complementar nº 168/06, arts. 32 e 33).

Também é sobre a Zona 4 que poderá ser utilizada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

“Subseção II

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Fonte: Plano Diretor de Araçatuba, Lei Complementar nº 168/06, 2006. Retirado do site <http://www.desenvolvimento.aracatuba.sp.gov.br/detalhes.php?IDSecao=5&IDCategoria=41>, acesso em 18 de outubro de 2011.

ARARAQUARA

Lei Complementar nº 350/05.

Ano do Plano Diretor	2005
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	<p>Conforme arquivos da legislação municipal, a Lei nº 1.794, de 26 de julho de 1971, denominada Plano Diretor, dispõe sobre normas para parcelamento, uso e ocupação do solo e edificação. Das inúmeras alterações e substituições de leis sobre zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, a Lei nº 3.297, de 03 de junho de 1.986, é a que apresenta mudanças significativas de conteúdo, com destaque ao regular parcelamento do solo em detalhes: reserva de áreas públicas, infraestrutura urbana e hierarquização do sistema viário; uso e ocupação solo com normas para uso industrial utilizando dispositivos da legislação estadual pertinente; além de matérias edilícias.</p> <p>Com relação à configuração espacial da cidade, presume-se que as principais tentativas de regular a cidade formal deve-se pela quantidade enorme de leis de parcelamento do solo e, em menor número, as de zoneamento relativas principalmente às alterações do perímetro urbano – instituídas desde 1.949. As inúmeras adaptações, alterações e substituições de leis demonstram o enfrentamento exaustivo quanto às novas urbanizações, ocorrendo inclusive suspensões de aplicação das leis vigentes por determinados períodos, e que resultaram na configuração da mancha urbana existente.</p> <p>A Lei Complementar nº 350, de 27 de dezembro de 2.005, constitui o primeiro Plano Diretor enquanto instrumento estratégico de desenvolvimento e política urbana ambiental do Município.</p>
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	SIM, na medida em que adota os divisores das microbacias no estabelecimento do perímetro urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não foi possível obter esta informação.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Prevê a regulamentação em legislação específica visando redução de custos dos lotes e das unidades habitacionais. Explicita, no inciso VI do artigo 86, necessidade de estabelecer parâmetros de moradia social, índices urbanísticos e procedimentos de aprovação dos programas de forma a facilitar a produção habitacional.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	<p>Zona Rurbana (ou de Expansão Urbana): área de uso semi-intensivo, de baixa densidade com características funcionais de ecocidade, com um cinturão verde intermediário de preservação e proteção, e predominância de um conjunto de atividades de produção e promoção econômica sustentável e de gestão ambiental.</p> <p>O segundo Macrozoneamento delimita e subdivide o território municipal em:</p> <p>Área Rural – área extensiva, onde as diretrizes de uso e ocupação devem promover prioritariamente as atividades agroindustriais, agroecológicas e</p>

	<p>turismo sustentável.</p> <p>Área Rurbana (expansão urbana) – área de uso semi-extensivo, de baixa densidade com características funcionais de ecocidade, com um cinturão verde intermediário de preservação e proteção e predominância de um conjunto de atividades de produção e promoção econômica sustentável.</p> <p>Área Urbana – área intensiva de ocupação, densificação e indução do crescimento e desenvolvimento urbano de áreas consolidadas e em consolidação.</p> <p>NOTA: É importante observar que são distintas as delimitações das macrozonas entre o primeiro e o segundo. No entanto, o segundo macrozoneamento busca coincidir na demarcação do perímetro urbano, a delimitação dada pelas microbacias. A zona de expansão urbana e zona urbana ocupam parcelas territoriais de 2 (duas) microbacias e pequena parte de uma terceira microbacia.</p>
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	MAPA 12–Macrozoneamento, MAPA 13–Estratégia de Modelo Espacial e Uso do Solo.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	<p>Adota como diretriz, estimular a continuidade física do processo de urbanização, crescimento e expansão urbana, evitando a produção de fragmentos de vazios urbanos ou descontinuidade na mancha urbana, como princípio de racionalização da capacidade de infra-estrutura instalada e de sustentabilidade.</p> <p>As áreas de expansão são objeto de controle e regulação específicos, com adoção de diretrizes por UEPUS-Unidades Espaciais de Projeto Sustentável.</p> <p>Define-se UEPUS-Unidades Espaciais de Projeto Sustentável como fragmentos territoriais urbanos auto-sustentáveis de produção da cidade, caracterizados como unidades de vizinhança, de paisagem ou de ocupação territorial planejada, em termos de demandas e qualidade de vida urbana, com densidades populacionais e construtivas próprias, índices e parâmetros urbanísticos específicos, dinâmicas urbanas, identidades espaciais, culturais e paisagem ambiental.</p> <p>O parcelamento do solo urbano em área de expansão urbana só será permitido se a gleba se situar à distância máxima de 500m (quinhentos metros) do sistema de transporte coletivo e das demais redes de infra-estruturas, obedecidos os limites estabelecidos para Zona Rurbana.</p>
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não prevê atendimento de habitação de interesse social em novos loteamentos, salvo nas AEIS.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Sonia Sumiko Karazawa Nagai, 2009.

O Plano diretor aborda o tema do parcelamento do solo em apenas duas páginas. Deste conteúdo destaca-se a associação da aprovação do parcelamento do solo desde que haja rede de infraestrutura e sistema de transporte coletivo urbano, dentro das zonas onde é permitido parcelar, ou seja, Zona Urbana ou Rurbana.

“§ 1º O parcelamento do solo somente será permitido se a gleba estiver situada à distância máxima de 500 (quinhentos) metros do sistema de transporte coletivo urbano e das demais redes de infraestrutura, obedecidos os limites estabelecidos para Zona Urbana ou Zona Rurbana indicadas nos MAPE 12 e 13” (Lei Complementar nº 350/05, art.244, § 1º).

O Plano também estabelece a possibilidade de aprovação definitiva de loteamento fechado, com algumas restrições. Da forma como o texto está redigido, tem-se a impressão que se enquadram neste artigo os casos de loteamentos parcialmente aprovado, ou seja, a lei possibilita a regularização destes.

“§ 3º Para aprovação definitiva de loteamento fechado ou condomínio horizontal, deverá estar o projeto, acompanhado do respectivo Estatuto Interno cujo modelo poderá ser disponibilizado pela Secretaria de Negócios Jurídicos e outorgado por decreto de permissão de uso, o sistema viário, as áreas institucionais e verdes que passarão ao domínio do Município” (Lei Complementar nº 350/05, art.244, § 3º).

O Plano possibilita a instalação de chácaras de recreio na Zonas Ambientais de Uso Sustentável-ZAUS (art.166), na Zonas de Conservação e Recuperação Ambiental-ZORA (art.167).

“III - Estímulo do uso regulado, controlado e restrito de atividades residenciais de baixa densidade de chácaras de recreio e assentamentos sociais sustentáveis em áreas rurbanas;” (Lei Complementar nº 350/05, art.166).

No entanto, o Plano não estabelece parâmetros como área mínima ou frente mínima para nenhum tipo de parcelamento do solo, transferindo este regramento para uma lei específica.

“§ 1º Lei específica deverá regulamentar e disciplinar novos empreendimentos em áreas do macrozoneamento estabelecido no Título III desta Lei, que impliquem na alteração de usos e atividades do solo, estabelecendo critérios e contrapartidas por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso; (Lei Complementar nº 350/05, art.201).

ARARAS

Lei Complementar nº 3.901/06 (c/alterações LC 4.191/08).

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, com a Lei 1.027/72.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	<p>O Plano Diretor trata desta questão nos seguintes termos:</p> <p>“Art. 13 – A área urbana é aquela compreendida dentro dos limites do perímetro urbano e especificada na planta referente à divisão territorial em áreas integradas, considerando-se as delimitações expostas nesta lei, em especial o Anexo VII - Planta do Perímetro Urbano (escala 1:10.000).</p> <p>Parágrafo único – As alterações dos limites da área urbana, quando necessário, serão efetuadas mediante lei específica”.</p> <p>Do que se depreende de que basta lei específica expandindo os limites da área urbana para que o perímetro urbano seja alterado.</p>
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, implementa a Macrozona de Expansão Urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não, apenas nos mapas.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não, é extremamente genérico.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.

29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	<p>Como se vê, a menção à convivência das “estruturas urbana, de expansão urbana e rural” é recorrente enquanto preocupação em várias passagens, porém o Plano não logra tomar partido nesta “disputa”, não avança nenhuma estratégia, parece limitar-se a “colocar um pouco de ordem” no status-quo.</p> <p>Isto fica evidente quando trata de forma extremamente vaga os usos permissíveis nas áreas de expansão urbana:</p> <p>“Art. 16 – A Zona de Expansão Urbana é porção territorial do Município destinada ao crescimento normal do aglomerado urbano a ser ocupado por edificações contínuas, nos termos do artigo 14 e Anexo VIII desta lei”.</p> <p>Resposta questão 3 – As três leis (Plano Diretor, Zoneamento e Parcelamento do Solo) foram debatidas e votadas no mesmo processo (ainda que tenham se consubstanciado em leis separadas).</p> <p>Resposta questão 10 – O Plano Diretor de Araras é limitado em seus objetivos, portanto não há grandes avanços e inovações. Por outro lado, é suficiente nos limites a que se propõe, de estabelecer diretrizes gerais para políticas setoriais e fundamentos para as leis zoneamento e parcelamento do solo.</p> <p><u>A rigor, se tivéssemos que enunciar o “problema mais grave”, seria esta falta de definição quanto aos usos propostos para a área de expansão urbana da cidade, ao lado do formalismo com que foram tratados os instrumentos do Estatuto da Cidade, numa cidade em que já são visíveis os problemas habitacionais e o processo de verticalização do núcleo urbano.</u></p>

Fonte do documento original: Licio Gonzaga Lobo Júnior, 2009.

Sobre a consultoria, a empresa Arquitetur, coord. Por Nina Vaisman, afirma ter desenvolvido, entre 2004 e 2005, para a Prefeitura Municipal de Araras, o estudo sobre o Uso do Solo e o Zoneamento, visando o estabelecimento do Macrozoneamento Municipal e Urbano para o Plano Diretor de Araras/SP. Segundo a mesma, a empresa que elaborou o Plano Diretor foi a Projectus.

O Plano informa que existe um mapa Anexo VII - Planta do Perímetro Urbano (escala 1:10.000), mas não tivemos acesso à este mapa.

O Plano incorpora chácaras e sítios, núcleos rurais, como áreas características de expansão urbana, o que sinaliza uma aceitação destes parcelamentos.

“Art. 13) A área urbana é aquela compreendida dentro dos limites do perímetro urbano e especificada na planta referente à divisão territorial em áreas integradas, considerando as delimitações

expostas nesta lei, em especial o Anexo VII Planta do Perímetro Urbano (escala 1:10.000).

Parágrafo único – As alterações dos limites da área urbana, quando necessário, serão efetuadas mediante lei específica.

Art. 14) As áreas de expansão urbana compreendem os terrenos destinados ao crescimento normal do aglomerado urbano a serem ocupados por edificações contínuas, em vazios urbanos ou em faixas de terras que contornam a linha limítrofe do perímetro urbano, de acordo com o Anexo VIII desta lei.

Parágrafo único – Os terrenos destinados a Chácaras e Sítios de Recreio, os terrenos regularizados e os destinados à regularização dos parcelamentos na faixa de 1 (um) km ao longo do Rio Mogi Guacu e os Núcleos Rurais e Industriais terão características de áreas de expansão urbana” (Lei Complementar nº 3.901/06, arts.13 e 14).

O Plano não cita o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Após a aprovação do Plano Diretor, foi feito um texto analisando os remanescentes florestais em áreas de expansão urbana. Nele, os autores afirmam:

“O eixo de crescimento urbano de Araras está posicionado no sentido Norte / Sul prevendo uma área de expansão a Nordeste, visando preservar as áreas de mananciais localizada na porção Oeste. Pela zona de expansão urbana constata-se que entre as regiões Leste e Norte, ocorreu maior ocupação urbana, caracterizando uma problemática, pois o plano diretor em seu contexto não rege nenhum ato de preservação dos fragmentos encontrados nesta região.

(...) Os fragmentos existentes estão associados às nascentes, fundos de vale e cursos d’água” (Beck et al., Anais do VIII Congresso de Ecologia do Brasil, 23 a 28 de Setembro de 2007, Caxambu – MG).

ARTUR NOGUEIRA

Lei nº 441/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não consta informação.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Com a alteração no perímetro urbano, a lei especifica que: <p>“Art. 48. No Perímetro Urbano ficam instituídos 13 (treze) Bairros que serão reclassificados, regulamentados e denominados por Lei Complementar, precedida de Consulta Popular.</p> <p>§ 1º O Poder Executivo, por ocasião da elaboração da proposta legislativa para reclassificação dos bairros urbanos, tomará as medidas necessárias para que a Consulta Popular seja também precedida dos estudos complementares pelos órgãos técnicos com emissão dos respectivos pareceres, bem como de debates e audiências públicas, tudo devidamente regulamentado por Ato do Executivo, a fim de consolidar a proposta que será submetida à Consulta Popular”.</p>
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. Submete ao Plano de Urbanização específico de cada ZEIS que deverá ser estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, que deverá prever parâmetros específicos.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.

29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	Prevê a regularização fundiária de todos os loteamentos irregulares existentes na zona rural. Os dados do Plano Diretor revelam que 9% da área urbanizada está fora do perímetro urbano, contabilizando mais de 1600 domicílios em loteamentos irregulares. O plano também não define estratégias de contenção da ocupação irregular sobre as áreas rurais. A regularização indiscriminada destes loteamentos poderá dificultar a ocupação dos vazios urbanizados dentro do tecido urbano.

Fonte do documento original: Eleusina Lavôr Holanda de Freitas, 2009.

Consultoria Arquitetura Urbanismo e Paisagismo Ltda., coordenado por Nina Waisman. Informação obtida através do site www.arquitetur.com.br, acesso em 21/2011.

O Plano Diretor não tratou diretamente do parcelamento, uso e ocupação do solo, cujo conteúdo já era abordado em lei anterior, a Lei Complementar nº 337/03. Esta prevê a possibilidade de loteamentos fechados.

“SEÇÃO VII DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Artigo 63 - Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Artigo 64 - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento fechado, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Artigo 65 - A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem as mesmas à administração da Associação dos Proprietários constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Artigo 66 - As áreas públicas de lazer, definidas por ocasião do projeto de loteamento, deverão possuir uma parte correspondente a, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) da área de lazer, sobre a qual não incidirá permissão de uso, bem como deverá estar situada externamente ao loteamento, contígua ao mesmo, e deverá ser mantida sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Artigo 67 - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente ao loteamento, contíguas ao mesmo, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Artigo 68 - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços Municipais.

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

(...)

Artigo 69 - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias deverão estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Artigo 70 - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a

qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada mediante demonstração técnica da revogação, sem implicar em qualquer tipo de ressarcimento. Parágrafo Único - As permissões de uso a título precário, referidas nesta seção, serão outorgadas à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Artigo 71 - Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo antecedente, nos seguintes termos:

- I. a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;
- II. a outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. no decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;
- IV. igualmente deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal.

Artigo 72 - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou dos proprietários, solidariamente, a obrigação de desempenhar:

- I. os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II. a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III. a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;
- IV. limpeza das vias públicas;
- V. prevenção de sinistros;
- VI. manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII. outros serviços que se fizerem necessários;
- VIII. garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

(...)

Artigo 74 - Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, mediante laudos comprobatórios e não havendo a regularização após a devida notificação, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte: perda do caráter de loteamento fechado; pagamento de multa correspondente a R\$ 2,00 (dois reais) por m² (metro quadrado) de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.” (Lei Complementar no 337/03, arts. 63 a 74).

A Lei de Parcelamento também permite a regularização e o fechamento de loteamentos já existentes.

“Artigo 80 – O fechamento e a permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação em loteamentos já existentes, poderá ser total ou parcial, desde que:

- I. mediante anuência de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;
- II. o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;
- III. os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- IV. as áreas públicas sejam objeto de prévia permissão de uso;
- V. as exigências constantes desta Lei sejam obedecidas, no que couber.

§ 1º - Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas e se encontrarem em situação irregular quanto ao fechamento, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta Lei.

§ 2º - Os loteamentos que se enquadrem no parágrafo anterior, terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, contados da data de publicação da presente Lei, sob pena de aplicação de multa de R\$ 0,50 (cinquenta centavos de real) por m² (metro quadrado) de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado” (Lei Complementar no 337/03, art. 80).

Fonte: Lei nº 441/07.

Fonte: Lei nº 441/07.

ARUJÁ

Lei Complementar nº 06/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. O Plano Diretor anterior é datado de 1995, tendo sido integralmente revogado pelo atual.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não alterou o perímetro urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	<p>Há as seguintes regras específicas sobre alteração do perímetro urbano:</p> <p>(i) A conversão de qualquer extensão de área rural em área urbana dependerá de prévia mudança para área de expansão urbana controlada. Esta conversão em “área de expansão urbana controlada” deverá dar-se por lei e requererá, previamente:</p> <p>a) emissão de pareceres dos órgãos de planejamento, meio ambiente, transportes e obras da Prefeitura e das concessionárias de serviços de infraestrutura;</p> <p>b) realização de, no mínimo, duas audiências públicas e</p> <p>c) certidão de cancelamento do INCRA (art. 60).</p> <p>(ii) A conversão de “área de expansão urbana controlada” em área urbana se dará por lei e requererá:</p> <p>a) comprovação da existência de infraestrutura de abastecimento de água e esgotamento sanitário, redes de drenagem de águas pluviais, rede de energia e telefonia;</p> <p>b) comprovação da existência de processo de implantação de equipamentos urbanos e comunitários necessários ao atendimento da população residente;</p> <p>c) emissão de parecer circunstanciado da unidade de planejamento e urbanismo da Prefeitura e</p> <p>d) realização de, no mínimo, uma audiência pública.</p> <p>(iii) Há ainda menção à necessidade de controle e fiscalização das áreas de expansão urbana por meio de estudos para evitar “conurbações indesejadas” (sic) e por meio da criação de uma “unidade técnica específica” com a finalidade de monitorar a expansão (arts. 20 e 21). O PD menciona o controle e fiscalização porém não indica expressamente quais seriam as medidas a serem tomadas.</p>
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	<p>Prevê algumas regras esparsas de parcelamento do solo, mas remeteu para a legislação específica a regulamentação por meio da revisão da lei em vigor (art. 99). Criou uma única regra específica para o parcelamento de interesse social, no tocante à área mínima do lote urbano diferenciado para as ZEIS (art. 96). O PD não menciona qual seria a metragem desta área mínima na ZEIS. Prevê a <u>impossibilidade de alteração do uso das áreas verdes e lazer e as institucionais</u> em qualquer localidade no Município (arts. 160 e 161), impedindo neste caso, eventual alteração de uso destinado à HIS:</p> <p>“Art. 160 - As Áreas Verdes, públicas ou privadas, registradas como tal são consideradas de interesse social e desempenham essa função como harmonizadoras ambientais, sendo vedada sua utilização para outros usos exceto como área verde ou lazer.</p> <p>Art. 161 - As Áreas Institucionais, inclusive aquelas localizadas dentro dos perímetros de condomínios, loteamentos fechados ou assemelhados, são consideradas de interesse público e cumprem sua função social como sustentadoras das atividades urbanas e comunitárias, sendo vedada sua</p>

	utilização para outros usos”.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Prevê uma <u>Macrozona de Expansão Urbana Controlada</u> com a seguinte definição: “áreas urbanas ou de expansão urbana composta pelas porções territoriais definidas na prancha n. 10 desta lei, sendo caracterizada pela ocupação urbana ainda não consolidada, que apresenta carências de infra estrutura e de equipamentos urbanos e comunitários necessários para o atendimento de suas demandas, ou ainda, podendo ser caracterizada pelos processos de ocupação territorial realizados através de parcelamento do solo ou urbanização sob a forma condominial ainda não consolidado” (art. 44).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, a Macrozona de Expansão Urbana Controlada.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Sim.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim: determina no Art. 44 que na A Macrozona de Expansão Urbana Controlada – MEUC: “Consideram-se como processos de parcelamento do solo ou urbanização condominial ainda não consolidados, os empreendimentos realizados sob estas modalidades que apresentem um índice de ocupação inferior a 40% relativo ao total do número de lotes ou de unidades condominiais previstos e aprovados”.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não há previsão dos novos loteamentos preverem percentuais de área para HIS, apenas a indicação de que os empreendimentos de habitação de interesse social serão priorizados nas ZEIS. A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Arujá em vigor data de 2000 e é, basicamente, uma “tabela de índices e coeficientes”. O Plano Diretor prevê a revisão na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação da lei do Plano Diretor.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Guadalupe Maria Jungers Abib de Almeida, 2009.

Consultoria da Emplasa. Mapas disponíveis no site

http://www.aruja.sp.gov.br/leismunicipais/AtosPlanejamento/atos_planejamento.php, acesso em 20/10/2011.

O Plano Diretor prevê estudos específicos para a expansão urbana derivada da dinâmica metropolitana nos eixos da Rodovia Presidente Dutra e Estrada de Santa Isabel para se evitar, por meio de zoneamento urbanístico, conurbações indesejadas (Lei Complementar nº 06/07, art.21).

Inclui, na Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais, as Áreas de Proteção de Mananciais – Área de Restrição à Ocupação-ARO, Área de Ocupação Dirigida-AOD, Área de Recuperação Ambiental-ARA – previstas pela Lei Estadual nº 9.866/97. Para esta Macrozona o módulo rural de 20 mil m² é a área mínima dos lotes, sendo proibido o fracionamento em módulos, lotes, partes ou frações ideais em valores inferiores a este (Lei Complementar nº 06/07, art.40). Também prevê a regularização de diversos loteamentos irregulares em APRM (Lei Complementar nº 06/07, art.138).

As ocupações da Macrozona de Expansão Urbana Consolidada-MEUC caracterizam-se pela ocupação urbana não consolidada, que apresenta carência de infraestrutura e de equipamentos urbanos. Como não consolidado, a lei considera os “processos de parcelamento do solo ou urbanização condominial não consolidados, os empreendimentos realizados sob estas modalidades que apresentem um índice de ocupação inferior a 40% relativo ao total do número de lotes ou de unidades condominiais previstos e aprovados” (Lei Complementar nº 06/07, art.44).

O Plano Diretor também define zonas especiais. Na MEUC é possível a existência de Zonas Especiais de Interesse Ambiental-ZEIA I (áreas públicas preservadas ou Unidades de Conservação), ZEIA 2 (áreas com vegetação significativa); Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS 1 (áreas ocupadas irregularmente), ZEIS 2 (loteamentos existentes e irregulares consolidados) e ZEIS 3 (terrenos não edificadas); as Zonas Especiais de Interesse Cultural-ZEIC, que seriam identificadas em 180 dias (não se sabe se existe na MEUC); e especialmente as Zonas Especiais de Urbanização Específica-ZEUE com objetivo de viabilizar projetos de revitalização e requalificação urbana nas Macrozonas de Urbanização Consolidada e de Expansão Controlada. As ZEUE serão definidas por Decreto, embasado por estudos específicos desenvolvidos pelo Escritório do Plano Diretor de Arujá (Lei Complementar nº 06/07, art.58).

O Plano de Arujá traz requisitos para transformação de área rural em urbana.

“Art. 60 – A conversão de qualquer extensão de Área Rural em Área Urbana, dependerá de sua prévia transformação em Área de Expansão Urbana Controlada.

Parágrafo único – A conversão por lei, de qualquer extensão de Área Rural, conforme definida no “caput” deste artigo, em Área de Expansão Urbana Controlada requererá:

- I. emissão de pareceres das unidades de Planejamento e Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes, Obras e Serviços Urbanos no Poder Executivo Municipal e das concessionárias de serviços de infraestrutura, quando for o caso;
- II. realização de, no mínimo, duas audiências públicas;
- III. Certidão de Cancelamento do INCRA.

Art.61 – A conversão por lei, de qualquer extensão de Área de Expansão Urbana Controlada em Área Urbana requererá:

- I. A comprovação de existência de: infraestrutura de abastecimento de água e esgotamento sanitário, redes de drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica e telefonia;
- II. A comprovação de existência ou de processo de implantação de equipamentos urbanos e comunitários necessários ao atendimento da população residente;
- III. Emissão de parecer circunstanciado da unidade de Planejamento e Urbanismo do Poder Executivo Municipal;
- IV. Realização de, no mínimo, uma audiência pública” (Lei Complementar nº 06/07, arts. 60 e 61).

Embora não em profundidade, o Plano trata do tema do parcelamento do solo. Nele, afirma que todo e qualquer processo de urbanização deve prever, no mínimo, um percentual de 20% do total da área do empreendimento destinados a uso público e cujo acesso à tais áreas, mesmo nos empreendimentos realizados na modalidade de condomínio, deve ser irrestrito através de via pública (Lei Complementar nº 06/07, art.91).

O Plano também restringe área máxima de uma urbanização condominial a 25 mil m² e não permite a contiguidade de condomínios sem vias públicas que garantam a fluidez e a mobilidade urbana. Indiretamente parece regular loteamentos fechados, sem escrever sobre a possibilidade de fechá-los.

“Art.100 – As urbanizações condominiais ou forma assemelhadas, somente poderão ser realizadas em terrenos originados de glebas onde tenha ocorrido o processo de parcelamento do solo com a consequente criação de áreas públicas e, para não prejudicar a mobilidade urbana, não poderão ultrapassar o limite de 25.000 m² de terreno.

Parágrafo único – Não será permitida a contiguidade de urbanizações em condomínio sem a necessária existência de vias e espaços públicos integrados com o Sistema Viário Municipal que os separem e garantam a fluidez, a acessibilidade e a mobilidade urbanas” (Lei Complementar nº 06/07, art.100).

O Plano não prevê o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE ARUJÁ – 2007

Fonte: Anexos Plano Diretor de Arujá (Lei complementar nº 006/07). Retirado do site http://www.aruja.sp.gov.br/leismunicipais/AtosPlanejamento/atos_planejamento.php, acesso em 22/10/2011.

ASSIS

Lei complementar nº 10/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O município não possuía plano diretor.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O plano diretor não estabelece um novo perímetro urbano no município, mas prevê que em 20 meses a Legislação de Perímetro Urbano deverá ser revista.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O plano diretor não aumentou nem diminuiu o perímetro urbano do município (ver resposta acima).
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município, determinando a criação de Zona de Transição do Perímetro Urbano e Zona de Expansão Urbana, ambas na Macrozona Rural. O PD determina que a criação de áreas de expansão urbana dependerá de prévia anuência do “órgão gestor da Unidade de Conservação e do Conselho de Desenvolvimento Urbano”. Define ainda coeficientes de ocupação do solo, Coeficientes de Aproveitamento e Coeficientes de Permeabilidade para as áreas de expansão urbana (art. 97).
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O plano diretor não define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social. Prevê apenas, nos arts. 49 e 52, inciso XI que, dentre outras diretrizes para as Zonas 1 e 2 deve-se: “estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo”.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, o plano diretor define área de expansão urbana no âmbito da Macrozona Rural.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, o plano diretor inclui a zona de expansão urbana nos mapas anexos.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Sim, o plano diretor apresenta descrição dos limites da zona de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim, o plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana, por meio da fixação de coeficientes de ocupação do solo, Coeficientes de Aproveitamento e Coeficientes de Permeabilidade para as áreas de expansão urbana (art. 97 – Ver resposta questão 15). “Art. 97 - Ficam adotados no Município de Assis, os seguintes coeficientes de ocupação, aproveitamento, permeabilidade dispostos na Tabela I, considerando as seguintes definições: I – Coeficiente de Ocupação (CO) é a relação existente entre a área de projeção da edificação no solo e a área do terreno; II – Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno; III – Coeficiente de Permeabilidade (CP) é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno.

	ZONA	Coeficiente de ocupação do solo – CO	Coeficiente de Aproveitamento - CA	Coeficiente de permeabilidade - CP
	Z1	0,70	3,0	0,10
	Z2	0,70	3,0	0,10
	Z3A	0,70	3,0	0,10
	Z3B	Até 150,0 m ² : 0,70	2,5	0,10
		> 150,0 m ² < 300 m ² : 0,60	2,0	0,15
		> 300,0 m ² : 0,50	1,5	0,20
		Chácara: 0,20	0,4	0,50
	Zona C.D.A.	Conforme Legislação Municipal	Conforme Legislação Municipal	0,20
	<p>Art. 98 - Para as áreas de expansão urbana contidas na Bacia do Ribeirão do Cervo deverão ser adotados os coeficientes definidos para chácara da Zona 3B.</p> <p>Parágrafo Único – Para as áreas de expansão urbana, que não se enquadrarem no disposto este artigo serão adotados os coeficientes definidos para a Zona 3A.”</p>			
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O plano diretor não estabelece que os novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.			
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	A lei de parcelamento em vigor não estabelece que os novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.			
Comentários				

Fonte do documento original: Guadalupe Maria Jungers Abib de Almeida, 2009.

Há menção aos profissionais colaboradores Luiz Pimentel de Souza e Cecília de Rezende Barbosa.

Nota-se pelos mapas que muitas das áreas de expansão urbana ao Norte estão sobre a Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Assis e dão-se sobre áreas onde não há rede de esgoto.

O Plano prevê, dentre outras Macrozonas, uma Macrozona Rural que envolve uma Zona de Transição do Perímetro Urbano e uma Zona de Expansão Urbana.

“Art. 42 - A Macrozona Rural é composta por áreas de uso agrícola, florestal ou pecuário, por áreas com outros usos como chácara de recreio, lazer, turismo, comércio e indústria e áreas cobertas por vegetação natural, compreendendo unidades de conservação da natureza, áreas de preservação permanente e reservas legais das propriedades.

§ 1º - A Macrozona Rural subdivide-se em:

I - Zona de Transição do Perímetro Urbano: situada na região oeste, a partir dos limites do atual perímetro urbano, destinada para futura expansão urbana, para Áreas de Especial Interesse Social e de Especial Interesse Ambiental, e região sul para instalação de novo

Aterro Sanitário Municipal e Cemitério Municipal;

II – Zonas de Expansão Urbana: fixadas por lei municipal própria, destinadas para atender o crescimento da população e o desenvolvimento de atividades urbanas e econômicas, embora inseridas na Macrozona Rural, descritas no Anexo 2A, integrante desta Lei;
(...)

§ 2º - A Zona de Transição do Perímetro Urbano, a Zona de Influência da Rodovia, a Zona Agrosilvopastoril e as Zonas de Expansão Urbana encontram-se indicadas no Anexo 2A” (Lei complementar nº 10/06, art.42).

No entanto, o mapa contendo estas Zonas não foi disponibilizado.

Sabe-se também que, além da área rural, na área urbana é possível a ocupação com chácaras, no entanto, não há uma zona específica que preveja esta ocupação. Especialmente nas zonas 3A e 3B há glebas urbanizáveis. Na 3B é necessário evitar o adensamento pois são áreas de mananciais e áreas que correspondem à Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Assis.

“TABELA I – DOS COEFICIENTES
ZONA Coeficiente de ocupação

TABELA I – DOS COEFICIENTES

ZONA	Coeficiente de ocupação do solo - CO	Coeficiente de Aproveitamento - CA	Coeficiente de permeabilidade - CP
Z1	0,70	3,0	0,10
Z2	0,70	3,0	0,10
Z3A	0,70	2,5	0,10
Z3B	Até 150,0 m² : 0,70	2,5	0,10
	> 150,0 m² < 300 m² : 0,60	2,0	0,15
	> 300,0 m² : 0,50	1,5	0,20
	Chácaras: 0,20	0,4	0,50
Zona C.D.A.	Conforme Legislação Municipal	Conforme Legislação Municipal	0,20

Art. 98 - Para as áreas de expansão urbana contidas na Bacia do Ribeirão do Cervo deverão ser adotados os coeficientes definidos para chácaras da Zona 3B.

Parágrafo Único – Para as áreas de expansão urbana, que não se enquadrarem no disposto neste artigo serão adotados os coeficientes definidos para a Zona 3A” (Lei complementar nº 10/06, art.98).

O Plano Diretor não trata do parcelamento do solo.

Prevê a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona de Transição do Perímetro Urbano:

“§ 1º - Fica permitida a alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, na Zona de Transição do Perímetro Urbano, indicado no Anexo 2A.

§ 2º - Serão estabelecidas, em Lei Municipal específica, a contrapartida e as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, respeitadas as determinações contidas nos artigos 28,29 e 30 da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

Art.113 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, comporão o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser criado e serão aplicados em conformidade com o parágrafo 2º do artigo 131, desta Lei” (Lei complementar nº 10/06, art.112).

Fonte: Macrozona Rural, Plano Diretor de Assis, Lei complementar nº 10/06.

Fonte: Zoneamento Urbano, Plano Diretor de Assis, Lei complementar nº 10/06.

Fonte: Bacia Ribeirão do Cervo, Plano Diretor de Assis, Lei complementar nº 10/06.

APARECIDA

O município não possui Plano Diretor, embora, de acordo com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001. Aparecida enquadra-se na obrigatoriedade de elaborar plano diretor municipal, como disposto no Estatuto da Cidade:

“Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

(...) IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;” (Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, Art.41, inciso I e III).

O município de Aparecida se enquadra nestes dois incisos e conta hoje com 35.007 habitantes (Censo IBGE 2010).

O Estatuto da Cidade também estipula um prazo para que esta obrigação se cumpra:

“Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do caput do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008” (Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, Art.50).

O município de Aparecida não possui Plano Diretor, que deveria ter sido elaborado no prazo estipulado pelo Estatuto da Cidade (acima citado).

A Lei Municipal nº 2.927 de 15 de abril de 1999 contém a última alteração do perímetro urbano do município. Percebe-se que há algumas alterações destes, o que levanta a hipótese de que esteja sendo alterado caso-a-caso. O mapa que segue é uma reprodução do arquivo digital encaminhado pela Câmara, com o desenho do perímetro atual, e marcado em amarelo, destaca-se o que foi agregado ao perímetro na última revisão da lei. Percebe-se uma intenção clara de expansão em direção à Várzea do Rio Paraíba do Sul.

The map illustrates the urban perimeter of Potim, a municipality in the state of São Paulo, Brazil. It shows the town's location relative to Guaratinguetá to the west and Roseira to the east. The urban perimeter is highlighted in yellow and labeled with an area of 25,22 km². The map includes various landmarks, roads, and a yellow-shaded urban area. A table in the bottom right corner provides project details.

PREFEITURA	ESTÂNCIA
DATA:	LEVANTAMENTO
OBJETO:	PERÍMETRO URBANO
ELABORADO POR:	BENEDITO R.

Benedito R.
DEPUTADO MUNICIPAL

52 ANEXO 2

ATIBAIA

Lei Complementar nº 507/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, Plano Diretor do Município de Atibaia, Lei nº 2.428, de 23/10/1990.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não. Isso foi alterado pelo Código de Urbanismo e Meio Ambiente (CURMA) - Lei Complementar nº 580/08 .
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não foi alterado. Houve alteração a partir do Código de Urbanismo e Meio Ambiente (CURMA) - Lei Complementar nº 580/08 .
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim. A área de expansão preferencial do tecido urbano sob condições de mercado com possível uso habitacional de interesse social, mas sem especificar seu objetivo.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Roberta Menezes Rodrigues, 2009.

O Zoneamento foi alterado em 2008, conforme veremos pelos mapas que seguem. Grande parte das áreas urbanizáveis dentro do perímetro urbano estão marcadas coo zonas residenciais – ZR2 ou ZR3 – ou Exclusivamente Econômicas, no caso das áreas no entorno de rodovias. Os quadros que contêm usos permitidos e parâmetros destas zonas, anexos à lei de 2008, não foram disponibilizados.

MAPA EVOLUÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE ATIBAIA – 1990-2005

FONTE: Plano Diretor da Estância de Atibaia, 2006. Extraído de: Diagnóstico da Situação Habitacional do Município de Atibaia, 2008. Escala: Situação sem escala.

MAPA ÁREAS URBANAS E RURAIS LEGAIS – PLANO DIRETOR ATIBAIA – 2006

Fonte: Prancha 16.02 – Áreas urbanas e rurais legais – Plano Diretor de Atibaia, 2006.

MAPA USO DO SOLO – PLANO DIRETOR ATIBAIA – 2006

Fonte: Prancha 16.06 – Uso do solo – Plano Diretor de Atibaia, 2006.

MAPA USO DO SOLO PLANO DIRETOR ATIBAIA – 2006

Fonte: Prancha 16.10 – Uso do solo – áreas externas à área urbana principal, Plano Diretor de Atibaia, 2006.

LEGENDA

	LIMITE MUNICIPAL		ZE1 ESPECIAL 1 (Centro Histórico)
	CORPOS D'ÁGUA		ZE2 ESPECIAL 2 (Reserva de Assentamento Urbano)
	ÁREAS RURAIS		ZE3 ESPECIAL 3 (Predominância Turística)
	ZM1 MISTA 1		ZE4 ESPECIAL 4 (Reserva Aeroportuária)
	ZM2 MISTA 2		ZR1 EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1
	ZM3 MISTA 3		ZR2 EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 2
	EE1 EXCLUSIVAMENTE ECONÔMICA 1		ZR3 PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
	EE2 EXCLUSIVAMENTE ECONÔMICA 2		ZR4 RESIDENCIAL DIVERSIFICADA

Fonte: Código de Urbanismo e Meio Ambiente (CURMA) - Lei Complementar nº 580/08.

BARRETOS

Lei Complementar nº 73/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, elaborado na gestão 1988-1992.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não foi possível verificar, mas como o capítulo relativo ao perímetro utiliza o verbo ‘passará a ter’, é possível supor que houve alteração.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não foi possível verificar, mesmo imaginando que houve alteração no perímetro, pela utilização do verbo ‘passará’, não é possível afirmar que houve aumento ou diminuição.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não, o Plano Diretor de Barretos não apresenta regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não, o Plano Diretor de Barretos não apresenta zona ou área de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não, já que o Plano não define área ou zona de expansão urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não, já que o Plano não define área ou zona de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não, já que o Plano não define área ou zona de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, o Plano Diretor de Barretos não faz qualquer menção que os novos loteamentos abertos no município devam prever áreas para habitação de interesse social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não, a lei de parcelamento também não prevê áreas para habitação de interesse social.
Comentários	

Fonte do documento original: Tomás Moreira, 2009.

Uma análise dos mapas que acompanham a lei nos permite verificar que o perímetro urbano ainda possui áreas sem ocupação, passíveis de expansão, embora não tenham infraestrutura de saneamento e viária. No seu entorno, o Plano cria uma Zona Rurbana, cujo objetivo é “estimular o planejamento de zonas rurbanas de transição urbano-rural, para produção agroecológica e agroindustrial, de base familiar ou associativa, criando cinturões verdes e priorizando a economia solidária, o abastecimento e a segurança alimentar, bem como o manejo do território periurbano” (art.38). Nesta zona são admitidas chácaras de lazer, agricultura

doméstica, criação de animais em pequena escala, sujeito à controle (Anexo 9, Lei Complementar nº 73/06).

O Plano reconhece os loteamentos fechados, e diferentemente de outras leis já analisadas, é flexível em relação à localização das áreas públicas.

“ART. 239 - Para efeito desta Lei Complementar ficam definidos:

I - o loteamento fechado, caracterizado pela permissão a título precário do fechamento do seu perímetro ao livre acesso público;

II - condomínio horizontal fechado, que não caracteriza parcelamento do solo, sendo os espaços de uso comum, as áreas de estacionamentos e as vias internas de circulação de veículos e de pedestres, frações ideais do condomínio e bens de uso comum do conjunto.

§ 1.º - Os projetos de loteamentos fechados deverão atender, na sua totalidade, às exigências da Lei Municipal n.º 3.702, de 13 de outubro de 2004, e o descumprimento dessas exigências implicará na imediata revogação da permissão de vedar o livre acesso público ao loteamento e na retomada pelo Poder Público da obrigação de limpeza e manutenção das áreas e equipamentos, bem como dos logradouros públicos, internos ao perímetro do loteamento.

§ 2.º - Fica a critério da Prefeitura Municipal autorizar que, a parte do percentual de áreas verdes/sistema de lazer a ser transmitida ao Município, quando da aprovação do projeto de condomínio, seja incluída no perímetro fechado do mesmo.

§ 3.º - A autorização de que trata o parágrafo anterior deverá constar da certidão de diretrizes expedida para elaboração do projeto de condomínio, indicando ainda a quantidade de áreas verdes/sistema de lazer incluída no perímetro fechado do condomínio e a quantidade de áreas verdes/sistema de lazer externa ao perímetro fechado do mesmo.

§ 4.º - O percentual de área institucional a ser transmitido ao Município quando da aprovação do projeto de condomínio deverá ser obrigatoriamente externo ao perímetro fechado do mesmo.

ART. 240 - Para efeitos desta Lei Complementar, Condomínio e Loteamento fechados devem atender aos padrões de uso e ocupação a seguir especificados:

I - Para Loteamento Fechado:

a) Na Zona de Uso Especial ZE-6 e na Zona de Proteção Ambiental ZPA:

1. gleba máxima = 62.500,00 m²;
2. lote mínimo = 500,00 m²;
3. distância máxima entre vias externas ao loteamento = 250,00 m;

b) Nas demais Zonas de Uso:

1. gleba máxima = 62.500,00 m²;
2. lote mínimo = 150,00 m²;
3. distância máxima entre vias externas ao loteamento = 250,00 m;

II - Para Condomínio Fechado:

a) na Zona de Uso Especial ZE-6 e na Zona de Proteção Ambiental ZPA:

1. gleba máxima = 62.500,00 m²;
2. fração ideal de terreno por unidade autônoma = 500,00 m²;
3. distância máxima entre vias externas ao condomínio = 250,00 m;

b) nas demais Zonas de Uso:

1. gleba máxima = 62.500,00 m²;
2. fração ideal de terreno por unidade autônoma = 150,00 m²;
3. distância máxima entre vias externas ao condomínio = 250,00 m” (Lei Complementar nº 73/06, art. 240).

O Plano apenas cita o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

MAPA ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE BARRETOS – 2006

Fonte: Mapa 02 – Zoneamento municipal, Plano Diretor de Barretos, 2006. Lei Complementar nº 73/06.

62 ANEXO 2

ET	LT	PH
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BARRETOS</p> <p>PLANO DIRETOR DE BARRETOS</p>	<p>MAPA</p> <p>05A</p>
<p>ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE DO MUNICÍPIO</p>

Fonte: Mapa 04 – Capacidade da infraestrutura, Plano Diretor de Barretos, 2006. Lei Complementar n° 73/06.

BEBEDOURO

Lei Complementar nº 43/06.

Ano do Plano Diretor	2006.
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. O PD anterior era a lei nº 2.721 de 1997.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O PD aumentou o perímetro urbano em relação à legislação anterior.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O PD somente estabelece que “a delimitação das áreas urbana, de expansão urbana e área rural do município de Bebedouro, fixada nesta lei complementar, só poderá ser modificada por ocasião da avaliação sistemática do Plano Diretor.” (artigo 17)
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. O PD não menciona nenhum parâmetro para realização de empreendimentos habitacionais de interesse social. Mesmo possuindo uma lei de parcelamento do solo tecnicamente detalhada, o PD não insere nenhuma regra específica a esta questão.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim. O PD define áreas de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim. O PD possui mapa de área urbana e de expansão urbana (Mapa PD22).
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O PD não possui descrição dos perímetros. Obs. O PD coloca como uma de suas disposições finais, que “as áreas apresentadas nos mapas constantes desta lei complementar são indicativas e deverão ter seus limites descritos detalhadamente em decreto de regulamentação, após a publicação desta lei complementar.” (artigo 215)
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Todas as regras do parcelamento do solo são válidas para a área de expansão urbana e para área urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não. A lei de parcelamento deste município está inserida dentro do PD, porem apesar de ser minuciosamente detalhada, não menciona a previsão e habitação de interesse social.
Comentários	

Fonte do documento original: Joyce Reis Ferreira da Silva, 2009.

O Plano Diretor contém regras para o parcelamento do solo.

Permite condomínios fechados, tanto novos como loteamentos fechados existentes.

“Art. 138. O loteamento em condomínio fechado deverá respeitar o disposto na presente lei complementar, inclusive:

I) ser contornado por via pública dotada de toda infra-estrutura previsto nos incisos I ao VI do artigo 129;

II) no lado externo, ter o passeio que o margeia, impermeabilizado com revestimento antiderrapante;

III) área verde de 5%, sendo dispensada se somente metade do remanescente da área livre de cada lote for destinada às áreas impermeabilizadas (piscinas, obras complementares, cimentados, etc.), sendo o restante destinado às áreas verdes;

IV) área institucional a critério do loteador.

Art. 139. Em loteamentos já existentes a municipalidade permitirá a adequação para condomínio fechado somente em 1/3 (um terço) dos lotes existentes no loteamento, salvo chácaras de recreio que poderão ser adequadas integralmente como condomínios fechados.

§ 1º O disposto neste artigo somente será aprovado caso a devida adequação não interrompa a continuidade de vias arteriais ou vias coletoras.

§ 2º Os índices urbanísticos não poderão ser alterados, devendo ser mantidos de acordo com a aprovação original.

Art. 140. Nos casos de condomínio fechado, a municipalidade não assumirá a manutenção de nenhuma infra-estrutura, equipamento urbano ou equipamento comunitário que eventualmente possa integrá-lo ou quaisquer outros serviços internos, tais como coleta de lixo, salvo quando de interesse da própria municipalidade.” (Lei Complementar nº 43/06, arts. 138 a 140).

O Plano possibilita a implantação de chácaras de recreio, mas não cria uma zona onde esta tipologia seja preponderante.

MAPA PERÍMETRO URBANO DEMARCADO EM AMARELO SOBRE PLANTA PLANIMÉTRICA URBANA COM DIVISÃO DE LOTES – PLANO DIRETOR DE BEBEDOURO – 2006

Fonte: Planta Planimétrica urbana com divisão de lotes, elaborado pela administração do período 2005-2008. Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 43/06, Mapa PD-02.

Mapa Planta do Município – plano diretor de Bebedouro – 2006

Fonte: Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 43/06, Mapa PD-01.

BIRIGUI

Lei Complementar nº 17/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não foi possível saber.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não, o Plano Diretor de Birigui manteve o perímetro urbano definido pela Lei Municipal nº 4099, de 23 de setembro de 2002.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não alterou o perímetro urbano definido pela Lei Municipal nº 4.099/02.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O Plano Diretor de Birigui apenas define que nas Áreas de Especial Interesse Social admite-se testada mínima inferior a 8 metros lineares, porém “nunca inferior a 5,00 (cinco) metros lineares” (Art.28).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O Plano Diretor não define zona de expansão urbana. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano define a Zona de Uso Misto e Expansão - Z4 (correspondente às áreas compreendidas pela Zona Urbana de Ocupação Controlada – Z3 e a Zona Urbana de Uso Misto – Z4 criadas pelo Plano Diretor). No entanto, a Zona de Uso Misto e Expansão – Z4 reproduz alguns dos objetivos, de caráter restritivo à ocupação, das zonas criadas pelo Plano Diretor e inclui a promoção da ocupação de vazios urbanos equacionando as deficiências de acesso e de infra-estrutura.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim. No mapa relativo à Macrozona de Qualificação Urbana consta a definição da Zona Urbana de Ocupação Controlada – Z3 e a Zona Urbana de Uso Misto – Z4, as quais na Lei de Uso e Ocupação do Solo serão integradas em uma única zona: Zona de Uso Misto e Expansão - Z4.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não. A Zona de Uso Misto e Expansão - Z4 está prevista no mapa em anexo à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. Destaca-se que, não obstante sua denominação, esta zona não define a expansão urbana entre seus objetivos.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O Plano Diretor não define uma zona de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Camila Pereira Saraiva e Fernanda Accioly Moreira, 2009.

O CETEC - Centro Tecnológico da Fundação Paulista afirma ter feito o Plano Diretor de Birigui.

Em 10 de outubro de 2006 é aprovada a Lei Complementar nº 17, de 10 de outubro de 2.006. No ano seguinte, em 2007, foi feito o zoneamento de Birigui, Lei complementar nº 26, de 13 de dezembro de 2.007.

Neste caso considerou-se para o preenchimento da Tabela geral que o plano indica áreas de expansão, uma vez que a LUOS indica área de expansão: na Zona de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Preferencial – Z3; na Zona de Uso Misto e Expansão – Z4. Além destas, a Área de Especial Interesse Institucional-AEII também configura-se como expansão.

MAPA MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA – PLANO DIRETOR DE BIRIGUI – 2007

Fonte: Mapa Macrozona de Qualificação Urbana, Lei Complementar nº 26/07 (Uso do solo urbano).

MAPA LOTEAMENTOS URBANOS DE BIRIGUI E PERÍMETRO URBANO – PLANO DIRETOR DE BIRIGUI – 2007

Fonte: Mapa Loteamentos, Lei Complementar nº 26/07 (Uso do solo urbano).

BOITUVA

Lei Complementar nº 1.730/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, há um Plano Diretor de 1998, sucessivamente alterado para revisão do perímetro urbano. E havia um anterior, de 1993, que não foi possível acessar.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Aparentemente não. Como não há uma descrição do perímetro que permita comparar as duas leis, não é possível afirmar com certeza. O perímetro urbano estabelecido no Plano Diretor anterior (Lei 1.163 de 1998) foi alterado diversas vezes por lei (mais de 20 vezes entre 1998 e 2005).
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não há como responder a esta questão.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não exatamente, mas há regra para solicitação de limitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS (além das duas definidas pelo Plano Diretor), destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda. Por outro lado, o Art. 54 estabelece que o Plano de Urbanização para cada Área Especial de Interesse Social - AEIS será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal, após manifestação do Conselho do Município, e deverá prever: índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta Lei; forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas; fontes de recursos para a implementação das intervenções; plano de ação social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não. O plano não trabalha com esse conceito, embora pelos mapas apresentados nos anexos se pode depreender que as Zonas de Ocupação Condicionada - 2 e zona de Ocupação Controlada Urbana - 3 são aquelas de expansão.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não se aplica.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não se aplica.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não se aplica.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de	Não; a lei em vigor (de 1998) estabelece zonas de interesse social e loteamento residencial popular, diferenciado do loteamento residencial.

parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	
Comentários	Há uma preocupação difusa por toda a Lei em relação à proteção ambiental, fato que provavelmente decorre da exploração turística do município para atividades de balonismo e paraquedismo.

Fonte do documento original: Maria Stella Magalhães Gomes, 2009.

A autora afirma que, pelo mapa, dá para depreender que as zonas 2 e 3 são as de expansão, mas afirma que não há este nome ou conceito expressamente marcado. Por isso, considerou-se que houve mudança no perímetro, uma vez que o Plano reconhece as alterações feitas na última lei que determinou o perímetro.

O Plano Diretor divide o município em duas macrozonas e cinco zonas:

Macrozona de Qualificação Urbana subdividida em: Zona de Ocupação Induzida-Zona 1, Zona de Ocupação Condicionada- Zona 2, Zona de Ocupação Controlada Urbana-Zona 3.

Macrozona de Uso Multifuncional Rural subdividida em: Zona de Ocupação Controlada Rural-Zona 4 e Zona de Produção Agrícola Sustentável-Zona 5.

As Zonas 2 e 3 parecem conter possibilidades de expansão urbana e a Zona 4 permite a concentração de chácaras de recreio e possui grande potencial turístico.

Como outros planos analisados, a mudança de uso do solo rural para urbano na Zona 4 e na Zona 5 dá-se através da utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso. O texto referente ao instrumento, no corpo de lei, é idêntico ao texto do Plano Diretor de Tatuí e São Carlos.

Em 2007, um ano após aprovação do Plano Diretor, é aprovada a Lei Complementar nº 1.781/07 que dispõe sobre normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo, desenhando um macrozoneamento e zoneamento, cujo mapa está na figura que segue. A partir do mapa de Ocupação do Solo reproduzido a seguir, é possível observar que o perímetro urbano possui muitas áreas ainda não ocupadas e, que, fora do perímetro urbano, nos corredores ao longo de rodovias, há a previsão de usos urbanos.

Como usos previstos, tem-se:

- condomínios residenciais horizontais-R4 (até 10 mil m² de área de terreno total) pode ser implantado na Zona de Expansão Central-ZEC, no Corredor de Comércio e Serviços 1-CCS2, na Zona Controla da Rural-ZCR, na Zona de Especial Interesse Social-ZEIS, na Zona Mista-ZM;
- condomínios residenciais horizontais –R5 (acima de 10 mil m² de terreno total) – pode ser implantado na Zona de Chácara de Recreio e Lazer-ZCRL, na Zona de Interesse Ambiental, na Zona Controla da Rural-ZCR, na Zona Mista-ZM, na Zona de Produção Agrícola Sustentável-ZPAS;
- loteamento fechado-LF1 (até 10 mil m² de área de terreno total) – pode ser implantado na Zona de Expansão Central-ZEC, no Corredor de Comércio e Serviços 1-CCS2, na Zona Controla da Rural-ZCR, na Zona Mista-ZM;
- loteamento fechado-LF2 (acima de 10 mil m² de terreno total) – pode ser implantado na Zona de Chácara de Recreio e Lazer-ZCRL, na Zona de Interesse Ambiental, na Zona Controla da Rural-ZCR, na Zona Mista-ZM, na Zona de Produção Agrícola Sustentável-ZPAS.

Como se vê, é possível fazer loteamentos com menos de 10 hectares em ZEC, ZCR e ZM.

MAPA OCUPAÇÃO DO SOLO – LEI PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE BOITUVA – 2009

Sobre o mapa original foi reforçado o perímetro urbano para melhorar a leitura. Fonte: Mapa de ocupação do solo datado de outubro de 2009. Disponível em <http://www.boituva.sp.gov.br/>, acesso em 14/10/2011.

BOTUCATU

Lei Complementar nº 483/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim: Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1973; Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1998 e Plano de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Urbano de 1987.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O perímetro urbano permaneceu o mesmo do plano anterior.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O plano, para empreendimentos de interesse social, permite o lote mínimo de 200m², desde que submetidos à apreciação do Grupo Interdisciplinar de Análise, mas não define outras regras ou parâmetros para esses empreendimentos.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Daniela Zacardi de Almeida Camargo, 2009.

Desenhos cedidos pela Consultoria Estúdio Piza – engenharia, arquitetura e urbanismo. O Arq. João Piza foi, no momento da elaboração do plano, Diretor de Planejamento do município. A Prefeitura não disponibiliza os mapas com o zoneamento aprovado. No entanto, alguns destes estão disponíveis em um blog que acompanha a gestão urbana do município: <http://planodiretorbotucatu.blogspot.com/>.

O Plano estabelece diversas Macrozonas:

I - Macrozona Urbana de Adensamento Prioritário (MUAP)

II - Macrozona Urbana de Adensamento Secundário (MUAS)

III - Macrozona Urbana de Baixa Densidade (MUBD)

IV - Macrozona de Uso Rururbano (MUR)

V - Macrozona de Atenção Ambiental (MAA)

VI - Macrozona de Uso Rural (MUR)

VII - Macrozona de Uso Rural Sustentável (MURS)

Sobre a Macrozona de Uso Rural Sustentável, semelhante à Macrozona de Uso Rural, deve-se priorizar as políticas de averbação e planejamento de reservas legais e Áreas de Preservação Permanente (APP), assim como as políticas de proteção e recuperação do solo. Segundo a lei:

- A Macrozona de Uso Rural (MUR) refere-se às áreas destinadas à produção agropecuária em geral, podendo ocorrer o uso turístico, desde que incluído na delimitação de Zona Especial de Interesse Turístico (ZEITUR), respeitadas as restrições expressas na legislação ambiental federal, estadual e municipal;
- A Macrozona de Uso Rururbano (MUR) refere-se às áreas com restrições, pela fragilidade do meio natural ou pela ausência de infra-estrutura próxima, onde será permitido o parcelamento, através de empreendimentos a serem submetidos à apreciação do Grupo Interdisciplinar de Análise, com lotes mínimos de 4.000m² (quatro mil metros quadrados).

Como vemos, é possível ocupar com parcelas menores a um módulo rural.

Embora não desenvolva o instrumento, apenas cite que será elaborada lei específica sobre o instrumento, o Plano prevê a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso para mudanças de uso rural para urbano, com foco nos casos de regularização fundiária.

“Parágrafo único – Os parcelamentos urbanos existentes em macrozona rural deverão ser objeto de regularização ambiental, urbanística e fundiária, mediante projetos submetidos à apreciação do Grupo Interdisciplinar de Análise, com a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, conforme Estatuto da Cidade, e o atendimento às diretrizes expedidas pelos órgãos competentes” (Lei Complementar nº 483/07, art.13, VI).

Botucatu elaborou lei de parcelamento concomitante ao plano, aprovada como Lei nº 4.978/08. Esta exige que as áreas institucionais ocupem no mínimo 5% do empreendimento e estejam fora da área fechada, com acesso à via pública; ou que sejam substituídas por obras de melhorias urbanísticas em regiões a serem definidas pela prefeitura, considerando as regiões com maior deficiência (Lei nº 4.978/08, art.8º, parágrafo 2º, IX).

Fonte: Carta 1, Plano Diretor Participativo de Botucatu, Lei Complementar nº 483/07.

MAPA ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE BOTUCATU – 2007

Fonte: Carta 2.1, Plano Diretor Participativo de Botucatu, Lei Complementar nº 483/07.

MAPA INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – PLANO DIRETOR DE BOTUCATU – 2007

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS ADOTADOS NO PDP

- PLANOS URBANÍSTICOS DE FUNDO DE VALE
- ZEPAC
- ZEIS
- PARCELAMENTO COMPULSÓRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
PLANO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E MOBILIDADE
ESTUDOS TÉCNICOS

FOLHA:

IU

PLANTA DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DO PDP

DATA: 20/10/2006

ESCALA: 1:75.000

REVISÃO: 00

estúdio plza
engenharia, arquitetura e urbanismo

Rua Maestro Carlos, 27193 - Vila Mariana
Cep: 04012-100 - São Paulo - SP
Fone: 11 - 84852290

Fonte: Carta 3, Plano Diretor Participativo de Botucatu, Lei Complementar nº 483/07.

BRAGANÇA PAULISTA

Lei Complementar nº 534/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não foi informado.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim. “Os perímetros urbanos do município de Bragança Paulista passam a ser os especificados no Anexo III, como Macrozona Urbana”.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	<p>Não define, apenas contém artigos que reforçam parâmetros existentes em lei federal, tais como:</p> <p>Art. 33. Os loteamentos e os conjuntos habitacionais de interesse social ou similares só poderão ser ocupados após dotados de infra-estrutura mínima, ou seja, abastecimento de água, destinação e tratamento do esgoto e água servida, rede de energia elétrica e iluminação pública, pavimentação de vias e rede de águas pluviais.</p> <p>Art. 34. Os novos loteamentos e os novos conjuntos habitacionais de interesse social ou similares serão considerados como setores residenciais, devendo, portanto, ser dotados de equipamentos urbanos necessários, com previsão de locais adequados às atividades socioeconômicas de apoio.</p>
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, criou uma série de Macrozonas de expansão, a saber: de Expansão Urbana, de Expansão Controlada, de Expansão Econômica, de Expansão Industrial, de Expansão Industrial Especial, Rural Urbanizável, Macrozona de Interesse Social.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, no Anexo III-2008.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	<p>Sim, trata destas regras no artigo 123:</p> <p>§ 1º Para fins de parcelamento do solo, são consideradas áreas de expansão urbana as Macrozonas de Expansão Urbana, de Expansão Urbana Controlada, de Contenção de Urbanização, de Expansão Econômica, de Expansão Industrial, de Expansão Industrial Especial, de Interesse Social e Rural Urbanizável.</p> <p>§ 2º Nas Macrozonas de Expansão Urbana e de Expansão Urbana Controlada, somente será permitida a verticalização de edificações acima de quatro pavimentos a uma distância mínima de 500m (quinhentos metros) da divisa com a Macrozona de Contenção de Urbanização.</p>

	<p>§ 3º Na Macrozona Rural Urbanizável, somente serão permitidos parcelamentos do solo na forma de “chácaras de recreio”, sendo exigidas para as mesmas a execução de infraestrutura básica e pavimentação nos trechos das vias que apresentem declividade superior a 15% (quinze por cento).</p> <p>§ 4º Nas Macrozonas Rural e Rural Urbanizável, poderão ser instaladas atividades turísticas e/ou de lazer de características urbanas, independentemente de o imóvel estar cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) ou no Município para fins tributários.</p>
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, transfere para a elaboração de uma lei que trate do parcelamento do solo (art.148).
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Paula Freire Santoro, 2009.

O Plano contém regras relativas ao parcelamento do solo, no entanto, não aborda o tema dos loteamentos ou condomínios fechados.

O Plano não prevê a possibilidade de utilização do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

MAPA MACROZONAS – PLANO DIRETOR DE BRAGANÇA PAULISTA – 2007

Fonte: Lei Complementar nº 534/07, Anexo III-2008.

CACHOEIRA PAULISTA

Lei Complementar Nº 1.558/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	De acordo com a lei o zoneamento deve aumentar a área de expansão urbana para até dois quilômetros da linha atual. No entanto, o plano diretor não apresenta descrição dos perímetros das macrozonas ou zonas das áreas urbanas e rurais e não inclui como anexo qualquer mapa para zoneamento.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	De acordo com o plano o perímetro deverá ser aumentado em até dois km da linha atual, porém em lei específica.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Sim, a incorporação de novas áreas ao perímetro urbano do Município dependerá da realização de estudos de impacto ambiental, de impacto de vizinhança e relatório de impacto ambiental, conforme o caso, respeitando outras regras previstas e legislação especial, e deverão considerar, no mínimo: I. a capacidade de expansão das redes de infra-estrutura e saneamento, da coleta e destinação de lixo e resíduos em geral; II. os impactos da expansão urbana sobre o sistema de drenagem natural das águas e o meio ambiente adequado; III. a expansão, integração e regularidade dos serviços públicos; IV. designar as unidades de conservação ambiental, paisagística e cultural e outras áreas protegidas por lei, distinguindo as de preservação permanente das temporárias e suas condições de uso; V. regulamentar as construções, condicionando-as, nos casos de grandes e médios empreendimentos à existência ou à programação de equipamentos urbanos e comunitários necessários; VI. valorizar o patrimônio cultural, histórico, artístico ou paisagístico; VII. definir os critérios para autorizar a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e estabelecer sua forma de gestão; VIII. definir o tipo de uso, percentual de ocupação e índice de aproveitamento dos terrenos nas diversas áreas; IX. definir os casos em que serão necessários a apresentação dos documentos previstos nos incisos I, II e III do art. 11.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Apenas de forma genérica. Aponta que os projetos habitacionais deverão considerar as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas, os riscos da moradia atual, a recuperação da qualidade ambiental, a preservação do meio ambiente e a reserva de parcela das unidades habitacionais, para o atendimento aos idosos e aos portadores de necessidades especiais.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não são definidas zonas no plano.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não há mapas anexos.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de	Não.

expansão urbana?	
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não respondeu.
Comentários	

Fonte do documento original: Ivan Moraes, 2009.

A lei aprovada não possui nenhum mapeamento anexo e posterga em doze meses a elaboração de um zoneamento (Art.53), com base nas diretrizes descritas na lei (Art. 10). No entanto, delimita área de expansão urbana sem a devida justificativa e com uma descrição genérica, afirmando que o zoneamento deve “aumentar a área de expansão urbana para até dois quilômetros da linha atual” (Art. 12, inciso III, Lei Municipal nº 1.558/06).

CAJAMAR

Lei Complementar nº 095/07.

Ano do Plano Diretor	2007																																																										
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não foi identificado.																																																										
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não aborda explicitamente o perímetro urbano, mas delimita e descreve cada uma das zonas urbanas e rurais.																																																										
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	<p>Não explicita. Mas comparando percentualmente os dados do diagnóstico de ocupação do solo elaborado em 2006 pelo IPT com o cálculo percentual para as zonas descritas e quantificadas no anexo 7 do PD o plano uma prevê uma grande expansão da área a ser urbanizada. Ver tabela resumo abaixo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Classes de Uso do Solo¹</th><th colspan="2">% da área total do município¹</th><th>% previstos no PD²</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>área urbanizada</td><td>4,44</td><td rowspan="4">4,92</td><td rowspan="4">47,12%</td></tr> <tr> <td>loteamento desocupado</td><td>0,07</td></tr> <tr> <td>favela</td><td>0,01</td></tr> <tr> <td>equipamento urbano</td><td>0,40</td></tr> <tr> <td>rodovia</td><td>0,52</td><td></td><td>-</td></tr> <tr> <td>Indústria</td><td>1,92</td><td></td><td>12,04%</td></tr> <tr> <td>Mineração</td><td>0,91</td><td></td><td>1,89%</td></tr> <tr> <td>mov. de terra / solo exposto</td><td>0,39</td><td></td><td>-</td></tr> <tr> <td>Chácara</td><td>5,41</td><td rowspan="6">Usos rurais ou de preservação ambiental 91,42%</td><td rowspan="6">38,95%</td></tr> <tr> <td>reflorestamento</td><td>51,87</td></tr> <tr> <td>Mata</td><td>14,40</td></tr> <tr> <td>Campo</td><td>11,33</td></tr> <tr> <td>Capoeira</td><td>6,38</td></tr> <tr> <td>vegetação de várzea</td><td>1,57</td></tr> <tr> <td>Água</td><td>0,19</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>outro uso</td><td>0,02</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Total da área do Município = 126 Km²</td><td>100,00</td><td></td><td>100,00</td></tr> </tbody> </table> <p>¹ Fonte a partir do quadro 4 do anexo 5 do PD, diagnóstico do IPT de 2006</p> <p>² Cálculo elaborado a partir das áreas quantificadas zona por zona do anexo 7 e da lei de ZEIS.</p>			Classes de Uso do Solo ¹	% da área total do município ¹		% previstos no PD ²	área urbanizada	4,44	4,92	47,12%	loteamento desocupado	0,07	favela	0,01	equipamento urbano	0,40	rodovia	0,52		-	Indústria	1,92		12,04%	Mineração	0,91		1,89%	mov. de terra / solo exposto	0,39		-	Chácara	5,41	Usos rurais ou de preservação ambiental 91,42%	38,95%	reflorestamento	51,87	Mata	14,40	Campo	11,33	Capoeira	6,38	vegetação de várzea	1,57	Água	0,19			outro uso	0,02			Total da área do Município = 126 Km ²	100,00		100,00
Classes de Uso do Solo ¹	% da área total do município ¹		% previstos no PD ²																																																								
área urbanizada	4,44	4,92	47,12%																																																								
loteamento desocupado	0,07																																																										
favela	0,01																																																										
equipamento urbano	0,40																																																										
rodovia	0,52		-																																																								
Indústria	1,92		12,04%																																																								
Mineração	0,91		1,89%																																																								
mov. de terra / solo exposto	0,39		-																																																								
Chácara	5,41	Usos rurais ou de preservação ambiental 91,42%	38,95%																																																								
reflorestamento	51,87																																																										
Mata	14,40																																																										
Campo	11,33																																																										
Capoeira	6,38																																																										
vegetação de várzea	1,57																																																										
Água	0,19																																																										
outro uso	0,02																																																										
Total da área do Município = 126 Km ²	100,00		100,00																																																								
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.																																																										
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse	Sim. O artigo 59 estabelece que “nos programas habitacionais a serem implantados e nos programas pertinentes às ZEIS, serão permitidos lotes mínimos de 100 m ² ” (§ 2º e “nas situações já consolidadas dos Loteamentos antigos onde já existam edificações habitadas, para caráter de regularização, fica permitida frente mínima de 5,00 m ² e área de 125,00																																																										

social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	<p>m²” (§ 3º).</p> <p>O artigo 93 no seu parágrafo único estabelece que nas ZUPI's e nas ZMU's poderão ser implantados planos habitacionais municipais em áreas divisórias com as malhas urbanas ocupadas por famílias, se houver viabilidade para o Poder Público Municipal, no seu atendimento da questão habitacional.</p> <p>A Lei de Parcelamento (Lei 99/2008) permite o desdobro dos lotes ou parcelamento do solo nas áreas caracterizadas de ZEIS, onde fica estabelecido frente mínima de 5,00 m (cinco metros) e área mínima de 100,00m² (cem metros quadrados).</p>
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Otília Macedo Pinheiro, 2009.

Consultoria do IPT.

O Plano Diretor cria um Macrozoneamento composto de zonas:

- I. ZRP - Zona Rural de Preservação;
- II. ZUR - Zona Urbana com Caráter Rural;
- III. ZER 1 - Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade;
- IV. ZER 2 - Zona Exclusivamente Residencial de Média Densidade;
- V. ZER 3 - Zona Predominantemente Residencial de Média-Baixa Densidade;
- VI. ZER 4 - Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade;
- VII. ZMU - Zona Mista Urbana;
- VIII. ZME - Zona Mista Especial;
- IX. ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial;
- X. ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial;
- XI. ZUPI 3 - Zona de Uso Predominantemente Industrial;
- XII. ZMI - Zona de Mineração;
- XIII. ZAM - Zona Ambiental;
- XIV. ZMN - Zona de Mata Natural;

- XV. ZAE 1 - Zona Ambiental Especial de Tombamento;
- XVI. ZAE 2 - Zona Ambiental Especial de Manancial;
- XVII. ZIA - Zona de Interesse Ambiental;
- XVIII. ZCU - Zona Cultural;
- XIX. ZEIS - Zona Especial de Interesse Social (Lei Complementar nº 095/07, art.82).

Destas destacam-se grandes manchas sobre áreas ainda não arruadas, mostrando a possibilidade de ocupar o rural com lotes menores que 1 módulo rural:

Na Zona Urbana com Caráter Rural-ZUR (em marrom no mapa que segue) “deverá se mantido o uso rural e exclusivamente residencial unifamiliar com densidades próximas à ocupação rural, com lotes de 1.000m² e taxa de ocupação de 30% da área do lote” (art. 84), ou seja, é permitido lotes com área menor a um módulo rural.

Na ZER 2 – Zona Exclusivamente Residencial de Média Densidade – ZER2 (em amarelo no mapa que segue), onde se permite o uso exclusivamente residencial, unifamiliar, com lotes mínimos de 300m² e taxa máxima de ocupação do lote de 60%. Poderá haver destinação para área institucional (art.86).

Na ZER 3 – Zona Predominantemente Residencial de Média-Baixa Densidade – se permite o uso predominantemente residencial, unifamiliar, com lotes mínimos de 600 m² e taxa máxima de ocupação do lote de 50%. O uso institucional e comercial poderá ser admitido nas áreas externas ou vias centrais de acordo com as diretrizes dos loteamentos, exceto nos loteamentos já implantados e nos que forem implantados nos seus acessos e entornos, onde serão exclusivamente residenciais (art.87).

Na ZMU – Zona Mista Urbana, onde se permite o uso residencial unifamiliar e multifamiliar, uso comercial e de serviços, e o uso institucional, diversificados e de pequenas indústrias não incômodas, de densidade média, compatíveis com o uso residencial. A taxa de ocupação máxima do lote para todos os usos deverá ser de 70%. E a instalação de loteamentos deverá ser de acordo com a demanda local dos que moram e dos que trabalham no município (art.89).

O Plano Diretor de Cajamar não contém regras para o parcelamento do solo e não prevê a possibilidade de utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

LEGENDA

— DISTritos MUNICIPAIS	ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
— DIVISA MUNICIPAL	ZUPI 1 - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL
— ESTRADAS, RUAS, AVENIDAS E CAMINHOS	ZUPI 2 - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL
— FERROVIA	ZUPI 3 - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL
— HIDROGRAFIA	ZER 1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE
— LINHAS DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	ZER 2 - ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE
— OLEODUTO(PETROBRÁS)	ZER 3 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL DE MÉDIA-BAIXA DENSIDADE
— RODOVIA ANHANGUERA	ZER 4 - ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE
— RODOVIA DOS BANDEIRANTES	ZIA - ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL
— SEDE DO MUNICÍPIO	ZME - ZONA MISTA ESPECIAL
— VIAS PROJETADAS	ZMI - ZONA DE MINERAÇÃO
— ZAE 1 - ZONA AMBIENTAL ESPECIAL DE TOMBAMENTO	ZMN - ZONA DE MATA NATURAL
— ZAE 2 - ZONA AMBIENTAL ESPECIAL DE MANANCIAL	ZMU - ZONA MISTA URBANA
— ZAM - ZONA AMBIENTAL	ZRP - ZONA RURAL DE PRESERVAÇÃO
— ZCU - ZONA CULTURAL	ZUR - ZONA URBANA COM CARÁTER RURAL

Fonte: Mapa Macrozonas, Plano Diretor de Cajamar, Lei Complementar nº 095/07.

CAMPINAS

Lei Complementar nº 15/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	<p>O município possui extensa legislação urbanística, inclusive Planos Diretores anteriores ao atual. O último plano anterior é o Plano Diretor do Município de Campinas, Lei Complementar nº04 de 17/01/1996.</p> <p>A revisão do Plano Diretor foi elaborada durante o ano de 2006, no governo do Prefeito Hélio de Oliveira Santos (PDT). A prefeitura promoveu alguns encontros para discussão do plano e audiências públicas. Houve pouca discussão efetiva com a população, que participou mais como ouvinte que como proponente. A prefeitura disponibilizou pela internet um espaço para recebimento de propostas para o plano, canal de difícil acesso para a maioria da população. A Secretaria de Planejamento elaborou um Caderno de Subsídios com um diagnóstico do município bastante abrangente, com informações relevantes, histórico da legislação urbana e diversos mapas temáticos. O caderno e o histórico da revisão do plano encontram-se disponíveis no endereço: http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/publicacoes/planodiretor2006/portplandir2006.htm</p>
Sabe se teve consultoria?	Sem informação.
Tem mapa	Sim.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	<p>O plano não alterou o perímetro urbano (última ampliação em 1994) nem definiu regras para sua expansão ou previsão de área de expansão urbana. No capítulo que trata da Política de Habitação, aponta como uma das diretrizes: “privilegiar a ocupação de imóveis vagos nas áreas urbanas, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos, ao invés de ampliar o perímetro urbano ou criar novas áreas de loteamentos”</p> <p>As áreas do município são as seguintes: Área Total: 796,4 km² Perímetro Urbano: 388,9 km² Área Rural: 407,5 km²</p>
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Ver item 20.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Ver item 20.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O plano não incluiu regras de parcelamento e remete à Lei de Uso e Ocupação do Solo, à Lei de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (Lei nº10.410/00) e outras complementares.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Ver item 20.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Ver item 20.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Ver item 20.

27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Ver item 20.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Em nenhuma das leis a que o plano remete nem no próprio plano, constam percentuais para Habitação de Interesse Social em novos loteamentos.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Daniela Zacardi de Almeida Camargo, 2009.

O Plano não trata do parcelamento do solo, nem aborda o tema dos condomínios fechados, indicando que estes serão regrados por lei específica.

MAPA MACROZONAS – PLANO DIRETOR DE CAMPINAS – 2006

Fonte: Anexo 2, Mapa Macrozonas, Lei Complementar nº 15/06.

MAPA ZEIS DE REGULARIZAÇÃO – PLANO DIRETOR DE CAMPINAS (CONTÉM LIMITE DO PERÍMETRO URBANO) – 2006

Fonte: Anexo 7, Mapa Macrozonas, Lei Complementar nº 15/06.

CAMPO LIMPO PAULISTA

Lei nº 302/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, Lei complementar nº 10 de 1992.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	No antigo zoneamento constavam áreas de expansão urbana que não constam mais.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	A partir da leitura de que as áreas de expansão foram incorporadas a área urbana, sim aumentou, no entanto o PD não define perímetros, o antigo zoneamento definia áreas rurais que agora constam como zonas mistas.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, remete a legislação futura (art.12, inciso 4).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Define que para minimizar impactos dos empreendimentos a produção habitacional pode servir como contrapartida, também os empreendimentos que destinarem parte da produção para habitação de interesse social poderá usar de coeficiente máximo sem contrapartida financeira (outorga), define ainda que na ZEIS 3 qualquer empreendimento deve destinar parte das unidades para habitação de interesse social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Elisamara de Oliveira Emiliano, 2009.

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE CAMPO LIMPO PAULISTA – 2006

Fonte: Lei nº 302/06.

CAMPOS DO JORDÃO

Lei nº 2.737/03 (Plano Diretor) e Lei nº 3.049/07 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).

Ano do Plano Diretor	2003
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Campos do Jordão elaborou seu primeiro estudo urbanístico em setembro de 1935, pela Comissão de Estudos sobre a Urbanização, pelo engº Francisco Prestes Maia. Em 1958 foi elaborado o primeiro Plano Diretor da cidade, pelo arquiteto Zenon Lotufo, com alterações posteriores nos anos de 1962 e 1972. O Plano Diretor em vigor até 2003, foi elaborado pela arquiteta Rosa Glens Klias em 1978.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	As legislações anteriores não foram disponibilizadas. Não há qualquer referência no corpo das legislações avaliadas.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não teve acesso a mapas da legislação anterior. Não há qualquer referência no corpo das legislações avaliadas sobre alteração do perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. A Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei n.3.049/07 - define apenas parâmetros urbanísticos específicos que poderão ser particularizadas quando da regulamentação da ZEIS. São parâmetros definidos para a ZEIS: coeficientes de ocupação, usos permitidos, padrão de parcelamento, entre outros descritos de forma detalhada nas questões 15 e 17 deste relatório. Por fim, através da Lei Nº 3.119/08 – lei que altera a Lei de Uso e Ocupação do Solo – fica determinado (em seu artigo 15 - Parágrafo 2º) que as edificações no interior do Condomínio de Interesse Social em ZEIS devem guardar entre si uma distância mínima de 3,00 metros e 5,00 metros respectivamente, nos casos de edificações com um ou mais pavimentos, medidos nos pontos mais próximos”.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não. Define apenas Zonas Residenciais de baixa densidade e Zona Rural.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Karina Uzzo, 2009.

Segundo Elisamara Emiliano, vários loteamentos foram aprovados na década de 1970 antes do município ser declarado Área de Proteção Ambiental – APA, e as edificações se iniciaram na década de 1980. Segundo a autora, o que contribuiu para a expansão urbana acelerada foi a delimitação de 80% do território como perímetro urbano em 1991. Segundo o IBGE, a Lei Municipal nº 1.734/89 define o Perímetro Urbano do município e esta, provavelmente sofreu modificações.

Esta interpretação é muito importante para a análise da expansão urbana: não era necessário expandir e o município pode, através do plano diretor, regular com uma densidade baixa as áreas do entorno do núcleo mais densamente urbanizado.

A Lei de Uso do Solo prevê regras para o parcelamento do solo. Admite Condomínio Residencial em Plano Horizontal, pautado pela Lei Federal nº 4.591/64 (inicia no art. 100). Embora o plano não regre loteamentos fechados, cita que estes deverão seguir as regras do plano, nunca aumentar ou favorecer a partir de suas legislações internas (art.3º, § 2º).

Prevê também a possibilidade de sítios de recreio na Zona Rural, aprovados pelo INCRA e pela Prefeitura, obedecendo ao módulo rural mínimo de 20 mil m².

“Artigo 20º - A área rural caracteriza-se pela ocupação destinada à agricultura, pecuária, reflorestamento, parques, reservas e sítios de recreio.

§ único – A ZRU - Zona Rural e a ZPE – Zona de Preservação Especial destina-se aos parques e áreas de recreio ativo, passivo ou paisagístico, assim como para a implantação de sítios de recreio, dentro também de normas específicas.

Artigo 21º - Os projetos de colonização particular, loteamentos de imóveis rurais e implantação de sítios de recreio, assim como de qualquer edificação no Município de Campos do Jordão, precisam ser aprovados previamente pelo órgão competente da Prefeitura e se submeter às suas exigências.

(...)

§ 3º - Os desmembramentos de áreas maiores em parcelas compatíveis ao módulo mínimo rural, de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), precisam ser aprovados pela Prefeitura Municipal e atender as seguintes exigências:

I. projeto assinado por profissional credenciado no CREA-SP, constando de planta do terreno em escala 1:1000, com curvas e nível de cinco em cinco metros, localização das nascentes de água, discriminação da vegetação existente e memorial descritivo.

II. os módulos devem ter seu acesso para uma via lindeira e existente e que esteja de acordo com a Lei 1094/78 e suas alterações, exceto as do Artigo 2º, incisos VII (de cavaleiro) e VIII (de pedestre), caso não exista, executar-se-á acesso que atenda as posturas de Via principal contidas nesta Lei.

III. a frente mínima do módulo para via de acesso deve ser de 50,00 metros (cinquenta metros).

IV. as nascentes, os cursos de água e as matas devem ser obrigatoriamente preservados como estabelece a Legislação Ambiental” (Lei nº 3.049/07, arts. 20 e 21).

A Lei de Uso do Solo não prevê a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

CARAGUATATUBA

Projeto de lei Complementar nº 07/11.

Ano do Plano Diretor	2011
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O município possui um Plano Diretor datado de 1992, Lei Municipal nº 201, de 22 de junho de 1992, que possui essencialmente diretrizes gerais sobre desenvolvimento econômico, ordenamento territorial (com diretrizes para saneamento básico, sistema viário e meio ambiente) e diretrizes administrativas; e um zoneamento, Lei Municipal nº 200, de 22 de junho de 1992, que orienta a implantação dos usos na cidade.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim, define um Zoneamento que delimita claramente áreas voltadas para o desenvolvimento econômico.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	Seguem descritos abaixo.

Fonte do documento original: Paula Freire Santoro, 2011.

O agravante no caso de Caraguatatuba é que a área de expansão urbana dá-se sobre a Zona de Amortecimento do Parque Estadual da Serra do Mar e sobre áreas cuja destinação proposta pelo Zoneamento Ecológico Econômico prevê a manutenção dos ecossistemas e das atividades agrícolas familiares e pouco interventivas.

MAPA COM PROPOSTA DE EXPANSÃO URBANA – VERSÃO MAIO 2011 COM OS ZONEAMENTOS DE EXPANSÃO DELIMITADOS – 2011

Fonte: Plano Diretor de Caraguatatuba – Projeto de Lei. Retirado do site <http://www.caraguatatuba.sp.gov.br/noticias/?id=5425>, acesso em 16 de maio de 2011.

Fonte: Mapa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), original em escala 1:50.000, que acompanha Decreto nº 49.215, de 07 de dezembro de 2004.

Para esta área, o Plano propõe um zoneamento/setorização que delimita claramente áreas voltadas para o desenvolvimento econômico:

- Zona/Setor Destinado ao Retroporto-DR;
- Zona/Setor de Suporte Urbano-SU – destinado aos instalação de usos impactantes, como Estação de Tratamento de Efluentes, Centro de Detenção Provisória, Cemitério, disposição de resíduos, garagens, áreas de estruturas náuticas, etc., vedado o uso residencial;
- Zona/Setor Industrial de Uso Estratégico de Uso Correlato ao Petróleo e Gás-ZIEGP;
- Zona/Setor de Uso Institucional e de Serviços-IS;
- Zona/Setor de Expansão Urbana-ZEU voltada para urbanização, a ZEU-1; para área logística e intermodal (principalmente nas proximidades do eixo da BR 101 e do Aeroporto), a ZEU-2; para desenvolvimento tecnológico prevista na faixa de 800 metros da Av. de Contorno, a ZEU-3, possibilitando indústrias não poluentes, universidades e escolas técnicas.

A utilização destas áreas com usos industriais, caracterizados por isolamento incômodo por realizarem atividades mais impactantes, segue na contra-mão da proposta do Zoneamento Ecológico Econômico do Litoral Norte, que prevê para estas áreas o estímulo às atividades agropecuárias, mantidas as áreas protegidas e estimulado o aumento e a qualidade da produtividade em detrimento da expansão deste uso em formato pouco produtivo.

CATANDUVA

Lei Complementar nº 0355/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não menciona no PD. Segundo informações da Secretaria de Planejamento Urbano, o limite do perímetro urbano se mantém desde 1999.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Manteve o perímetro, mas restringiu a possibilidade de parcelar.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O PD não estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	A única menção que o PD faz aos novos loteamentos de interesse social é a definição de que as habitações deverão estar em lotes de 200 m ² , com padrão de unidade habitacional no máximo 100 m ² de área construída, e no mínimo um banheiro por unidade habitacional. No caso de programa habitacional com recursos exclusivamente municipais a unidade habitacional deverá ter área mínima de 70m ² . Esses parâmetros são aplicados apenas a produção de novos loteamentos habitacionais de interesse social, ou seja, aqueles destinados a famílias com renda igual ou inferior a 3 salários mínimos.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Delimitou, através do macrozoneamento, a restrição à expansão urbana (vi) – Macrozona de Controle de Ocupação Urbana – considerando que não é necessário novas áreas urbanizadas, uma vez que o município ainda tem vazios e áreas subutilizadas. O macrozoneamento estipulado pelo PD é um instrumento para a expansão urbana ordenada. Como mencionado no tópico acima, os novos parcelamentos e o adensamento devem ser realizados nas Macrozonas de Aproveitamento Urbano e de Qualificação Urbana. Sendo que nesta última, somente serão permitidos novos parcelamentos do solo contínuos ao tecido urbano existente e entregues com infra-estrutura urbana completa. Na Macrozona de Controle de Ocupação Urbana, novos parcelamentos são permitidos, entretanto o tamanho do lote mínimo é maior, impedindo a densificação da área. Os objetivos dessa macrozona são: controlar a produção de novos parcelamentos do solo; controlar a expansão periférica da cidade; assegurar que a continuidade da malha urbana seja com qualidade e de baixa densidade; e permitir usos de apoio às atividades de turismo e lazer. Na Macrozona de Restrição a Expansão Urbana, o PD proíbe a abertura de novos loteamentos residenciais. Os objetivos dessa macrozona é a restrição de expansão e da ocupação urbana e a contenção do processo de exclusão sócio territorial.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O PD inclui a Macrozona de Controle de Ocupação Urbana e de Restrição a Expansão Urbana no mapa em anexo.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O PD não apresenta a descrição dos limites da Macrozona de Controle de Ocupação Urbana e de Restrição a Expansão Urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a	Vide questão 15 e 25.

ocupação da área ou zona de expansão urbana?	
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O PD determina que os novos loteamentos deverão destinar, no mínimo, 5% da sua área para Habitação de Interesse Social. Caso não haja interesse do loteador em manter área para habitação de interesse social no mesmo sítio urbano, esta área pode ser reposta em outra região da cidade desde que esteja situada na Macrozona de Aproveitamento Urbano e que não possua restrições urbanísticas.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Vide questão 28.
Comentários	

Fonte do documento original: Patrícia Lemos Nogueira Cobra e Paula Freire Santoro, 2009.

Consultoria do Instituto Pólis, coordenação Gisela Leonelli.

A seguir, reproduz-se parte das respostas da questão 15 e 25.

Tabela 05 – Ocupação do Solo conforme o macrozoneamento estabelecido.

Macrozonas	Tamanho mínimo de lote	Testada mínima do lote	Taxa de Permeabilidade	Taxa de Ocupação	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Recuo Frontal	Recuo Lateral
MZ Aproveitamento Urbano	250m ²	8m	7%	70%	3	1,5 (1) (2)	Para altura do Pé direito até 3,00 m – 1,5 m Para altura do Pé direito acima de 3,00 m até 12,00 m – 2,00 m Para altura do Pé direito acima de 12,00 m – h/6 (3)
MZ Qualificação Urbana	200m ²	8m	7%	70%	2		
MZ Controle de Ocupação Urbana	600m ²	12m	7%	60%	1		
MZ Restrição à Expansão Urbana	0	0	Serviços e indústrias 15%	Serviços e indústrias 60%	1		

Observações:

(1) Nas zonas predominantemente residenciais o recuo frontal é igual a 3,00 metros.

Aprovada por maioria.

(2) Os terrenos de esquina devem respeitar o recuo frontal em ambas as testadas que fazem frente às vias públicas.

(3) A altura do Pé-direito é calculada a partir do piso da edificação até a altura da laje.

Não são delimitados coeficientes de aproveitamento básico.

O PD determina detalhadamente as regras de parcelamento do solo urbano e do processo de aprovação de loteamentos e desmembramentos.

O PD não permite o parcelamento do solo para fins residenciais na Macrozona de Restrição à Expansão Urbana.

As quadras para loteamentos residenciais deverão possuir comprimento máximo de 150 metros e largura variável, dependendo das dimensões dos lotes e não ultrapassando 100 metros. Para os loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio, o comprimento máximo será de 300 metros e a largura será variável, dependendo dimensões dos lotes mas não ultrapassando 120 metros.

O PD determina que os novos parcelamentos não poderão estar localizados em terrenos: alagadiços ou sujeitos as inundações (antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas); aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública; situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica (salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes); com condições geológicas e geotécnicas não aconselháveis a edificação; e com poluição que impeça condições sanitárias suportáveis.

Da área total do loteamento, serão destinados, no mínimo:

- 20% para as vias de circulação;
- 10% para áreas verdes;
- 5% para áreas institucionais;
- 5% para áreas de habitação de interesse social.

Além das áreas destinadas a usos específicos, o loteador deverá entregar o novo parcelamento com uma infra-estrutura mínima. O PD determina que a infra-estrutura mínima seja: sistema de abastecimento de água; sistema de esgotamento sanitário; sistema de drenagem de águas pluviais; sistema de iluminação pública; rede de energia elétrica domiciliar; arborização de vias e áreas verdes; placas indicativas de vias; pavimentação asfáltico; calçamento dos passeios públicos.

Cabe ressaltar que o PD determina que não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale, assim como nenhum curso d'água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e dos órgãos estaduais e federais competentes. Em toda área loteada em que houver corpo d'água deverá ser respeitada a área de preservação permanente com faixa de 50 metros.

DIADEMA

Lei complementar nº 273/08.

Ano do Plano Diretor	2008
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Em 11/09/1973 foi aprovada a Lei Ordinária nº 468, instituindo o Plano Diretor Físico do Município de Diadema. Em 25/01/1994 foi aprovada a Lei Complementar nº 25/94, tornando-se o primeiro Plano Diretor Municipal de Diadema elaborado de acordo com os parâmetros da Constituição Federal de 1988. Revisões do Plano Diretor: LC nº 77, de 31/07/1998; LC nº 161, de 02/08/2002; LC nº 273, de 08/07/2008.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O perímetro urbano coincide com o perímetro do município, não havendo necessidade ou motivo para estabelecimento de zona rural, em face do alto grau de urbanização existente, e da conurbação com os municípios vizinhos: São Paulo e São Bernardo do Campo.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não alterou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	As diretrizes para urbanização contêm todas as normas para parcelamento do solo urbano e para condomínios, abrangendo inclusive as regras específicas para EHIS – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, não necessitando de lei específica para o assunto. Os parâmetros urbanísticos constam dos quadros anexos.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não, o município todo é tratado como área urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	-
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	-
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	-
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não há exigência, no PD ou em lei específica, de reserva de áreas para habitação de interesse social nos novos loteamentos, no entanto há incentivos nos parâmetros de ocupação do solo para produção de HIS vertical e horizontal. As áreas para promoção de habitação de interesse Social já estão demarcadas no mapa através das AEIS.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	-
Comentários	

Fonte do documento original: Wagner Membribes Bossi, 2009.

EMBU

Lei nº 72/03.

Ano do Plano Diretor	2003
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não. Conforme pesquisa realizada entre as legislações disponíveis no site da Câmara Municipal. Apresenta, no entanto uma alteração (Lei nº 84/2006).
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não alterou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Define alguns parâmetros particulares, e que será elaborado um Plano de Urbanização de cada ZEIS, estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, que deverá prever índices e parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas do PD.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Nos Loteamentos de Interesse Social (LIS) está previsto que serão admitidos lotes destinados exclusivamente ao uso não residencial, desde que em número não superior a 20% do total dos lotes resultantes. A situação contrária não foi prevista, isso é, não está previsto que os novos loteamentos devam ter áreas de HIS. A matéria referente ao Parcelamento do Solo está incluída na lei do Plano Diretor.
Comentários	

Fonte do documento original: Nara Leal Argiles, 2009.

O Plano de 2006 teve consultoria Instituto Pólis, coordenação Anderson Kazuo Nakano. Atualmente está sendo revisto. Embora o Plano não anuncie uma área de expansão urbana, a Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR que permite usos urbanos e rurais, caracterizado por pequenas áreas de cultivo agrícola, chácaras e condomínios horizontais (art. 69). É nesta zona hoje que se encontram alguns dos condomínios de alta e média renda do município (ver Macrozoneamento Plano Diretor, versão site 2011).

- 01 - ZONA DE REABILITAÇÃO URBANA - ZRU
- 01 - ZONA REABILITAÇÃO URBANA - ZRU
- 02 - ZONA DO CORREDOR EMPRESARIAL - ZCE
- 03 - ZONA MISTA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZMCS
- 04 - ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - ZDR
- 05 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL - ZEIA
- 06 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS 1
- 06-2 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS 2
- 07 - ZONA CENTRAL HISTÓRICA - ZCH
- 08 - ZONA CENTRO EXPANDIDO - ZCE
- 09 - ZONA DE USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL - ZUPI 1 (APM)
- 10 - ZONA DE USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL - ZUPI 2
- 11 - ZONA ESPECIAL DE USO S CORRELATOS À ATIVIDADE MINERADORA - ZEAM
- 12 - LIMITES DO PARQUE DA VÁRZEA DO RIO EMBU-MIRIM
- 13 - PIT FINAL DA ÁREA DA PEDREIRA
- 14 - ÁREA DESTINADA PARA RESERVA LEGAL DA PEDREIRA
- 15 - ATERRO SANITÁRIO
- 16 - ATERRO SANITÁRIO (AMPLIAÇÃO)
- 17 - APA - ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
- 18 - CEMITÉRIOS
- 19 - FONTE DE ÁGUA MINERAL DOS JESUITAS

A APA Embu Verde sobrepõe a Zona de Desenvolvimento Urbano (em verde claro)

Disponível no site http://www.embu.sp.gov.br/e-gov/paginas/plano_diretor/?ver=1159, acesso em 05/11/2011.

ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

Lei nº 3.063/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	A aprovação deste PD revogou a Lei nº 1.861, 09 de abril de 1992 (artigo 124).
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O PD aumenta o perímetro urbano. O PD coloca como disposição transitória, a alteração do perímetro urbano visando incorporar todas as áreas de expansão urbana, pretendendo eliminar o perímetro urbano descontinuo, incorporando todas as áreas cadastradas no INCRA que estejam dentro do perímetro urbano. (artigo 114).
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Conforme mencionado na questão anterior, o PD coloca nas disposições transitórias, a alteração do perímetro urbano e suas finalidades.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	<p>O PD estabelece algumas regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, tais como lote mínimo: no parcelamento na zona urbana e de expansão urbana, os lotes terão área mínima de 300 m², com frente mínima de 12 m, sendo que nos lotes de esquina, a frente terá 15m; já os lotes urbanos de interesse social poderão ter área de 180 m², com frente mínima de 9m. Para o parâmetro de largura máxima permitida para as quadras residenciais normais, é permitida largura máxima de 80m e mínima de 50m; já nos loteamentos de interesse social os valores são reduzidos a 50m de máxima e 40m de mínima largura.</p> <p>Além destes parâmetros diretamente diferenciados para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, o PD estabelece a Macrozona Especial de Interesse Social, sendo que estas podem ter parâmetros diferenciados, para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social ou visando a aplicação de programas de reurbanização e/ou regularização urbanística e fundiária.</p>
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não define área de expansão urbana (estas área foram incorporadas pelo perímetro urbano estabelecido no PD - artigo 114), mas define zona rural, para onde estabelece objetivos, diretrizes e regras para o desenvolvimento rural. (artigo 89)
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim. O PD não cita em nenhuma parte do seu texto a área de expansão urbana como parte da sua lógica de estruturação do município. O PD somente diz que a extensão territorial do município, fica dividida como zona urbana, delimitada pelo perímetro urbano, conforme Lei Municipal nº 2.479, de 12/01/2.000, e como zona rural, sendo esta a área externa ao perímetro urbano, até os limites do Município. (artigo 6) No entanto, no mapa das Macrozonas, o PD inclui área de expansão urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de	O PD não apresenta descrição dos limites da área de expansão urbana.

expansão urbana?	
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O PD não define regras para a ocupação da área ou zona de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Joyce Reis Ferreira da Silva, 2009.

Caso interessante pois mas reconhece expansões mais distantes.

Considerou-se, na tabela final, que embora o plano incorpore as áreas de expansão urbana no perímetro urbano, o fato de ter delimitado em mapa mostra que ainda as considera como de expansão. Portanto, admitiu-se que o plano define uma área de expansão urbana.

MAPA MACROZONEAMENTO- PLANO DIRETOR SANTO ANTÔNIO DO PINHAL – 2006

Fonte: Plano Diretor de Santo Antônio do Pinhal, Lei nº 3.063/06.

FERNANDÓPOLIS

Lei Complementar nº 53/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O município não possuía Plano Diretor anterior a L.C. nº 51 - de 23 de outubro de 2006.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Aparentemente sim, já que o plano estabelece que a lei do perímetro urbano seja aprovada após 12 meses da aprovação do plano diretor. Não há como checar se foi aprovada esta lei complementar. O relatório foi fundamentando a partir da lei do plano aprovada e dos diagnósticos disponíveis. Não há informações sobre a gestão do plano nos sites disponíveis.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não foi possível verificar esta informação.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, o plano não prevê nem parâmetros e nem regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, o plano não estabelece que os novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não, a lei em vigor não prevê também áreas para habitação de interesse social.
Comentários	

Fonte do documento original: Tomás Antonio Moreira, 2009.

O Plano afirma que o parcelamento do solo será regido em lei específica.

Apesar de indicar um Macrozoneamento em lei, o mapa não foi disponibilizado para a análise.

“Art. 37 - Para efeito de ordenamento do território, o Município fica dividido em:

I - Macro zona rural;

II - Macro zona urbana.

Parágrafo Único - Os limites da Macro zona Urbana encontram-se identificados no

Mapa: “Macro zona Urbana”, em anexo a esta lei.

Art. 38 - São diretrizes para o desenvolvimento sustentável da Zona Rural:

I - Preservação e fortalecimento da diversidade de usos;

II - Desenvolvimento de Políticas Sociais específicas para atendimento da população rural.

Art. 39 - A Macro zona Urbana abrange todas as áreas urbanas do Município e divide-se em:

I - Zona Central Consolidada;

II - Zona de Adensamento Prioritário;

III - Zona de Interesse Social;

IV - Zona de Ocupação Restrita;

V - Zona Industrial;

VI - Zona de Ocupação Especial (Aeroporto);

VII - Distrito de Brasitânia” (arts. 37 e 39).

Não subdivide a Macrozona Rural.

FERRAZ DE VASCONCELOS

Lei Complementar nº 175/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, trata-se da Lei nº 731 de 1969.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim, a partir da definição da Macrozona Central e das Macrozonas de Estruturação Urbana I e II.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não foi possível observar, pois não há, na Lei do Plano Diretor, alusão ao perímetro urbano anterior, apenas que este foi alterado.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Sim, a conversão de qualquer Área Rural em Área Urbana dependerá previamente de sua transformação em Área de Expansão Urbana, processo que deverá contar com (i) a emissão de pareceres das unidades de Planejamento e Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes, Obras e Serviços Urbanos do Executivo Municipal e das concessionárias de serviços de infraestrutura, quando for o caso e (ii) a realização de, no mínimo, 2 audiências públicas (Art. 63). A conversão de Área de Expansão Urbana em Área Urbana dependerá (i) da comprovação de existência de infraestrutura de abastecimento de água e esgotamento sanitário, redes de drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica e telefonia; (ii) da comprovação de existência ou de processo de implantação de equipamentos urbanos e comunitários necessários ao atendimento da população residente; (iii) da emissão de parecer circunstanciado da unidade de Planejamento e Urbanismo do Executivo Municipal e (iv) da realização de, no mínimo, 1 audiência pública (Art.64).
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O Plano Diretor define a aplicação das Zonas Especiais de Interesse Social que deverão ser objeto de ações específicas direcionadas para a regularização fundiária e urbanística, de políticas habitacionais para o atendimento do interesse social e de programas de requalificação urbana (Art. 51). Destaca-se ainda que nas ZEIS são permitidos, desde que regulamentados por legislação específica, lotes com áreas e testadas menores do que 125m ² e que há a exigência de, no mínimo, 70% das unidades habitacionais implantadas serem classificadas como Habitação de Interesse Social (Art.95).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Segundo o Secretário de Habitação do Município, sim, porém ainda não foi possível ter acesso aos mesmos.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não, as condições de ocupação da Macrozona de Estruturação Urbana II, segundo o Art. 46, será objeto de um Plano Urbanístico específico direcionado a consolidar sua função de transição entre os usos urbanos e rurais sem prejuízo de seu desenvolvimento e valorização imobiliária.
28 – O plano diretor	Não.

estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Camila Pereira Saraiva, 2009.

Foi possível identificar um Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Ferraz de Vasconcelos, datada de fevereiro de 1973, elaborado pelo CEPAM.

O município possui uma Macrozona Central, de Estruturação Urbana I, de Estruturação Urbana II e uma Macrozona Rural. Segundo o Plano, o Zoneamento será regulamentado por lei específica obedecendo a este Macrozoneamento.

A Macrozona Rural-MZ situa-se em Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais-APRM e é caracterizada por ocupações rurais, salvo as ocupações anteriores à Lei de Mananciais de 1976. O Plano cita observa que o módulo rural mínimo é de 20 mil m² e reforça que parcelamentos menores que estes não são permitidos (art.40). Também afirma que é permitido o uso não rural em terrenos nesta Macrozona, desde que sejam transformados, através de lei municipal, em áreas urbanas, que permanecem sob a lei estadual de Proteção e Recuperação dos Mananciais, sofrendo interferências do próprio zoneamento imposto à esta pela Lei Estadual 9.866/79 e pelas leis específicas posteriores. Nesta Macrozona, portanto, existem chácaras, mas ela não é uma macrozona voltada para a implantação deste uso e tampouco permite parcelamentos menores que o módulo rural.

A Macrozona de Estruturação Urbana I e a Macrozona de Estruturação Urbana II correspondem à área urbana ou de expansão urbana localizadas ao Norte e ao Sul, respectivamente, da Macrozona Central, devendo caracterizar-se como áreas de ocupação urbana de média e baixa densidades com a função de servir como zonas de transição entre as áreas urbanas e a APRM. Encontram-se em processo de consolidação e implantação de equipamentos necessários à suas demandas (art.43 e 45). Devem portanto ser objeto de um Plano Urbanístico específico destinado a consolidar a sua função de transição entre usos urbanos e rurais sem prejuízo de seu desenvolvimento e valorização imobiliária a ser desenvolvido no prazo de 01 ano (em 2007) (art.44 e 46).

Não foram disponibilizados mapas para esta análise.

O Plano disserta sobre processos de urbanização e parcelamento do solo – considerando loteamento, desmembramento e urbanização em condomínio ou forma assemelhada – e dá como lote mínimo urbano a medida de 125m², com exceção das ZEIS onde poderia haver áreas menores, desde que regulamentadas por lei específica.

A lei não permite o parcelamento ou urbanização em condomínio na Macrozona de Proteção Ambiental. Sobre os condomínios, apenas restringe ao limite de 25 mil m² e não permite que sejam contíguos, postergando para lei específica a sua regulamentação. Portanto possui alguns arquivos falando sobre parcelamento do solo, ainda que poucos.

FRANCISCO MORATO

Lei Complementar Nº 160/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não disponível, devido a NAO existência de um plano diretor anterior à presente lei.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	-
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não, as áreas de expansão urbana estão contidas na macrozona urbana. Na macrozona Ambiental não há possibilidade de alteração, com exceção para empreendimentos já existentes de interesse social.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	-
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim. De acordo com o art. 95, as Áreas de Expansão Urbana Controlada são destinadas à expansão da urbanização de forma planejada e controlada, com garantia de implantação de infra-estrutura de saneamento.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim. Mapa 30.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Apenas aponta que deve ser garantida a implantação de infra-estrutura de saneamento e aponta parâmetros mínimos de ocupação, com lote mínimo de 250m ² , Coeficiente de Aproveitamento igual a um (1) e taxa de permeabilidade de 20%. Outras condições e regras deverão ser incorporadas à lei de uso e ocupação do solo.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	A lei de uso, ocupação e parcelamento do solo será revisada para se adequar as diretrizes do plano diretor.
Comentários	

Fonte do documento original: Ivan Souza Moraes, 2009.

O Plano não rege o parcelamento do solo.

No entanto, permite chácaras de recreio e condomínio na Macrozona de Ocupação Dirigida.

“ART. 97 - A Área de Urbanização Diferenciada se caracteriza por ocupação de chácaras de baixa densidade com predominância de espaços livres e áreas verdes que não devem ser subdivididas” (Lei Complementar nº 160/06, art.97).

“DAS CHÁCARAS DE RECREIO E CONDOMÍNIOS

ART. 130 - Os loteamentos voltados à instalação de chácaras de recreio em sistema de condomínio serão permitidos, apenas, na Macrozona de Ocupação Dirigida, como fração ideal, observados os tamanhos mínimos de lote, estabelecidos em cada sub-área, conforme dispõe o Quadro - Índices Urbanísticos, parte integrante desta Lei.

ART. 131 - Os loteamentos voltados à instalação de chácaras de recreio em sistema de condomínio deverão possuir infra-estrutura própria e autônoma, tais como:

- I. captação, tratamento e abastecimento de água;
- II. coleta e tratamento de esgotos;
- III. coleta e destinação final de resíduos sólidos;
- IV. sistema de micro e macro drenagem;
- V. abertura de vias; e
- VI. iluminação pública.

ART. 132 - Os projetos de construção de loteamentos voltados à instalação de chácaras de recreio deverão garantir o acesso por meio de vias públicas, integradas ao sistema viário municipal, observadas as normas legais pertinentes” (Lei Complementar nº 160/06, art.130 a 132).

O Anexo 1 do Plano Diretor não previa uma zona com este nome, mas sim com o nome de Urbanização Diferenciada, como citado no art.97, cujo lote mínimo é de 1.500m².

Anexo 1

Plano Diretor Participativo de Francisco Morato

Quadro - Índices Urbanísticos

Macrozona de Interesse Urbano	Lote Mínimo (m ²)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade
Área de Qualificação Urbana	125	2	10%
Área de Urbanização Diferenciada (chácaras)	1500	0,5	75%
Área de Expansão Urbana Controlada	250	1	20%
Área de Valorização do Centro	250	3	10%
Corredor de Atividades Econômicas Diferenciadas	250	3	10%

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE FRANCISCO MORATO – 2006

Fonte: Plano Diretor Participativo de Francisco Morato, 2006, p.206.

FRANCO DA ROCHA

Lei nº 618/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não, havia uma planta com um zoneamento que não estipulava índices urbanísticos, somente delimitava zona rural e urbana e continha os loteamentos industriais aprovados. Além deste zoneamento havia uma grande quantidade de decretos. E a Lei nº 568 de 1971 que instituiu as diretrizes básicas do PDDI no Município de Franco da Rocha, já muito ultrapassada.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não, o estabelecimento de um perímetro urbano depende de lei específica. O plano diretor estabeleceu com as macrozonas as áreas urbanas e rurais. As áreas urbanas correspondem as macrozonas de consolidação urbana (MZCU) e reestruturação urbana (MZRU).
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	As macrozonas urbanas aumentaram a área urbana em relação ao perímetro vigente anteriormente ao plano diretor (informação obtida com o departamento de planejamento).
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O plano diretor não estabelece tais regras, mas orienta que a delimitação de perímetro urbano deverá seguir a macrozona.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não há definição de parâmetros para parcelamento ou empreendimento de interesse social. O plano define como diretriz da política de habitação “a simplificação dos parâmetros, índices urbanísticos e demais normas da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e da legislação edilícia e dos procedimentos de aprovação de empreendimentos e programas destinados à habitação de interesse social de modo a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.” Além disso, o plano remete à elaboração de lei específica a ser aprovada com base em projeto específico, a fixação de normas urbanísticas e ambientais especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo para as zonas especiais, inclusive as ZEIS. Enquanto não forem aprovadas as leis específicas a que se refere o parágrafo anterior, serão aplicados nestas zonas especiais as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis nas zonas de uso nas quais se localizem nos termos da lei (art. 131 § 1º e 2º).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Luciana Nicolau Ferrara, 2009.

O diagnóstico do Plano Diretor conta que o município de Franco da Rocha é composto pela área mais central, cuja ocupação foi determinada pela ferrovia e pelo Complexo Hospitalar Psiquiátrico do Juquery, com baixa declividade e mais acessível, porém uma área que sofre frequentes inundações. “À Leste, há uma grande mancha de área natural que acumula dois tipos de proteção – o Parque Estadual do Juquery e a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais-APRM, sub-região Juquery-Cantareira, ambos objeto de estudo para legislação estadual. A Nordeste e Noroeste encontram-se áreas rurais de pouco assentamento urbano, devido à declividade acentuada, onde predominam a exploração agrícola, chácaras e atividades de lazer, estas não muito expressivas. As demais áreas acabam por se caracterizar como transição entre a mancha urbana densa e a área rural de pouca ocupação” (Diretoria de Planejamento, Gestão e Meio Ambiente, Plano Diretor de Franco da Rocha, p.24).

O Plano subdivide o município em Macrozona de Interesse Ambiental-MZIA, dividida em Tipo 1 a 4 que corresponde às áreas do Parque Juquery; Macrozona Rural-MZR; Macrozona de Reestruturação Urbana-MZRU; Macrozona de Consolidação Urbana-MZCU.

Dentro da Macrozona de Interesse Ambiental e nas Zonas Rurais, nas zonas onde é possível uso agrícola, o lote mínimo deve obedecer a um módulo rural (art.82); nas áreas de mananciais, os índices deverão ser os determinados pela lei específica. Em especial, destaca-se a proibição de parcelamento até regulamentação por lei específica no prazo máximo de 2 anos, neste período adotando-se 20 mil m²(ver Quadro de Índices Urbanísticos do Zoneamento – Anexo 7).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE FRANCO DA ROCHA– 2007

Fonte: Anexo 5, Lei nº 618/07.

GUARAREMA

Lei nº 2.385/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não havia Plano Diretor anterior.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O plano diretor não estabelece um novo perímetro urbano no município.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O plano diretor não aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Determina que a zona urbana e de expansão urbana correspondem aos perímetros das macrorregiões de adensamento, identificadas nas Macrozonas Central e Norte, cuja delimitação será estabelecida em lei própria. Há unicamente <u>critérios</u> para expansão urbana e para o macrozoneamento (ver questão 27).
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não há previsão dos novos loteamentos preverem percentuais de área para HIS, mas prevê que o município poderá estabelecer legislação específica pela qual se crie “incentivos aos empreendedores de loteamentos de interesse social”.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O plano diretor não define área ou zona de expansão urbana. Vide resposta 22.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O plano diretor não inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O plano diretor não apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	<u>O Plano Diretor define unicamente critérios</u> para expansão urbana e para o macrozoneamento que são os seguintes: “I – priorizar utilização dos lotes vazios em áreas já parceladas; II – restringir a verticalização, principalmente no conjunto delimitado de quadras no núcleo central; III – evitar ocupação das encostas junto ao Vale dos Eucaliptos e áreas lindeiras aos Córregos Guararema e Ipiranga; IV – incentivo ao fracionamento de áreas com metragem total igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados; V – obtenção de áreas verdes para os novos empreendimentos junto às margens do Rio Paraíba do Sul; VI – incentivar a habitação de interesse social, especialmente nas proximidades da área central; VII – incentivar a implantação de indústrias e demais atividades geradoras de empregos; VIII – estabelecer condições de desenvolvimento agropecuário; IX – delimitação de faixa de proteção ambiental junto à várzea do Rio

	Parateí com finalidades de proteção, recreação e lazer; X – ampliar as áreas destinadas às atividades de comércio e serviços; XI – ampliar as áreas de parques e destinadas ao uso público”.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Vide resposta 23.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	A lei de parcelamento do solo em vigor não possui regra de loteamentos e áreas para HIS.
Comentários	

Fonte do documento original: Guadalupe Maria Jungers Abib de Almeida, 2009.

O site da JNS informa que a empresa fez uma consultoria em 2001-2002 para o Plano Diretor de Guararema.

Segundo o Plano:

“Parágrafo 3º - A zona urbana e de expansão urbana corresponde aos perímetros das macrorregiões de adensamento identificadas na Área Central e Norte, cuja delimitação será estabelecida em lei própria” (Lei nº 2.385/06, art.26, Parágrafo 3º).

“Artigo 29 – Os critérios para expansão urbana e macrozoneamento são os seguintes:

- I – priorizar utilização dos lotes vazios em áreas já parceladas;
- II – restringir a verticalização, principalmente no conjunto delimitado de quadras no núcleo central;
- III – evitar ocupação das encostas junto ao Vale dos Eucaliptos e áreas lindeiras aos Córregos Guararema e Ipiranga;
- IV – incentivo ao fracionamento de áreas com metragem total igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados;
- V – obtenção de áreas verdes para os novos empreendimentos junto às margens do Rio Paraíba do Sul;
- VI – incentivar a habitação de interesse social, especialmente nas proximidades da área central;
- VII – incentivar a implantação de indústrias e demais atividades geradoras de empregos;
- VIII – estabelecer condições de desenvolvimento agropecuário;
- IX – delimitação de faixa de proteção ambiental junto à várzea do Rio Parateí com finalidades de proteção, recreação e lazer;
- X – ampliar as áreas destinadas às atividades de comércio e serviços;
- XI – ampliar as áreas de parques e destinadas ao uso público” (Lei nº 2.385/06, art.29).

GUARULHOS

Lei nº 6.055/04.

Ano do Plano Diretor	2004
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. O plano diretor anterior data de 30 de dezembro de 1971.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano não aponta se o município sofreu expansão ou redução do seu perímetro urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano não cita o aumento ou a diminuição do perímetro urbano do município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O texto não aponta para quais finalidades o perímetro urbano poderá sofrer expansão. A respeito desse tema, é apontado que o perímetro urbano só será ampliado se estudos realizados demonstrarem a necessidade. Para isso, serão considerados: “I - a capacidade de expansão das redes de infraestrutura e saneamento, da coleta e destinação de lixo e resíduos em geral; II - os impactos da expansão urbana sobre o sistema de drenagem natural das águas e o meio ambiente adequado; III - a expansão, integração e regularidade dos transportes coletivos.”
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Pela LUOPS, os novos loteamentos destinados à habitação de interesse social localizados nas ZEIS G (não definidas em mapas) devem ter área máxima do lote de 250m² e não inferior a 75m². Os lotes situados nas ZEIS A e L devem ter área máxima de 250m² e não inferior a 45m².
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Joice Genaro Gomes, 2009.

O Plano teve assessoria do Instituto Pólis, na etapa de diagnóstico. No entanto, o Projeto de Lei encaminhado à Câmara não foi resultado desta assessoria.

O Plano é genérico, no sentido que não estabelece muitos parâmetros e transfere o regramento do parcelamento do solo para lei específica.

“DA EXPANSÃO URBANA, DO USO E PARCELAMENTO DO SOLO E DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 37. Serão considerados como espaços naturais de desenvolvimento da cidade os terrenos não edificados, não utilizados ou subutilizados situados dentro do perímetro urbano, especialmente aqueles localizados na Macrozona de Urbanização Consolidada; na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento e na Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, com o objetivo de promover a racional utilização da terra urbana e do seu aproveitamento em densidades populacionais adequadas e condizentes com a infra-estrutura instalada.

Art. 38. A incorporação de novas áreas ao perímetro urbano do Município dependerá da realização de estudos que comprovem a impossibilidade de expansão dentro de seu perímetro atual ou a conveniência de sua expansão para além dele, considerando, no mínimo:

I - a capacidade de expansão das redes de infra-estrutura e saneamento, da coleta e destinação de lixo e resíduos em geral;

II - os impactos da expansão urbana sobre o sistema de drenagem natural das águas e o meio ambiente adequado;

III - a expansão, integração e regularidade dos transportes coletivos.

Parágrafo único. Os estudos mencionados no caput deverão ser submetidos à apreciação e aprovação do Poder Executivo Municipal” (Lei nº 6.055/04, art.37 e 38).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE GUARULHOS – 2004

Fonte: Mapa PD-01, Lei Municipal nº 6.055/04, art. 46.

ILHA SOLTEIRA

Lei Complementar nº 151/08.

Ano do Plano Diretor	2008
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O Município não possuía Plano Diretor anterior.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano não propõe nenhuma alteração no perímetro urbano do município.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano não propõe nenhuma alteração no perímetro urbano do município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O Plano não estabelece nenhuma regra ou condições para alterar o perímetro urbano do município.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O Plano define parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo específicos para a Zona Urbana Residencial de Interesse Social conforme quadro. O Plano define, ainda, que nos desdobros de lotes localizados nas Zonas Residencial Especial de Interesse Social os lotes poderão ter área mínima de 125,00 m².
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O Plano estabelece dentro do macrozoneamento territorial a <u>Zona Periurbana</u> definida como de uso semi-extensivo, de baixa densidade com características funcionais de ecocidade, com um cinturão verde intermediário de preservação e proteção, predominância de um conjunto de atividades de produção e promoção econômica sustentável e de gestão ambiental, estrutura fundiária baseada na pequena propriedade, com usos rural e urbano combinados. O objetivo desta zona é o de estimular o planejamento de zonas periurbanas de transição urbano-rural. No Macrozoneamento de Gestão de Uso do Solo o Plano estabelece, ainda a <u>ZEIE – Zona Especial de Interesse Estratégico</u> definidas como as porções do território que pelas suas características de localização, geomorfológicas, topológicas e de contigüidade ao perímetro urbano, são estratégicas para a expansão da cidade e devem ser monitoradas quanto ao uso produtivo do solo e onde serão observadas, especialmente, o posicionamento estratégico das vias e expansão do Sistema Viário evitando as ocupações que impeçam ou prejudiquem a futura expansão da estrutura urbana de Ilha Solteira.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O Plano inclui a Zona Periurbana e a Zona Especial de Interesse Estratégico em mapa anexo.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O Plano não apresenta a descrição dos limites da Zona Periurbana.
27 – O plano diretor	O Plano não define claramente quais são as regras para ocupação da Zona

define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Periurbana e da Zona Especial de Interesse Estratégico, onde define-se, inclusive, que a ocupação deve ser monitorada quanto ao uso produtivo do solo e onde serão observadas, especialmente, o posicionamento estratégico das vias, evitando as ocupações que impeçam ou prejudiquem a futura expansão da estrutura urbana de Ilha Solteira.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O Plano não cita nenhuma condição como áreas para habitação de interesse social nos novos loteamentos.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	O município não tem nenhuma lei de parcelamento do solo em vigor.
Comentários	O município de Ilha Solteira possui uma área total de 659,37 Km ² , sendo que atualmente o perímetro urbano legal de Ilha Solteira mede apenas 22,94 Km ² . Considerando apenas o perímetro efetivamente consolidado, tem-se uma área de apenas 9,57 Km ² .

Fonte do documento original: Danielle Klintowitz, 2009.

O Plano divide o município em cinco categorias de uso do solo: rural, especial, residencial, comercial e industrial. Chama a atenção a possibilidade de ocupar a Zona Rural de Lazer com lote mínimo de 5 mil m², idealizada para ranchos à beira da Represa (ver município de Pereira Barreto, vizinho à Ilha Solteira).

O tema do parcelamento do solo é regido pelo município através do plano diretor e possibilita a formação de chácaras de lazer, condomínios (art.192). Interessante é que cria outros tipos de parcelamento do solo que nitidamente envolvem regularização de loteamentos.

“Art. 193. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

§ 1º - Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificações ou ampliação das já existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se desdobro de lote, a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes de menor área até o limite de 6 (seis) unidades.

§ 4º - Considera-se reloteamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às do zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes.

§ 5º - Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes” (Lei Complementar nº 151/08, art.193).

É possível expandir, desde que a área seja contígua ao perímetro urbano e mediante aprovação do Conselho da Cidade.

“Art. 194. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas glebas localizadas em zona urbana conforme apresentadas no mapa 01/10 do Anexo III ou em contigüidade ao perímetro urbano consolidado, nas áreas da Zona Especial de Interesse Estratégico – ZEIE (Mapa 6/10 do Anexo

III), quando declaradas de expansão urbana por Lei Municipal após parecer favorável do Conselho da Cidade” (Lei Complementar n° 151/08, art.194).

Os projetos de loteamentos na Zona Urbana tem que apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança e Viabilidade Ambiental.

Quando trata da Zona Rural, o Plano aborda especialmente os loteamentos de chácaras de lazer:

“DAS CHÁCARAS DE LAZER

Art. 243. Será permitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de chácaras de lazer, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e que tenham seus Estudos de Impacto de Vizinhança e Viabilidade Ambiental aprovados previamente.

Art. 244. Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de chácaras de lazer, cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins exclusivamente urbanos.

Art. 245. As vias de comunicação não poderão ter largura inferior a 15,00 (quinze) metros e as construções serão obrigadas a manter um afastamento, no mínimo, de 5,00 (cinco) metros do alinhamento e não ocupar mais que 20% (vinte por cento) da área do lote.

Art. 246. As áreas reservadas a espaços livres de uso público serão de 10% (dez por cento) para sistema de lazer e 5% (cinco por cento) para usos institucionais, sendo livre a área destinada às vias de circulação.

Art. 247. Os loteamentos destinados à formação de chácaras de lazer serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo de:

I - terraplenagem para a devida conformação dos lotes e para a proteção superficial, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de lazer e áreas de uso institucional;

II - abertura de vias de comunicação;

III - perenização das vias de comunicação e proteção contra a erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

IV - tratamento paisagístico das áreas que constituem o sistema de lazer, inclusive o plantio de árvores;

V - acesso às estradas oficiais, com medidas de segurança que evitem a evasão de gado e permitam o tráfego de veículos de tração.” (Lei Complementar n° 151/08, arts.243 a 247).

Também prevê a possibilidade de implantação de condomínios com áreas de uso privativo e áreas livres, nos moldes da lei federal.

“DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIOS

Art. 265. Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residência, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros e dispondo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de lazer, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.

Parágrafo único – Não serão núcleos residenciais em condomínio, empreendimentos em glebas com área superior a 50.000,00 (cinquenta mil) metros quadrados, que possam interromper o sistema viário principal ou dificultem a boa acessibilidade aos bairros e porções do território.

Art. 266. A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínios obedecerá:

I - as normas estabelecidas para os loteamentos, quando situados em zona urbana ou de expansão urbana;

II - as normas estabelecidas para as chácaras de Lazer, quando situados na zona rural.” (Lei Complementar n° 151/08, arts.265 a 266).

Embora cite o instrumento, o plano não prevê a possibilidade de alteração de uso de rural para urbano.

Fonte: Mapa 01/10 – Divisão territorial, Plano Diretor de Ilha Solteira, Lei Complementar n° 151/08.

ITANHAÉM

Lei complementar nº 30/00.

Ano do Plano Diretor	2000
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sem informação.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Igual. “A descrição das zonas urbana e de expansão urbana é a constante da Lei Municipal nº 806, de 10 de julho de 1967”.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, o Plano contém Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana, Zona Rural.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, nos anexos de I a III que contém Zona de Expansão, seu arruamento, parcelamento do solo aprovado e abairramento.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Paula Freire Santoro, 2011.

Considerando que o município é essencialmente turístico, o desenvolvimento imobiliário é visto com bons olhos e o plano dá uma anistia por 6 meses para a regularização das obras em desacordo, e ainda prevê a mesma anistia acontecendo de 4 em 4 anos!

“j) quanto à regularização de obras clandestinas, proceder:

1. exigência de apresentação de laudo técnico atestando as condições da edificação;

2. anistia que vigorará por um prazo máximo de 6 meses, para a regularização de obras em desacordo, dentro de critérios específicos definidos por lei;
 3. exigência, finda a anistia, de conformidade com a lei para regularização de obras ou acréscimos;
 4. estudos específicos para edificações de interesse social;
 5. previsão, na anistia de que trata o item 2, de descontos nas taxas municipais incidentes, como incentivo à regularização;
 6. a anistia de que trata o item 2 se dará no máximo uma vez a cada 4 (quatro) anos;
- k) garantia à predominância do padrão "horizontal" de ocupação, explorando esse diferencial da cidade;
- l) estímulo à implantação de conjuntos e condomínios horizontais e liberação para edificações agrupadas horizontalmente, estipulando de acordo com o zoneamento a localização dos conjuntos, desde os de alto padrão até os conjuntos de interesse social” (Lei complementar nº 30/00, art.16, X).

O Plano estabelece que quanto ao futuro zoneamento, espera-se que ele:

“se adeqüe ao Zoneamento Ecológico Econômico, constituído de cinco zonas: a zona 1 com as áreas de preservação permanente; a zona 2 com as fazendas e área rural; a zona 3 de chácaras; a zona 4 de "expansão urbana" e a zona 5 "urbana" já degradada, possibilitando a ocupação de áreas hoje isoladas viabilizando projetos em áreas de proteção, conforme o Anexo 5 desta Lei Complementar; ” (Lei complementar nº 30/00, art.16, X, d, 4).

ITAPECERICA DA SERRA

Lei nº 1.771/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Lei 1.238 de 29 de maio de 2001 que esta vem revisá-la.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Tema não tratado no PD.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano congela o perímetro urbano em relação ao plano diretor de 2001 e não criou regras para estender ou diminuí-lo.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Tema não tratado no PD.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O parcelamento do solo, neste Plano, segue o caráter de planejamento ambiental, destacado aí à garantia a cidades sustentáveis. Desta forma indica que seja definida por legislação específica complementar o “Programa de Regularização dos Assentamentos Urbanos” responsável pela regularização urbanística e jurídica dos parcelamentos e ocupações ilegais no interior da Macrozona Urbana. Este programa inclui, também, a identificação dos imóveis existentes de uso privado e uso comum. Visa à possibilidade de reconstituição dos padrões urbanísticos legalmente exigíveis, conforme a Lei Complementar de Regulação Urbanística e das diretrizes estabelecidas por este Plano. Torna-se, assim, condição básica a implantação de sistema adequado de captação e destinação de esgotos ao tratamento, obedecida a Lei Estadual que delimita a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga - APRM-G.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Tema não tratado no PD.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Tema não tratado no PD.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Tema não tratado no PD.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Tema não tratado no PD.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Tema não tratado no PD.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	O parcelamento do solo de interesse social, neste Plano, resume-se as definições confinadas no Plano diretor de Bairro, que estão sendo definidas em lei específica complementar, estabelecendo diretrizes para a relocação dos habitantes das áreas de risco; reurbanização de favelas e de outros assentamentos subnormais, delineando as responsabilidades da assistência técnica destinada à autoconstrução em áreas regulares e implantação de conjuntos de habitações para o aproveitamento das áreas urbanas subtilizadas. Saliento que para os casos de parcelamento do solo não existe definição de percentual para habitação de interesses social.
Comentários	

Fonte do documento original: Pedro Luiz de Orange Lins da Fonseca e Silva, 2009.

O Plano trata do tema da urbanização sob um viés que vê no desenvolvimento urbano a possibilidade de ampliação da base tributária e de geração de emprego e renda:

“Art. 19. Implementar a política de desenvolvimento das áreas não urbanizadas do Município através da implantação de atividades econômicas que utilizem os fatores favoráveis da qualidade ambiental existente, favorecendo-se da demanda metropolitana.

(...)

§ 3º. Destinar as áreas não urbanizadas à produção do uso residencial de baixa densidade para atendimento do mercado metropolitano, aproveitando-se da qualidade ambiental existente, especialmente na forma de condomínios ou chácaras onde a preservação dos fatores que garantem a qualidade dos mananciais hídricos seja parâmetro constante.

§ 4º. Promover através da ocupação ordenada das áreas não urbanizadas a ampliação da base tributária municipal, e pelo incentivo à instalação de atividades econômicas de apoio à moradia nas áreas urbanas circundantes a ampliação das fontes de emprego e renda da população local.

§ 5º. Complementarmente, promover o desenvolvimento e a multiplicação das atividades econômicas de pequeno porte, como o comércio, os serviços e a pequena indústria não poluidora, incentivando sua implantação nas áreas urbanizadas aproveitando os lotes regulares existentes” (Lei nº 1.771/06, art.19).

O Plano divide o território em Macrozonas:

“I - Macrozona Urbana - contendo todas as áreas mais urbanizadas do Município, mesmo que situadas em descontinuidade com a mancha urbana que abrange o centro de Itapeverica da Serra;

II - Macrozona Rururbana 1 - destinada a assentamentos de baixa densidade, principalmente residenciais ou de interesse turístico;

III - Macrozona Rururbana 2 - destinada a assentamentos de baixa densidade com atividades diversificadas, privilegiando as de interesse turístico;

IV - Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano -destinada especialmente a empreendimentos econômicos de maior porte;

V - Macrozona de Preservação - destinada à conservação ambiental, permitidas atividades de manejo e de interesse turístico”(Lei nº 1.771/06, art.55)

Em relação à Macrozona de Preservação, o plano aponta que já houve aprovação de condomínios específicos dentro desta zona, cujas áreas podem ser utilizada para compensação ambiental:

“Art. 64. São metas para a consolidação e desenvolvimento da Macrozona de Preservação:

I - permitir usos do solo que privilegiem a baixa densidade, ordenados de forma a garantir a preservação natural, em especial dos corpos d’água e vegetação nativa;

II - coibir o parcelamento indiscriminado do solo mediante a adoção de módulo mínimo de unidade fundiária diferenciado, privilegiando a implantação dos Empreendimentos Urbanos Sustentáveis - EUS específicos para estas áreas;

(...)

VI - estabelecer a Macrozona de Preservação como prioritária na escolha de áreas utilizadas para a compensação ambiental prevista nas legislações municipal e estadual, inclusive pela aprovação de condomínios específicos ou exclusivos para tal finalidade, adequando-se sempre que possível ao disposto no inciso anterior” (Lei nº 1.771/06, art.64).

As duas Macrozonas Rururbanas possuem uma zona de fundo, uma zona exclusivamente residencial e uma de preservação ambiental (Lei nº 1.771/06, art.81, III).

Prevê Planos de Bairro que podem alterar o Plano Diretor Estratégico, nos moldes do Plano Diretor de São Paulo. Prevê também Planos de Urbanização que contém projetos para determinadas áreas e podem articular financiamento, plano urbano e gestão a partir de unidades autônomas territoriais (ver arts. 103 a 104). Para a área central, o Plano prevê um Plano Urbanístico do Centro aplicado à Zona Especial de Planejamento Urbanístico-ZEPU (art.105).

A lei desenvolve em várias páginas o conceito de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis cuja “sustentabilidade” traduz-se por critérios que evitam atividades poluentes e visam a economia dos recursos para produção.

MAPA MACROZONAS – PLANO DIRETOR ITAPECERICA DA SERRA – 2006

Fonte: Plano Diretor Estratégico de Itapeçerica da Serra, Lei nº 1.771/06.

ITAPEVI

Lei Complementar n.º 44/08.

Ano do Plano Diretor	2008
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O Plano Diretor foi elaborado em 2007, na administração do PPS, contou com uma consultoria para sua elaboração e como consequência do incentivo à participação da comunidade foi criado o Conselho Municipal da Cidade. Não havia um Plano Diretor anterior.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não, todo o município é área urbana. A lei que tornou o perímetro urbano coincidente com o perímetro do município é de 1960.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não alterou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não estabelece, pois todo o município é considerado área urbana.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O plano não definiu regras para parcelamento de interesse social, a não ser colocar que loteamento de interesse social é um tipo específico de loteamento.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não existe área de expansão urbana, mas existem grandes glebas não parceladas dentro das Zona de Alta Densidade – ZAD, Zona de Média Densidade – ZMD e Zona de Baixa Densidade – ZBD O território municipal tem a seguinte definição: “Art. 19 – O território do Município é constituído de Zona Urbana, com Áreas de Proteção Ambiental.”
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não define, pois todo o município é considerado área urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não se aplica.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não se aplica.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não há previsão de percentuais para área com habitação de interesse social no Plano Diretor. O município não tem lei de parcelamento do solo.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não há lei vigente de parcelamento, no plano está prevista a elaboração de lei específica.
Comentários	

Fonte do documento original: Maria Cecília Lucchese, 2009.

A autora informou que houve consultoria.

Itapevi e Diadema são inteiramente urbanos.

ITAQUAQUECETUBA

Lei Complementar nº 131/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. Na lei de parcelamento do solo não há previsão da modalidade de parcelamento de interesse social nem a previsão de regularização fundiária.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não. Entretanto, o diagnóstico técnico, que integra o plano, aponta que de modo geral, a expansão urbana no município acontece em todas as direções, caracterizando-se, basicamente, pela presença de loteamentos populares parciais ou totalmente ocupados, com raros loteamentos vagos em 2002, data das imagens analisadas.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	N/A.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	N/A.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	N/A.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Leticia Osório, 2009.

Teve consultoria da Emplasa. No diagnóstico, há uma citação referente à existência de condomínios fechados, associando-os à situações de violência urbana (Emplasa, p.80).

Município inteiramente urbano, no entanto, ainda possui áreas preservadas sobre as quais há a possibilidade de desdobros e loteamentos de baixa densidade.

O Plano divide o município em Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macrozona de Proteção Ambiental. Esta última, dividida em Macroárea de Proteção Integral e de Uso Sustentável, permite parcelamentos destinados à chácaras.

“Art. 62 – A Macrozona de Proteção Ambiental compreende as seguintes zonas de uso delimitadas no Prancha A2, parte integrante desta Lei:

I - Zona de Uso Controlado – ZUC: abrange as porções territoriais da Área de Proteção Ambiental do Rio Tietê, externas à Zona de Cinturão Meândrico, cuja função básica é de compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, nas quais são permitidos usos econômicos, tais como a agricultura, o turismo e o lazer, parcelamentos destinados à chácaras, atividades voltadas à logística e à produção, desde que compatíveis com o ecossistema local.

(...)

III - Zona de Uso Sustentável – ZUS: abrange as porções territoriais à leste do Município que apresentam remanescentes de vegetação significativa e relevo acentuado, impróprias ao adensamento urbano, nas quais são permitidos usos econômicos, tais como a agricultura, turismo, lazer e o parcelamento destinado à chácaras” (Lei Complementar nº 131/06, art.62).

Há mapas disponíveis para a análise, mas não os associados à lei aprovada.

ITATIBA

Lei nº 3.759/04.

Ano do Plano Diretor	2004
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Já possuía desde a década de 1970.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Diminuiu.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Sim, no artigo 107 o plano estabelece que, qualquer pretensão de alteração do solo rural para fins urbanos deverá ser precedido de memorial justificativo e explicativo de que o empreendimento agrega ao Município valores culturais, turísticos e econômicos, respeita o meio ambiente e não prejudica a produção rural, além das demais exigências eventualmente existentes em lei específica.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim. No artigo 49 o plano diretor define que no caso do município utilizar o “Programa de Construção em Lotes de Terceiros” (que consiste em financiar o material de construção para famílias que possuam um único lote urbanizado no município) a regra é que estas construções não poderão ultrapassar 70m ² de área construída. No artigo 53, o plano define que a política municipal de habitação deverá priorizar habitações horizontais nas áreas de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim. O artigo 64, inciso III, estabelece que a macrozona de expansão urbana é aquela destinada à futura ocupação com atividades urbanas, na qual incide o Imposto Territorial Rural, para fins tributários, enquanto seu uso efetivo for rural;
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de	Não.

interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	
Comentários	<p>O município de Itatiba possui atualmente 43 loteamentos em processo de aprovação no município. Dentre estes 43, 15 são loteamentos de alto padrão fechados. Em seu plano diretor estabelece como uma das diretrizes de desenvolvimento econômico o incentivo a loteamentos de lazer fechados. Possui área de 325 km² sendo 27km² área urbana e 136km² definidos como Macrozona de Expansão Urbana. Possui 13 km² de área ocupada por loteamentos na zona rural.</p> <p>Nota-se que a população rural do município cresceu bastante na década de 1990 e também que boa parte do pessoal ocupado está na indústria. Esse crescimento da população rural é devido à abertura de loteamentos fechados, que atendem as classes de alta renda, fora do perímetro urbano.</p>

Fonte do documento original: Eleusina Lavôr Holanda de Freitas, 2009.

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE ITATIBA – 2004

Fonte: Lei nº 3.759/04.

ITU

Lei nº 770/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, Lei nº 3.776, de 1995.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não, mas define que este deve ser revisto em lei específica que trate do perímetro (art 13, inciso IV).
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Manteve o mesmo definido antes do PD.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	No artigo 13 inciso IV, o plano define como estratégia a revisão do perímetro urbano do centro da cidade, com limites identificáveis em campo através de limites e barreiras naturais. E no artigo 83 inciso XI o plano cita como objetivo da macrozona I e II a revisão do perímetro urbano do centro, da região do Pirapitingui, da Cidade Nova e do Tapera Grande junto a revisão da legislação do Zoneamento.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Elisamara de Oliveira Emiliano, 2009.

O Plano é essencialmente composto por diretrizes (da pg. 1 à 40), mas faz uma divisão do município em Macrozonas:

I – Macrozona de Urbanização I (Centro Expandido);

II – Macrozona de Urbanização II (Pirapitingui);

III – Macrozona de Implantação do Centro Empresário-Industrial do Pirapitingui e dos corredores industriais;

IV – Macrozona de Proteção Ambiental;

V – Macrozona de Desenvolvimento Compatível com a produção de água (mananciais);

VI – Macrozona de Predominantes Características Rurais.

Não traz parâmetros de parcelamento do solo associados às macrozonas.

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE ITU – 2006

Fonte: Anexos à Lei do Plano Diretor – Lei nº 770/06. Disponível em <http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/showinglaw.pl>, acesso em 14/10/2011.

ITUPEVA

Lei nº 153/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, Lei Complementar nº 111/2007.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não alterou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Sim, Art. 24 – a alteração depende de aprovação de estudos técnicos e parecer conclusivo comprovando sua necessidade social.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, a unidade de desenvolvimento turístico classificado em sua totalidade como área de expansão urbana, contendo no seu interior perímetros urbanos já consolidados.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim através dos setores. Setor de Interesse Turístico I – destinado a empreendimentos turísticos de grande porte; Setor de Interesse Turístico II – admite o previsto no setor I e também usos industrial, comercial e condomínios horizontais e verticais para todos os usos e Setor de Interesse Turístico III – destinado a loteamentos e condomínios fechados de alto padrão, para uso residencial.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	<p>O Município emancipado a 46 anos possui um desenvolvimento industrial, comercial e de serviços em expansão, sua localização geográfica próxima a capital, facilita a logística de distribuição de produtos e os acessos aos pontos de entretenimento.</p> <p>O município não possui favelas e com atrativos naturais e inúmeras fazendas apresenta tendência à expansão de chácaras de recreio e condomínios residenciais, com efeitos sobre a construção civil e setores complementares.</p>

Fonte do documento original: Elisamara de Oliveira Emiliano, 2009.

O Plano cria setores de estruturação urbana. Dentre eles, destacam-se:

- No Setor de Chácaras-SCH é possível a implantação de loteamentos de chácaras. O SCH subdivide-se em 3 grupos: SCH 1 – com área mínima do lote igual a 1.000m²; SCH 2 com área mínima do lote igual a 2.400m²; e SCH 3 com área mínima do lote igual a 5.000m², conforme mapa de setores urbanísticos (art.29). Vê-se pelos mapas que toda a área de chácaras está delimitada na Unidade de Produção Hídrica.

- No Setor de Interesse Turístico III-SIT-3 serão admitidos loteamentos e condomínios fechados de alto padrão para uso residencial (art.30, parágrafo 5º) com lotes com área mínima de 450m².

Pelo mapa de sistema viário percebe-se que os dois setores não são cobertos por uma boa malha viária e permitem lotes menores que o módulo rural.

Embora o plano cite o instrumento, não regulamenta a Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

MAPA UNIDADES DE ESTRUTURAÇÃO URBANA – PLANO DIRETOR DE ITUPEVA – 2007

Fonte: Anexo I – Unidades de Estruturação Urbana, Lei nº 153/07.

142 ANEXO 2

Fonte: Anexo III – Sistema viário, Lei nº 153/07.

JABOTICABAL

Lei Complementar nº 80/06 (Plano Diretor) Lei Complementar nº 86/07 (Zoneamento).

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim; em 1994 foi aprovado um Plano diretor, que previa sua revisão a cada 5 anos. Foi feita uma revisão com ampla participação dos órgãos municipais (além dos dirigentes outros 50 funcionários) e representantes da sociedade (cerca de 500 pessoas), bem como de municípios da região, que resultou em nova lei do Plano diretor, promulgada em 2000.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não; o Artigo 7º diz que o perímetro urbano é fixado em lei específica. Segundo informações da prefeitura, a lei existente é anterior ao plano diretor.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não há essa informação.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O perímetro urbano deve ser estabelecido por lei; alterações, conseqüentemente também.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não, embora haja uma referência a zonas de expansão urbana em alguns artigos. (dá a impressão de que houve alterações no processo de aprovação da lei, não tendo sido acertada a nomenclatura utilizada).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não se utiliza essa denominação no zoneamento. No entanto, como o mapa do zoneamento reproduz a malha urbana existente, pode-se ver vazios entre os limites da malha urbana e o os limites do perímetro urbano, (já mencionado no item 15), que muito provavelmente se destina à expansão urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não há descrição dos limites de nenhuma zona – estas são apenas mapeadas no Anexo, além desse conceito não ser tratado explicitamente no plano diretor.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não se aplica.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não há menção a novos loteamentos no Plano diretor, a não ser, implicitamente, na seção destinada a condomínios horizontais residenciais. E neste caso não se menciona habitação de interesse social. A Habitação de interesse social é mencionada nas definições (habitação destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade ou que aufera renda familiar igual ou inferior a três salários mínimos) e no Artigo 75, dos Instrumentos da Regularização Fundiária, que atribui ao Executivo a responsabilidade por garantir assistência técnica, urbanística, jurídica e social à população “na área de Habitação de Interesse Social”.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	A lei complementar nº 15, de 1993, aparentemente em vigor, não menciona a necessidade de implantação de habitação de interesse social nos novos loteamentos.
Comentários	

Fonte do documento original: Maria Stella Magalhães Gomes, 2009.

Sobre os condomínios horizontais residenciais, o regramento contido no Plano segue a lei federal, além de reger área máxima 20 mil m², e fração ideal igual ou maior a 100m² sobre a área total do empreendimento, e o acesso deve estar garantido. Além disso, estes só podem se localizar nas Zonas Estritamente Residenciais-ZER.

A seguir aparecem dois mapas. Um primeiro que mostra a área urbana frente ao município de Jaboticabal como um todo, com uma grande área rural. Um segundo, que mostra o perímetro urbano, mais próximo às áreas já ocupadas com usos urbanos.

MAPA PLANEJAMENTO DE TURISMO ECOLÓGICO – PLANO DIRETOR DE JABOTICABAL – 2006

Fonte: Mapa 6 do Plano Diretor de Desenvolvimento, 2006.

Fonte: Mapa 2 Plano Diretor de Desenvolvimento de Jaboticabal, 2006.

MAPA DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO – PLANO DIRETOR DE JABOTICABAL – 2007

Fonte: Anexo I, Zoneamento Territorial do Município de Jaboticabal, Lei Complementar nº 86/06.

JACAREÍ

Lei Complementar nº 49/03 (Plano Diretor) e Lei nº 4.847/04 (Lei de Uso, Ocupação e Urbanização).

Ano do Plano Diretor	2003
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não obteve esta informação.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não faz referência direta ao perímetro urbano do município, mas afirma que a Macrozona de Destinação Urbana contém a área urbana e de expansão.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Pela quantidade de área a receber expansão, é possível afirmar que o município aumentou seu perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim, estabelece que, apenas em ZEIS ou em projetos de regularização é possível admitir desmembramentos ou desdobros que resultem em lotes com área inferior a 150m ² (art.114).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Define que a Macrozona de Destinação Urbana corresponde à área urbana e de expansão urbana (art.24).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, na medida que desenha a Macrozona de Destinação Urbana e as diferentes zonas adensáveis.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Paula Freire Santoro, 2011.

A lei do Plano Diretor de Jacareí é quase igual à do Plano Diretor de Tremembé, possuindo mas mesmas macrozonas, mesmo glossário.

Segundo o Plano “a área urbana e a área para expansão urbana do município de Jacareí constituem a Macrozona de Destinação Urbana” (Lei Complementar nº 49/03, art.24).

Sabe-se que a Lei foi alterada pela Lei Complementar nº 62/07 e, uma Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, Lei Municipal nº 4.847/04 (atualizada até a Lei nº 4.879/05) repete a introdução do plano diretor, com as divisões em Macrozonas e Zonas, para dissertar sobre parcelamento do solo e dar parâmetros de ocupação para determinadas atividades.

A Lei Municipal nº 4.847/04 (Uso, Ocupação e Urbanização) possui parâmetros de parcelamento do solo. Possibilita fechar e regularizar loteamentos, destinando um capítulo específico a este tema.

“CAPÍTULO XI - DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 123. Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 3 (três) situações específicas:

I - os loteamentos fechados a serem implantados no Município, após a promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação de projeto;

II - os loteamentos fechados já implantados no Município, antes da promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização;

III - os loteamentos abertos já implantados, que venham a tornar-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta Lei.

Art. 124. Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso.

§ 1º Na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de concessão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, que se dará nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79, alterada pela Lei Federal n.º 9.785/99, bem como de acordo com as normas pertinentes estabelecidas pela legislação estadual e municipal.

§ 2º As áreas públicas de lazer dos loteamentos fechados a serem implantados, por ocasião da apresentação do projeto de loteamento, deverão disponibilizar o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de sua porção em área externa e contígua ao perímetro fechado, não incidindo sobre esta concessão de uso.

Art. 125. A concessão de uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será por tempo indeterminado, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

Art. 126. Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado e loteamento aberto a ser fechado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do viário existente.

Art. 127. As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento a ser implantado e loteamento aberto a ser fechado, devendo situar-se fora do perímetro fechado.

Art. 128. A área máxima do loteamento fechado não poderá ultrapassar 200.000m² (duzentos mil metros quadrados), e obedecerá as considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, observados os limites das diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar n.º 49/03” (Lei Municipal nº 4.847/04, arts. 123 a 128).

MAPA MACROZONEAMENTO – LEI USO, OCUPAÇÃO E URBANIZAÇÃO DE JACAREÍ – 2004

Fonte: Anexo II - Mapa 01 – Macrozoneamento da Lei Uso, Ocupação e Urbanização de Jacareí, Lei nº 4.847/04.

JAGUARIÚNA

Lei nº 096/04.

Ano do Plano Diretor	2004
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, lei aprovada em 1985.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou o perímetro urbano e aumentou a área de expansão urbana.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, mas a LUOS define que os Empreendimentos de Interesse Social promovidos pelo Município, pelo Estado ou pela União, diretamente ou através de suas autarquias, fundações e sociedades de economia mista, deverão passar por análise técnica do órgão competente da Prefeitura quanto aos índices urbanísticos e demais condicionantes específicos, não se lhes aplicando os dispositivos desta lei complementar, exceto quanto às restrições constantes do Plano Diretor.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Sim.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Elisamara de Oliveira Emiliano, 2009.

Em amarelo, no mapa que segue, estão marcadas as áreas de expansão urbana.

Fonte: Plano Diretor do município de Jaguariúna, 2004.

JANDIRA

Lei nº 1.603/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - Lei nº 182/69: zoneamento da cidade; reserva de 15% das áreas dos loteamentos para áreas verdes; recuos mínimos; ações conjuntas com os Municípios de Barueri e Itapevi (Escolas Estaduais, Hospital Regional etc.) - Plano Diretor da Participação Comunitária no Desenvolvimento do Município de Jandira - Lei nº 783/90: processo de planejamento do PD, gerenciamento, conteúdo e suas funções; controle de sua implementação, avaliação dos resultados, elaboração de planos complementares etc. Segundo diagnóstico, este plano não foi implementado.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não. Obs: O plano estabelece que o Poder Público Municipal deverá seguir a diretriz de rever os limites das divisas municipais, em especial com os municípios de Itapevi e Barueri, visando a sua regularização junto ao órgão responsável.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo serão estabelecidos na lei municipal, e os parâmetros em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social por lei específica.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Luciana Nicolau Ferrara, 2009.

O Plano Diretor divide o município em três macrozonas:

I – Macrozona Urbana Norte;

II – Macrozona Urbana Intermediária;

III – Macrozona Urbana Sul (art.97).

A Macrozona Urbana Sul é a que abriga a maior parte dos condomínios ou loteamentos fechados (art.104) com lotes variando entre 300 e 1 mil m² (art.105, IV), e ainda possui glebas não parceladas (art.105, VI). Como diretriz para esta Macrozona está a definição de alternativas de contrapartidas para a regularização dos loteamentos fechados existentes (art.106, II), além da exigência de cotas exclusivas para implantação de comércio e serviço localizadas fora do fechamento perimetral dos novos condomínios ou loteamentos fechados residenciais (art.106, IV). Esta diretriz também se expressa no objetivo dos Corredores de Comércio e Serviço da Macrozona Urbana Sul que devem estimular o uso comercial e de serviço de âmbito local nas principais vias de acesso fora da área interna dos condomínios e loteamentos residenciais.

De acordo com o Plano, a Macrozona Urbana Sul se divide em duas zonas: a Zona Predominantemente Residencial-ZPR e a Zona Urbana de Qualificação (ZUQ 3).

“Art.136. A Zona Predominantemente Residencial (ZPR) abrange os condomínios e loteamentos fechados residenciais que ocupam cerca de 1/3 (um terço) da área do município com baixa densidade populacional, com predomínio de população com renda superior a 10 (dez) salários mínimos e nível de escolaridade superior.

Art.137. São diretrizes de ação da Zona Predominantemente Residencial (ZPR):

I - manter a predominância do uso residencial de baixa densidade populacional e habitacional;

II – promover a regularização fundiária dos loteamentos fechados, com a implementação de contrapartidas que permitam a restituição das áreas públicas, fora dos limites dos loteamentos ou outras formas de compensação;

III - conter a especulação imobiliária e adotar instrumentos redistributivos para captação de recursos necessários aos investimentos prioritários do PDP Jandira;

IV – preservar e conservar as áreas de preservação ambiental (APPs) e os remanescentes de vegetação significativa;

V - definir o parcelamento do solo respeitando o padrão de lote mínimo existente, possibilitando o acesso à terra urbana para a população da cidade.

VI – fazer com que os novos loteamentos residenciais que pretendam se utilizar de fechamento perimetral e instalação de portarias de controle de acesso deverão:

garantir que as áreas institucionais, integralmente, e as áreas destinadas ao lazer, na porcentagem mínima de 50% (cinquenta por cento), se localizem fora desse limite.

b) destinar lotes externos ao fechamento perimetral dos loteamentos e condomínios residenciais, fazendo frente para o sistema viário principal, de forma a estimular a criação de corredores de comércio e serviço;

c) não incorporar as áreas de APP como parte dos lotes em futuros parcelamentos.

VII – integrar a ZPR com as demais áreas da cidade, através da implementação da ligação da Estrada Estadual Itapevi-Barueri com a Estrada Municipal Fernando Nobre e com a construção de uma via arterial a partir da Estrada das Pitas acompanhando as áreas de APP do Córrego Votupoca, respeitando a proteção das áreas de preservação permanente – APPs.

VIII – prever a construção de ETE – Estação de Tratamento de Esgoto, a fim de garantir a preservação dos corpos d’água.

Art.138. Será permitido na Zona Predominantemente Residencial (ZPR) o uso residencial, destinado à moradia unifamiliar.

Art.139. Os parâmetros urbanísticos nesta zona deverão estar em conformidade com a legislação municipal vigente e o parcelamento do solo deverá respeitar o lote mínimo de 300 m² (trezentos metros quadrados) até a aprovação da lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo” (Lei nº 1.603/06, arts. 136 a 138).

Segundo o Plano, o Conselho Municipal da Cidade irá elaborar lei que disciplinará a regularização dos loteamentos fechados por meio de contrapartidas, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal (Lei nº 1.603/06, art.229, IV).

Mapa de Macrozonas Urbanas de Curitiba. O mapa é dividido em três áreas coloridas: Macrozona Urbana Norte (laranja), Macrozona Urbana Intermediária (verde) e Macrozona Urbana Sul (azul). A legenda indica que a Macrozona Urbana Norte é a área de maior desenvolvimento urbano, a Macrozona Urbana Intermediária é a área de menor desenvolvimento urbano e a Macrozona Urbana Sul é a área de menor desenvolvimento urbano. O mapa também mostra a rede viária, os limites municipais e os pontos de interesse.

156 ANEXO 2

JAÚ

Lei Complementar nº 277/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. Há apenas os estudos para o PDDI de 1970, mas que não foi aprovado pela Câmara de Vereadores de Jaú. No entanto, tais estudos foram referência para o ordenamento do crescimento da cidade na década de 70.
Sabe se teve consultoria?	
Tem foto	
Tem mapa	
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim, o plano estabelece um novo perímetro urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano aumentou o perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Sim, o plano apresenta que o perímetro urbano poderá ser ampliado, a critério do Poder Público Municipal, mediante lei. O plano também estabelece que a ampliação do perímetro urbano deverá, obrigatoriamente, preservar a continuidade das manchas urbanas, considerar a capacidade de atendimento dos serviços urbanos, impedir vazios urbanos e considerar a implantação da infraestrutura urbana básica e do acesso viário.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, o plano não prevê parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, o plano define Macrozona de Expansão Urbana, como visto na questão 11. Ele define também duas Zonas Especiais de Expansão Urbana (A e B) – ZEEU-A e ZEEU-B. A ZEEU-A permite parcelamentos de chácaras com lotes mínimos de 5.000 m², deve respeitar as diretrizes viárias e a consolidação e ampliação do sistema viário municipal, com as larguras mínimas de vias segundo a hierarquia viária. Deverá ser obrigatória a instalação de infraestrutura básica: redes de distribuição de água, coleta e afastamento de esgotos e outros definidos pela leis de parcelamento do solo municipal, estadual e federal. A impermeabilização do solo deve ser de 10%. A ZEEU-B permite usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços de densidade média. Os lotes mínimos deverão ser de 300 m². A obrigatoriedade da infraestrutura é a mesma da ZEEU-A. A impermeabilização máxima do solo é de 60%. A principal diferença entre a ZEEU-A e a ZEEU-B é que nesta última se concentram as microbacias dos principais recursos hídricos de influência dos mananciais de captação de

	Jaú.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, ele apresenta tanto as Macrozona de Expansão Urbana quanto as Zonas de Expansão Urbana do município.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não há descrição precisa, apenas genérica.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Como apresentado na questão 11, o plano apresenta a abrangência e as diretrizes da Macrozona de Expansão Urbana, diferentemente de regras ou condições específicas para a ocupação. Com relação às Zonas de Expansão Urbana o plano apresenta que as Zonas Especiais de Expansão Urbana permitirão usos residenciais de chácaras (lotes de 5.000 m ²), enquanto as Zonas Especiais de Expansão Urbana B permitirão usos residenciais, comerciais e de prestação de serviços de densidade média (lotes de 300 m ²).
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, o plano não estabelece que os novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não, a lei em vigor não prevê áreas (em novos empreendimentos de parcelamento do solo) para habitação de interesse social.
Comentários	

Fonte do documento original: Gisela Cunha Viana Leonelli, 2009.

JUNDIAÍ

Lei nº 415/04.

Ano do Plano Diretor	2004
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. A lei nº 224 de 27 de dezembro de 1996. Observamos, ainda, que no site da Câmara de Vereadores de Jundiaí constam 49 leis que alteram o Plano Diretor, isso até a data de 1991, no entanto, não consta o número da lei do Plano Diretor anterior a de 1996.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não. No Plano Diretor é previsto como uma ação para o zoneamento promover a revisão do perímetro urbano de Jundiaí. O Plano Diretor estabeleceu prazo 30 dias para elaboração da planta do zoneamento, pela Prefeitura Municipal, e especificou que esse deveria respeitar as previsões contidas na lei complementar que regula o zoneamento, o uso e a ocupação do solo (como não foi citado o número da lei, entendendo que seria aquela que estava em vigência na data de publicação do mapa). Na lei de Zoneamento, posterior, não foi citada alteração do perímetro urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não houve alteração no perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Sim. Estabeleceu considerações quanto a existência na Zona Urbana de áreas suficientes para atender a demanda de crescimento socioeconômico do Município, fazendo alterações no perímetro urbano apenas para: a) incluir as áreas já urbanizadas, consolidadas e regularizadas da Zona Rural; b) incluir as áreas a serem beneficiadas pela Lei Complementar nº 358/2002; c) excluir as áreas pertencentes à Zona Urbana cujas características viabilizem a realização de atividades rurais e conservacionistas; Tem como diretriz para o zoneamento assegurar que revisões no perímetro urbano ou no zoneamento sejam objeto de estudos abrangentes, que contemplem o contexto da cidade como um todo e sua demanda social específica.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Entre as diretrizes gerais da política municipal de habitação está: “estabelecer normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação para assentamentos de interesse social, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de menor renda, considerando a situação socioeconômica da população sem ignorar as normas ambientais” (inciso VI do artigo 76). No entanto, a matéria estava prevista para ser tratada na lei de uso e ocupação do solo. Na Lei Complementar nº 416/2004 (revisada e alterada pela LC nº 444/2007, retificada pela LC nº 448/2007) as áreas que vierem a ser ocupadas por empreendimentos de habitação de interesse social passarão a integrar a ZEIS. No entanto, não foram grafadas ZEIS de vazios. E com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de submoradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal. O artigo 69 da lei de uso e ocupação do solo (416/2004 e alterações) prevê que em qualquer imóvel da zona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental (ZC), será permitido o parcelamento em lotes com área mínima de 150,00 m² e frente mínima de 7,50 m, desde que o empreendimento seja considerado de interesse social e sejam atendidas as seguintes condições: “I - localização adequada para a implantação de bairros de uso predominantemente residencial ou de conjuntos de moradias para o atendimento, prioritariamente, da demanda da população de baixa renda; II - terreno, lote ou gleba, com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos

	<p>geotécnicos;</p> <p>III - prova de atendimento à população de baixa renda mediante a oferta de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas para utilização ou comercialização através da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, ou de outro órgão municipal ou estadual competente;</p> <p>IV - existência de demanda por lotes ou habitações populares na região.</p> <p>§ 1º. A proposta de realização de empreendimento de interesse social deverá ser analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Obras – SMO.</p> <p>§ 2º. As unidades ofertadas à Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).</p> <p>§ 3º. A FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses após a conclusão das obras de implantação do loteamento para comercializar os lotes ofertados pelo empreendedor.</p> <p>§ 4º. Esgotado o prazo definido no parágrafo anterior, os lotes não comercializados passarão a ser administrados pelo empreendedor, nas mesmas condições das demais unidades.</p> <p>§ 5º. O interessado poderá propor a realização de empreendimento de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.</p> <p>§ 6º. Os usos permitidos nos empreendimentos de interesse social serão os seguintes:</p> <p>I - lotes com área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): apenas o uso residencial unifamiliar.</p> <p>II - lotes com área igual ou superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): serão permitidos os mesmos usos estabelecidos para os imóveis da zona residencial ZR-2.</p> <p>§ 7º. Os imóveis ocupados por empreendimentos de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social”.</p>
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	<p>Não enquanto zoneamento. A menção à zona de expansão urbana aparece no plano diretor como indicação de vetores prioritários para o crescimento futuro da cidade (oeste e noroeste).</p> <p>Acho que há um equívoco do avaliador - o Plano Diretor não se refere a zona de expansão urbana em nenhuma situação, faz menção a direcionar a expansão urbana para as regiões oeste e noroeste, consideradas vetores de crescimento (o termo expansão urbana não está, nesse caso, associado a zona ou zoneamento).</p>
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O Plano aponta como diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo de Jundiá, direcionar a expansão urbana para as regiões oeste e noroeste, considerando-as vetores de crescimento da cidade.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de	Não.

parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	
Comentários	

Fonte do documento original: Nara Leal Argiles, 2009.

O Plano traz um zoneamento e, subentende-se pela citação a seguir, que a alteração de uso rural para urbano deve ser precedida de estudos e de consulta ao Conselho.

“Art. 40. O zoneamento define o perímetro urbano do Município, entendido como o limite entre as Zonas urbana e rural, cuja planta, no prazo de 30 (trinta) dias do início de vigência desta Lei Complementar, será elaborada pela Prefeitura Municipal, respeitando-se, ainda, as previsões contidas na lei complementar que regula o zoneamento, o uso e a ocupação do solo.

§ 1º. Entende-se por Zona Urbana a porção do território destinada às funções de habitação, circulação, recreação e trabalho.

§ 2º. Entende-se por Zona Rural a porção do território destinada às atividades agropecuárias, minerárias, ao agroturismo, às atividades de apoio à agrosilvopastoril e agroindústria, e à conservação das áreas de interesse ambiental.

§ 3º. Integram a Zona Rural as Zonas de Conservação Ambiental; a Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental; e a Reserva Biológica, instituídas por lei complementar específica.

Art. 41. A alteração das Zonas Urbana e Rural deverá ser precedida de estudos técnicos e de parecer conclusivo comprovando sua necessidade; com consulta prévia à Comissão do Plano Diretor e ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA.” (Lei nº 415/04, arts. 40 e 41).

MAPA ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE JUNDIAÍ – 2004

Fonte: Anexo I - Zoneamento Plano Diretor de Jundiaí, Lei nº 415/04.

JUQUITIBA

Lei nº 1.507/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não consegui obter a confirmação. Mas pelo pequeno porte (29 mil habitantes em 2008) acredito que não.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Parece que sim, mas não explicita. Ver resposta abaixo.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Na página eletrônica do município (http://www.juquitiba.sp.gov.br/index.php?exibir=secoes&ID=41) em “Nossa Cidade” constam 250 km² de área urbana e 300km² de área rural perfazendo um total de 550 Km² maior que os 522 m² constantes da página do IBGE. O plano estabelece 424,8 Km² para a Macrozona Rural (art. 46) e 125,2 km² para a Macrozona Urbana (art. 52) o que totaliza os 550 Km². Considerando estes números supõe-se uma redução expressiva de quase 50% do perímetro urbano. Mas surgem outras dúvidas. O plano estabelece ainda 133,83 km² para a Macrozona de Proteção Ambiental (art. 71) que permite induzir que foi incluída na macrozona rural. A maior dúvida é onde inserir os 25,29 km² estabelecidos para o Eixo da BR-116, (art. 58 - área que considera urbana) e os 86,7 km² do distrito de Barnabés (art. 54 - que engloba rural/urbano e ambiental).
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim. O artigo 13 estabelece que o Plano Municipal de Habitação deverá: “compatibilizar os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo em ZEIS e normas construtivas em Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), nos termos do artigo 14 desta Lei”, o qual considera como Habitação de Interesse Social - HIS, aquela destinada a família com renda máxima de 6 salários mínimos e “no máximo, um banheiro por unidade habitacional” e HMP, com no máximo, dois banheiros por unidade habitacional”. Estabelece ainda que os parâmetros para as ZEIS serão estabelecidos por lei específica (art.86, § único)
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, que caracteriza-se pela predominância e a necessidade de adensamento e crescimento. É tratada na Sub-Seção IV “Da Expansão Urbana” (art. 67).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não, mas delimita nos mapas. O artigo 55 estabelece que ela será definida na macrozona urbana por lei específica.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim, Além de remeter a lei específica conforme previsto no artigo 55, acima citado, estabelece no artigo 67 as seguintes condições: “Artigo 67. § 1º. São consideradas ainda como expansão urbana, todas áreas que contenham no mínimo 03 (três) dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público: I. Meio fio ou calçamento com canalização de águas pluviais; II. Abastecimento de água tratada; III. Sistema de esgoto sanitário; IV. Rede de iluminação Pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V. Escola Pública ou Posto de Saúde a uma distância máxima de 01 (um) Km”.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos	Não.

devem prever áreas para habitação de interesse social?	
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não consta a existência de lei de parcelamento do solo.
Comentários	

Fonte do documento original: Otilie Macedo Pinheiro, 2009.

Chama a atenção a proposta da Macrozona Urbana ser tão ampliada em relação ao núcleo urbano mais adensado do município. Esta opção, além do mais, estrutura expectativas de desenvolvimento econômico industrial ao longo da Rodovia BR-116 que corta o município, um dos mais preservados da região de mananciais ao Sul da Região Metropolitana de São Paulo. Atualmente está sendo elaborada a Lei de Proteção de Mananciais Alto Juquiá-São Lourenço, que questiona o Plano Diretor neste aspecto.

Há que se acrescentar que o texto de lei do Plano Diretor de Juitituba é igual ao texto de lei do Plano Diretor de São Lourenço da Serra (município vizinho) e este último estava sendo questionado e refeito em 2010/2011.

“§2º. Consideram-se ainda urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, os Loteamentos e Condomínios aprovados e destinados à habitação, ao lazer, comércio ou indústria, mesmo que localizados fora do perímetro urbano” (art.52).

“Artigo 56. Ficam permitidas as instalações de atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, inclusive serão permitidas áreas de condomínios residencial e não residencial em toda a Macrozona Urbana”. (art. 56).

Especialmente:

“Artigo 165. O Desenvolvimento Eixo Regis Bittencourt localizado na Macrozona Urbana caracteriza-se como um projeto de requalificação urbana com vocação metropolitana, visando o processo de concentração de indústria permitida, comércio em geral, serviços diversos e de condomínios habitacionais” (art.165).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE JUQUITIBA – 2007

Fonte: Lei nº 1.507/07.

LENÇÓIS PAULISTA

Lei Complementar nº 35/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O município não possuía PD anterior.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim. O PD estabelece um novo perímetro urbano MENOR do que o perímetro anterior.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O PD diminui o perímetro anterior.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	<p>O PD não cita diretamente as condições para alteração do perímetro urbano. Porém, em conversa com a prefeitura, foi essencial para entender que houve necessidade de redução do perímetro para implantar corretamente a cobrança do IPTU na área urbana do município. Segundo técnicos da prefeitura, o município possuía uma área urbana muito extensa. Dentro desta área existia a área urbana consolidada, na qual era cobrado IPTU, e existia também imóveis considerados rurais, nos quais incidiam impostos rurais (INCRA). O novo perímetro urbano foi diminuído abrangendo a real área urbana consolidada, na qual o IPTU continua a ser cobrado normalmente, e a área de expansão urbana, na qual o valor do IPTU cobrado tem uma diferenciação por ainda não ser consolidada. Esta medida prevê a cobrança do IPTU normalmente, conforme houver urbanização e consolidação desta área de expansão urbana.</p> <p>Além desta informação, é interessante atentar que o PD insere e desenvolve as regras de aplicação deste imposto, detalhando além de sua aplicação, critérios para o cálculo do valor venal do imóvel e para a progressividade no tempo do próprio imposto.</p>
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. O PD não define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim. O PD define como umas das áreas do macrozoneamento a Área de Expansão Urbana. Na definição desta área consta que ela corresponde aos espaços físicos reservados para a expansão urbana, na medida em que as Áreas de Consolidação Urbana estiverem suficientemente adensadas (artigo 40, inciso III).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim. Esta área faz parte do Mapa 1, anexo ao PD.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não. O PD não possui descrição dos limites da área de expansão urbana (nem de nenhuma outra macrozona).
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não. Não há definição de regras específicas para a área de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NAO	Não foi possível consultar a lei de parcelamento do solo deste

estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	município.
Comentários	

Fonte do documento original: Joyce Reis Ferreira da Silva, 2009.

O Plano não prevê regras para o parcelamento do solo, no entanto, possui uma sessão que trata dos condomínios horizontais, limitando sua área total a 50 mil m², fração ideal de terreno maior ou igual a 100m², medidores de água e energia individuais, e acesso à reserva legal irrestrito. Além disso, sua aprovação fica condicionada à prévia aprovação do projeto pelo poder público municipal que verificará a viabilidade do empreendimento em face da expansão e do ordenamento urbano (Lei Complementar nº 35/06, art.76).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR LENÇÓIS PAULISTA – 2006

LEGENDA

- ÁREAS DE URBANIZAÇÃO RESTRITA
- ÁREAS DE CONSOLIDAÇÃO URBANA
- ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA
- ÁREAS DE REVITALIZAÇÃO
- ÁREAS DE VAZÃO URBANO
- ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL
- ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL MUNICIPAL

Fonte: Plano Diretor Lençóis Paulista, Lei Complementar nº 35/06.

LIMEIRA

Lei nº 442/09.

Ano do Plano Diretor	2009
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano define o perímetro urbano como sendo a Macrozona Urbana.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não foi identificado no PD nenhuma alteração quanto ao perímetro urbano, que está delimitado pela Macrozona Urbana – Anexo 05.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Alterações no perímetro urbano poderão ser realizadas nas próximas revisões do plano.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	A habitação de interesse social será concebida a partir dos processos de urbanização previstos para a Zona Preferencialmente Residencial 2 (ZPR-2), caracterizada como a grande porção do território urbano a se consolidar, na qual fica obrigatória a criação de lotes de interesse social de 200 m ² . O Plano não dispõe nada acerca das unidades habitacionais de interesse social prontas.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O PD não caracteriza nenhuma área como se “expansão urbana”, mas define que na Zona Residencial e Serviços (ZRS-2), caracterizada como região a ser urbanizada nas proximidades do segundo campus da Unicamp, deve-se conceber novos processos de urbanização como porções completas da cidade, mesclando usos residenciais e não residenciais, com maior restrição a atividades incômodas; situar proximamente usos conflitantes porém não incompatíveis e evitar indústrias geradoras de maior incomodidade.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não, porém as Zonas, incluindo a ZRS-2, objeto de urbanização ao redor da UNICAMP está identificada no mapa de Zoneamento Urbano.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	A ZRS-2 está demarcada nos mapas Anexo 04 – Macrozoneamento da Cidade e Anexo 05 – Zoneamento Urbano.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Observar resposta da pergunta 24.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Rafael Paulo Ambrosio, 2009.

Este plano é um dos que possui na área de expansão uma universidade, assim como São Carlos e outros onde estas áreas são disputadas, em modelos americanos de urbanização de campus universitários.

A opção do Plano foi desenhar uma estratégia para as áreas rurais que passou por reconhecer as ocupações sobre áreas rurais de Proteção dos Mananciais (manchas marrons sobre grande Macrozona em verde) presentes em foto de 1998 e promover a estruturação de centros rurais, colocando equipamentos públicos de ensino, saúde, entre outros; além de melhorar os acessos.

Hoje é perceptível a expansão de áreas parceladas em módulos menores que o rural vizinhas à estas regularizadas, sinalizando expectativa de regularização. Percebe-se também que esta estratégia está vinculada à saída da monocultura de laranja, que era forte na região e que está diminuindo face ao desgaste das terras e doenças que afetaram a produção.

Sobre a Macrozona Rural de Proteção dos Mananciais – MZR-PM, área de preservação, proteção e recuperação de mananciais, com vistas ao abastecimento humano, compatibilizando-o com usos agropecuários, objetivando a sustentabilidade ambiental (art. 31, II). Refere-se à Zona de Proteção dos Mananciais - ZPM instituída pela Lei Complementar 222/99 com alteração dada pela Lei Complementar 257/01, também conhecida como Área de Proteção e Recuperação de Mananciais - APRM, cujo novo perímetro fica estabelecido por esta Lei (art. 31, parágrafo único).

Como diretrizes da MZR-PM está a implementação das estratégias acima citadas, além de incentivar atividade rurais que garantam a conservação ambiental, entre outros. Especialmente:

“Subordinar a regularização das chácaras de recreio à necessidade de preservar, conservar e restaurar a qualidade do ambiente natural, observando as disposições da Lei Municipal nº 357 de 29 de novembro de 2005, que institui as diretrizes e normas para a regularização de loteamentos ou condomínios clandestinos ou irregulares de chácaras de recreio localizadas no município de Limeira e a Legislação Ambiental no âmbito Federal, Estadual e Municipal, principalmente no que se refere aos recursos hídricos;” (Lei Complementar nº 442/09, art. 32, XX).

Para isso cria Zonas de Urbanização Especial-ZUE:

“Art. 54 Nas ZUE que se caracterizam majoritariamente como áreas rurais parceladas ou fracionadas clandestinamente em chácaras de recreio, estando ou não em processo de regularização, cujo uso permitido é estritamente residencial com baixíssima densidade, deve-se assessorar o processo de regularização, conforme estabelecido pela Lei Municipal Complementar nº 357/05.

§ 1º Após sua regularização, o perímetro do loteamento ou condomínio quando em zona rural passará a ser classificado como zona urbana, e em todos os casos, integrará a ZR-2.

§ 2º Os loteamentos ou condomínios clandestinos de chácaras de recreio que eventualmente não tenham sido indicados no mapa de zoneamento como ZUE ficam desde já assim classificados, desde que estejam de acordo com a Lei 357/05” (Lei nº 442/09, art.54).

A MZR-PM traz como diretrizes específicas, dentre outras gerais para as Macrozonas Rurais:

“I - Preservar o patrimônio natural, mantendo critérios de gestão ambientalmente sustentável para as atividades existentes e a instalar;

II - Manter as atividades rurais existentes com orientação para o manejo adequado;

III - Estabelecer critérios para implantação de atividades turísticas, recreativas ou culturais, buscando evitar ou minimizar os impactos ambientais decorrentes;

IV - Manter critérios para exploração de águas subterrâneas em atenção à Lei Municipal 3.877/2004;

V - Preservar as características naturais das planícies de inundação e dos fundos de vale;

VI - Assegurar a proteção aos mananciais, incentivando o uso agrícola apoiado em técnicas de manejo adequadas;

VII - Proibir todo o parcelamento do solo para fins urbanos;

VIII - Permitir a ocupação dos demais usos observando critérios que visem a compatibilização das atividades com o meio físico através de:

a. Conservação do solo, estabilização de encostas, controle de erosão e do assoreamento do sistema de drenagem durante a implantação do empreendimento;

b. Minimização das modificações topográficas e morfológicas do terreno;

c. Controle rigoroso do impacto ambiental resultante, em especial daqueles que possam acarretar prejuízo à qualidade dos recursos hídricos;

d. Recuperação dos recursos naturais degradados incluindo a nascente do Ribeirão dos Pires, situada na Zona Urbana;

- e. Controle dos processos de escoamento superficial, evitando problemas de erosão, assoreamento dos cursos d'água e problemas de enchente;
 - f. Manutenção da cobertura vegetal significativa existente na gleba, antes da implantação do empreendimento;
 - g. Técnicas de coleta e disposição final de esgotos que impeçam a infiltração inadequada de efluentes nos terrenos e possibilitem o afastamento, tratamento e disposição final em áreas que apresentem condições físicas adequadas para receberem estas obras de saneamento.
- IX - Adequar a Lei Municipal Complementar nº 222 de 15 de dezembro de 1999, que dispõe sobre as diretrizes e normas para a preservação, proteção e recuperação da ZPM a esta Lei, especificamente quanto à denominação dessa área rural". (Lei Complementar nº 442/09, art. 32, XX). (grifo nosso).

Ainda prevê a possibilidade de receber loteamentos fechados:

“DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 182 Loteamento Fechado é a subdivisão da gleba em lotes, para fins residenciais ou não residenciais, podendo ser cercado ou murado em parte de seu perímetro com lotes externos à porção fechada, sendo aprovados por parcelamento do solo conforme o estabelecido nos artigos 160 a 175, 195 a 215 e nas Tabelas Anexos 8 a 23, além de possuir as seguintes características:

I - O conjunto não poderá interromper nenhuma via arterial, coletora ou local existente, projetada ou a ser prolongada;

II - Não será permitida a implantação de loteamento fechado junto à divisa com outro loteamento fechado, caso em que será exigida a implantação de via pública oficial separando-os;
(...)

VI - As áreas institucionais deverão estar localizadas do lado externo da porção fechada desses loteamentos;

VII - 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes deverão estar localizadas do lado externo da porção fechada desses loteamentos;

VIII - O acesso deverá ser aprovado pelo Departamento de Trânsito.

Art. 183 Os espaços livres de uso público (áreas verdes ou sistema de lazer) e o sistema viário (vias de circulação) que estiverem localizados dentro porção fechada, serão objeto de permissão de uso.

§ 1º A permissão de uso a que se refere o “caput” deste artigo, somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração dos mesmos à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 2º A permissão de uso a que se refere o “caput” deste artigo será por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo poder público, se houver necessidade devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento de qualquer benfeitoria existente.

§ 3º A outorga da permissão de uso deverá constar no registro do loteamento em Cartório de Registro de Imóvel.

Art. 184 Serão de responsabilidade dos Proprietários dos lotes as despesas correspondentes aos serviços públicos e manutenção das áreas públicas a seguir:

I - manutenção e poda das árvores de das áreas verdes internas;

II - manutenção e conservação das vias públicas de circulação de veículos e da sinalização de trânsito e identificação das vias;

III - Limpeza das vias públicas;

IV - Manutenção e conservação da rede iluminação;

V - Manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;

VI - Outros serviços e obras internos;

VII - Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo Único. A coleta, remoção e destino final do lixo serão realizados pelo Município, dentro da porção fechada diretamente ou através de concessão e cobrados a título de taxa de serviços urbanos.

Art. 185 Se a Associação de proprietários omitir-se na prestação dos serviços de manutenção e houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas, prefeitura assumirá os mesmos, determinando a perda do caráter de loteamento fechado.

Art. 186 Quando a Prefeitura determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, tais obras e serviços serão de responsabilidade da Associação de Proprietários.

Parágrafo Único. Em caso de não cumprimento do estabelecido no “caput” deste artigo, as obras e serviços serão executados pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos” (Lei Complementar nº 442/09, arts. 182 a 186).

Fonte: Anexo 4 – Macrozoneamento, Lei nº 442/09.

LINS

Lei Complementar nº 950/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. Instituído pela Lei Complementar nº 260 de 16/05/1995.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Pela leitura do plano, entende-se que não ocorreu alteração no perímetro urbano. O texto cita duas leis complementares de 1994 e de 2001 que definem áreas de expansão urbana (parágrafo único do artigo 21).
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não estabelece.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim. Estabelece, segundo o parágrafo 1º do artigo 24 do plano, são consideradas de expansão urbana as áreas “destinadas às atividades urbanas ou de interesse urbano, tais como moradia, produção industrial, comércio e prestação de serviços.” O plano faz remissão para duas leis complementares que estabelecem as áreas de expansão urbana, porém não as aponta em mapa.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O plano, segundo o parágrafo único do artigo 21, faz remissão para duas leis complementares que descrevem as áreas passíveis de expansão urbana (Leis Complementares nº 223, de 30 de agosto de 1994 e nº 601, de 29 de agosto de 2001).
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	As leis complementares que estabelecem as áreas de expansão urbana determinam que as mesmas sejam destinadas exclusivamente para lazer.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Joice Genaro Gomes, 2009.

Embora o Plano não aborde as regras para parcelamento do solo, sabe-se pelo diagnóstico que há loteamentos fechados aprovados no município.

A expansão urbana é regrada por leis a parte do plano e deve estar destinada ao lazer.

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE LINS – 2006

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE LINS – 2006

Fonte: Lei Complementar nº 950/06.

Fonte: Anexo 6, Lei Complementar nº 950/06.

MAIRINQUE

Lei nº 2.671/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim de 1992.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não, manteve o mesmo perímetro do antigo PD.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não modificou o perímetro.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	As diretrizes do Plano levam ao entendimento de que o perímetro deverá ser redefinido buscando demarcar área de expansão urbana Art.17, inciso II (a) Redefinir o Perímetro Urbano, estabelecendo-o como novo limite à expansão urbana, na forma que dispuser a lei de uso e ocupação do solo;
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	Na década de 90 perdeu população e orçamento devido a emancipação de Alumínio que ficou com a maior empresa que havia no território (CBA) e o fechamento de outras indústrias.

Fonte do documento original: Elisamara de Oliveira Emiliano, 2009.

O Plano elenca como objetivo básico redefinir o Perímetro Urbano e criar instrumentos que protejam a Zona Rural (art.5º). A Zona Urbana é formada por 21 zonas de uso, várias delas hoje não ocupadas ou infraestruturadas, incluindo três tipos de Zonas de Chácaras, totalizando uma grande área do município que poderá receber parcelamentos menores que o módulo rural. O que varia em relação às Zonas de Chácaras é o tamanho do lote (1 mil m², 2.500 m² e 4 mil m²), considerando as diferentes bacias que fazem parte e o maior grau de preservação da bacia.

A seguir, apresenta-se o quadro com os parâmetros (em vermelho, destaque para as zonas de chácaras) e o mapa com o zoneamento.

ANEXO I

ZONAS DE USO	PARCELAMENTO DO SOLO				OCUPAÇÃO E ÍNDICES CONTRUTIVOS						USO DO SOLO	
	ÁREA VERDE (%)	ÁREA INSTITUCIONAL (%)	LOTES MÍNIMOS (m ²)		RECUSOS (m)			TO (%)	CA (%)		USOS ADMITIDOS	HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO (hs)
			ÁREA	TESTADA	FRENTE	LATERAL	FUNDOS					
ZONA RURAL	-	-	MÓDULO INCRA	-	10,00	3,00	3,00	-	-		PGT; UPE; TL	-
ZONA CENTRAL	10	5	125,00	5,00	DISPENSÁVEL	DISPENSÁVEL	DISPENSÁVEL	100	4		RL; RG; UE; CSI	8:00 às 24:00
ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR 1	10	5	250,00	10,00	4,00	1,50 *	1,50	70	2		RL; RG; CSI	8:00 às 18:00
ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR 2	10	5	140,00	7,00	4,00	DISPENSÁVEL	DISPENSÁVEL	70	2		RL; RG; UE; CSI	8:00 às 18:00
ZONA DE CHACARAS 1 – ZCH 1	10	5	1.000	15,00	5,00	3,00	3,00	60	1		RL; RG; UE	-
ZONA DE CHACARAS 2 – ZCH 2	12	5	2.500	15,00	5,00	3,00	3,00	30	0,5		RL; RG; UE	-
ZONA DE CHACARAS 2 – ZCH 3	12	5	4.000	25,00	10,00	5,00	5,00	30	0,5		RL; RG; UE	-
ZONA INDUSTRIAL E ATACADISTA - ZIA	10	5	2.000	20,00	10,00	5,00	5,00	-	-		CSI; PGT; UE; UP	0:00 às 24:00
ZONA DE USOS ESPECIAIS – ZUE	10	5	2.000	20,00	10,00	5,00	5,00	50	1		CSI; PGT; UE	0:00 às 24:00
ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZCA	20	5	10.000	50,00	10,00	5,00	5,00	20	0,3		RL; RG; TL; UE	-
CORREDORES COMERCIAIS												
CORREDOR DE COMERCIO I – CC I	-	-	**	**	5,00	DISPENSÁVEL	DISPENSÁVEL	70	2		RL; RG; CSI; PGT; UE; TL	0:00 às 24:00
CORREDOR DE COMERCIO II – CCII	-	-	**	**	5,00	DISPENSÁVEL	DISPENSÁVEL	70	2		RL; RG; CSI; UE; TL	8:00 às 18:00

* RECUE OBRIGATÓRIO DA CONSTRUÇÃO SOMENTE DE UM DOS LADOS.

** ADOTAR-SE-ÃO DIMENSÕES MÍNIMAS DA ZONA LÍMITE POR ONDE O CORREDOR ATRAVESSA.

Interessante notar que os usos admitidos nem sempre exigem a aprovação do parcelamento para fins urbanos. Eles significam:

- RL - residências unifamiliares, isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos, "apart-hotéis" e congêneres; conjuntos residenciais implantados em lotes; habitações coletivas de permanência prolongada, tais como internatos, conventos, asilos e casas de repouso, excluídos hotéis e motéis;
- RG - conjuntos residenciais implantados em glebas não previamente parceladas para fins urbanos.
- UE - Usos Especiais, compreendendo atividades cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas estritas, tais como notadamente:
 - Campos de tiro e congêneres;
 - Reservatórios e estações de tratamento de água;
 - Sub-estações elétricas;
 - Cemitérios de humanos e de animais. (Lei nº 2.671/06, art.14, I e III).

A lei também regula a infraestrutura necessária nestes parcelamentos, diminuindo a infraestrutura necessária nas áreas de chácaras, principalmente em relação ao esgoto cuja solução não necessariamente precisa ser feita pelo empreendedor.

“Art. 88 - Para parcelamentos do solo em Zona de Chácaras Residenciais, o lote mínimo deverá ter dimensões:

I – Nas Z. Chácara III iguais ou superiores a 4.000,00 m², para os loteamentos situados na região da Bacia de Itupararanga.

II - Nas Z. Chácara II iguais ou superiores a 2.500,00 m², caso não seja possível a implantação de sistema completo de esgotos – coleta, tratamento e disposição.

III - Nas Z. Chácara III entre 1.000,00 e 2.500,00 m², nas situações de implantação de sistema completo de esgotos.

§ 1º - O sistema viário público não poderá ser inferior a 20% da área total da gleba. Caso o sistema viário exija área menor, a área faltante será incorporada à destinação de área verde;

§ 2º - A infra-estrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

I - Pavimentação das vias – leito e calçadas;

II - Sistema de drenagem;

III - Estruturas de contenção em todos os locais sujeitos a instabilidades geotécnicas e cobertura vegetal de taludes;

IV - Sistemas de distribuição de água potável e de coleta de esgotos domésticos;

V - Arborização de ruas e das áreas verdes (plantio onde não houver vegetação nativa).

§ 3º - Nos loteamentos situados na Bacia de Itupararanga não será exigida a execução de guias e sarjetas e pavimentação das vias de circulação;

§ 4º - São admitidas soluções individuais para água e esgoto nos empreendimentos com lotes de dimensões iguais ou superiores a 1.000,00 m², desde que obedecidas as normas brasileiras para implantação de poços e fossas” (Lei nº 2.671/06, art.88).

E ainda finaliza, nas disposições gerais, apresentando como política de habitação a implantação de lotes urbanizados:

“Art. 80 - É meta da Política Municipal de Habitação a implantação de lotes urbanizados, para a população de baixa renda.

Art. 81 - Os objetivos e diretrizes do Plano Diretor deverão nortear a adequação da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no prazo de 06 meses, e do Código de Obras, no prazo de 12 meses, pela Prefeitura Municipal de Mairinque, a partir da promulgação desta Lei.
(...)

Art. 90 - O desmembramento de área no Município obedecerá aos critérios estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo.

Art. 91 - Os loteamentos existentes no Município, não aprovados e situados em zonas com especificações técnicas contrárias as dos referidos loteamentos, deverão ser regularizados através de legislação específica” (Lei nº 2.671/06, arts.90 a 91).

É possível que a proximidade de Sorocaba, cuja política de oferta de lotes é alta, contribua para esta opção de Mairinque.

Fonte: Plano Diretor de Mairinque, Mapa de Zoneamento anexo à Lei nº 2.671/06.

MAIRIPORÃ

Lei Complementar nº 297/2006.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O Município de Mairiporã possuía um Plano Físico-Territorial para o Município anterior, elaborado pela EMPLASA na década de 1980 e outro Plano Diretor elaborado em 1996.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano não estabelece um novo perímetro urbano no município, determinando, inclusive, que o perímetro urbano do Município de Mairiporã é o mesmo que delimitados pela Lei Municipal nº 358, de 11 de março de 1969 e pelos Decretos Municipais nº 239 de 10 de setembro de 1971; nº 241 de 20 de outubro de 1971; nº 242 de 25 de outubro de 1971 e nº 252 de 25 de abril de 1972.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano Diretor não estabeleceu uma nova área para o perímetro urbano do município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O Plano não cita nenhuma regra ou condição para alterar o perímetro urbano do município.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O Plano não define nem regras, nem parâmetros específicos para realização de empreendimentos habitacionais de interesse social ou de parcelamento do solo de interesse social, entretanto define que deverá ser elaborados os seguintes itens que deverão estabelecer estes parâmetros: Política de Habitação, Plano de Habitação e Lei específica de ZEIS.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O Plano não define zonas de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O Plano não define zonas de expansão urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O Plano não define zonas de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O Plano não define zonas de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O Plano não estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	O Município de Mairiporã não tem nenhuma Lei de Parcelamento do Solo em vigor, apesar de o Plano Diretor haver determinado sua elaboração no prazo de 12 meses a partir de sua aprovação.
Comentários	

Fonte do documento original: Danielle Klintowitz, 2009.

Teve consultoria da Emplasa.

O município de Mairiporã praticamente não tem para onde crescer, uma vez que possui uma grande área inserida em Área de Proteção de Mananciais, região da Cantareira, e possui muitas de suas ocupações atuais se dão sobre Áreas de Preservação Permanente que variam desde áreas com altas declividades, margens de corpos d'água, topos de morro, entre outros. Além disso possui uma Área Tombada Natural. Grande parte de seus loteamentos se assemelham a chácaras de recreio. Pelos mapas de uso do solo e de equipamentos de

MAPA ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE MAIRIPORÃ – 2006

Fonte: Lei Complementar nº 297/06, pg.49.

MARÍLIA

Lei Complementar nº 480/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. O Plano Diretor anterior ao atual é do ano de 1972.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não foi possível obter essa informação.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim. O Plano Diretor define duas zonas de expansão urbana: Zona de Expansão Urbana Continuada e Zona de Expansão Urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, a zona de expansão urbana está demarcada no mapa do anexo 2 do Plano Diretor.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim. O Plano Diretor estabelece que na Zona de Expansão Urbana, os novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural devem ser onerados com contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo. O valor desta contrapartida equivale a 10% do valor do mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Flávio Higuchi Hirao, 2009.

O Plano Diretor de Marília cria duas Zonas de Expansão e apenas sobre uma delas será aplicado o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração do Solo. A lógica é, para Zona de Expansão Urbana Continuada, deve-se integrar o novo parcelamento à malha existente, contígua; e não há outorga. Para a Zona de Expansão Urbana, que é parte da Zona Rural, propõe-se como diretrizes:

- “I – Regularizar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.
- II – Impedir os desmembramentos nos parcelamentos já existentes e a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos. (...)” (Lei Complementar nº 480/06, art.45).

As diretrizes de parcelamento do solo são iguais nas duas Zonas onde:

- É permitido o loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico (art.72, 1º parágrafo);
- Qualquer tipo de planejamento deverá prever a construção das unidades habitacionais, denominando-se Plano Integrado (art.72, 2º parágrafo), que deverá também contar a localização para a implantação das áreas públicas (art.73);
- Os terrenos com área igual ou menor a 10 mil m² não precisarão reservar áreas de uso público, institucional ou dominial, mantendo as exigências em relação ao sistema viário. Já as glebas com área maior que 10 mil m², estas deverão destinar 3% como área institucional, 2% como área dominial e 10% como espaço livre de uso público, independentemente da porcentagem destinada ao sistema viário. Esta brecha poderia ser questionável pois não se alinha com a Lei Federal nº 6.766/79, no entanto, esta última foi modificada retirando a obrigatoriedade dos percentuais de área pública.

Condomínios urbanísticos apenas serão permitidos na Zona de Expansão Continuada e não poderão possuir área superior a 200 mil m²; e devem localizar suas áreas públicas fora dos limites do muro do condomínio (art.76).

Parcelamentos de chácaras de recreio só serão permitidos na Zona de Expansão Urbana se estiverem atendidos por vias oficiais; apresentarem lotes com área igual ou superior a 2 mil m²; e atenderem às exigências previstas para as demais modalidades de parcelamento do solo (art.77).

Em grande parte da Zona de Expansão Continuada (em azul no Mapa de Macrozoneamento) e da Zona de Expansão (em amarelo no Mapa de Macrozoneamento) estão previstas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (ver mapa ZEIS que segue).

Interessante citar que foi Laerte Rojo Rosseto, coordenador da Secretaria de Planejamento Urbano de Marília e conselheiro do CREA-SP, quem coordenou os trabalhos do Plano Diretor. Aparentemente não foi contratada consultoria O plano é criticado por não estar sendo implementado.

Fonte: Mapa Anexo 2 - Plano Diretor de Marília, Lei Complementar nº 480/06.

DETALHE DO MAPA DE MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE MARÍLIA – 2006

Fonte: Mapa Anexo 2 – Macrozonas, Plano Diretor de Marília, Lei Complementar nº 480/06.

MAPA DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – PLANO DIRETOR DE MARÍLIA – 2006

Fonte: Mapa Anexo 4 – ZEIS, Plano Diretor de Marília, Lei Complementar nº 480/06.

MAUÁ

Lei nº 4.153/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Antes da Lei 4.153/2007, existia o Plano Diretor aprovado pela Lei 3052/1998. Embora aprovado antes da vigência do Estatuto da cidade o mesmo foi aprovado em sintonia com o Projeto de Lei que tramitava no Congresso Federal.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O município é integralmente urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O município é integralmente urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O município é integralmente urbano.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Em relação aos empreendimentos habitacionais de interesse social o PD apenas apresenta sua definição e define os agentes promotores, de acordo com artigo abaixo. “Art. 108. O empreendimento habitacional de interesse social - EHIS é o empreendimento imobiliário destinado à produção habitacional para a população de baixa renda, com padrões urbanísticos e construtivos definidos em lei específica. Parágrafo único. O EHIS pode ser promovido por órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, pela iniciativa privada, pelas organizações não governamentais, organização da sociedade civil de interesse público, cooperativas e associações comunitárias ou em parcerias”.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não, o município inteiro é definido como zona urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	–
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	–
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	–
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não há dispositivo para parcelamento de interesse social, bem como não há previsão de percentuais para área de habitação de interesses social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	–
Comentários	

Fonte do documento original: Josiene Francisco da Silva, 2009.

MOGI DAS CRUZES

Lei Complementar nº 46/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim o Município antes do atual plano possuía o plano diretor aprovado pela Lei Complementar n. 01 de 17 de abril de 2000, possuindo projeção para vigorar no período de 1999 à 2005.
Sabe se teve consultoria?	
Tem foto	
Tem mapa	
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não disponho dessa informação.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não disponho dessa informação.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim inclui.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Sim.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não disponho dessa informação.
Comentários	

Fonte do documento original: Karina Gaspar Uzzo, 2009.

O município de Mogi das Cruzes cria seis macrozonas, dentre elas duas, três são consideradas urbano-rurais: a Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Não Consolidada, a Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Controlada de Sabaúna e a Macrozona de Qualificação Urbano-Rural do Taboão do Parateí.

A Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Não Consolidada corresponde a áreas nos perímetros urbano, de expansão urbana e rural que configuram áreas de transição entre a área urbana consolidada da conturbação principal e as áreas de fragilidade ambiental. Por isso, divide-se em compartimentos:

- “a) ao sul, constitui a faixa de transição entre a Macrozona Urbana Consolidada da Conurbação Principal e a Macrozona Multifuncional de Proteção e Recuperação dos Mananciais, apresenta áreas de produção agropecuária, áreas esparsas com ocupação urbana de baixa a média densidade, áreas de expansão urbana, pontos de risco de alagamento e contém parte da Área de Proteção Ambiental - APA do Rio Tietê;
- b) ao norte, constitui a faixa de transição entre a Macrozona Urbana Consolidada da Conurbação Principal e a Macrozona Urbana de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti, apresenta áreas de risco devido a altas declividades, áreas esparsas com ocupação urbana de baixa a média densidade, contém parte da Área de Proteção Ambiental - APA do Rio Tietê, além de ser compreendida como uma “porta de entrada” da ocupação urbana em direção à Serra do Itapeti” (Lei Complementar nº 46/06, art. 131, II, a e b).

É um zoneamento de transição e, depois de estruturados os parcelamentos, podem ser enquadrados como Macrozona Urbana Consolidada da Conurbação Principal, desde que aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade. Tem como diretrizes:

- I - conter a expansão da área urbana consolidada sobre as áreas de fragilidade ambiental lindeiras a esta Macrozona;
- II - melhorar a qualidade ambiental da área urbana consolidada;
- III - proteger as áreas mais frágeis e que devem ter parâmetros mais restritivos de parcelamento, uso e ocupação do solo ou serem preservadas, em especial, a Serra do Itapeti e a Área de Proteção aos Mananciais;
- IV - melhorar a infra-estrutura da Macrozona, utilizando soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área;
- V - controlar a atividade agropecuária e de agroindústria no que se refere ao uso de agrotóxicos e ao desmatamento;
- VI - estabelecer parâmetros de ocupação e densidade mais controlados em relação à Macrozona Urbana Consolidada da Conurbação Principal;
- VII - viabilizar a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos irregulares consolidados de baixa renda, delimitados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, observadas as especificidades desta Macrozona;
- VIII - incentivar formas de geração de emprego e renda, voltadas principalmente para as comunidades locais destacando-se, em especial, as modalidades sustentáveis das atividades relacionadas à produção agropecuária, à agroindústria, ao comércio e serviços locais, ao turismo, ao esporte, ao lazer e à recreação;
- IX - melhorar os loteamentos regulares e as áreas com ocupação por usos urbanos já consolidados” (Lei Complementar nº 46/06, art.132, I a IX).

Nesta Macrozona pode ser aplicado o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (art.134, V).

A Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Controlada de Sabaúna se caracteriza por:

- I - grande presença de corpos d’água, nascentes e cobertura vegetal significativa;
- II - área de uso predominantemente rural;
- III - característica urbano-rural no núcleo urbano de Sabaúna;
- IV - topografia acidentada;
- V - baixa densidade populacional;
- VI - extensa área de expansão urbana” (Lei Complementar nº 46/06, art.135, I a VI).

Tem como diretrizes:

- I - estimular usos múltiplos e atividades compatíveis com a proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais da Macrozona e com o desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais, em especial a produção agropecuária e o turismo;
- II - manter adensamento reduzido na Macrozona, além de qualificar o uso rural;
- III - controlar a expansão urbana de alta densidade de ocupação;

- IV - melhorar a infra-estrutura urbana no Núcleo Urbano de Sabaúna, utilizando soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área;
- V - rever o traçado dos limites do Distrito de Sabaúna;
- VI - desenvolver estudos e pesquisas em conjunto com instituições de ensino e pesquisa sobre usos e atividades compatíveis com os objetivos da Macrozona, de forma a viabilizar o desenvolvimento econômico sustentável;
- VII - observar rigorosamente as condicionantes ambientais da Macrozona quando do licenciamento de empreendimentos e atividades;
- VIII - incentivar as modalidades sustentáveis de turismo;
- IX - controlar a atividade agropecuária e de agroindústria no que se refere ao uso de agrotóxicos e ao desmatamento;
- X - incentivar formas de geração de emprego e renda, voltadas principalmente para as comunidades locais, destacando-se em especial, as modalidades sustentáveis das atividades relacionadas à produção agropecuária, à agroindústria, ao comércio e serviços locais, ao turismo, ao lazer e à recreação” (Lei Complementar nº 46/06, art.136, I a X).

Nesta Macrozona pode ser aplicado o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (Lei Complementar nº 46/06, art.137, II).

A Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Controlada da Serra do Itapeti se caracteriza por ser uma área onde há maciços e remanescentes de cobertura vegetal da Mata Atlântica ainda preservados e sobre a qual incide a Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo na Região da Serra do Itapeti com vistas à proteção e melhoria da qualidade do meio ambiente na Região Metropolitana de São Paulo. Há unidades de Conservação, como Parque Municipal Francisco Affonso de Mello, Estação Ecológica, sítio arqueológico no Lago do Parque Municipal Francisco Affonso de Mello. Mesmo com esta área protegida e riqueza em biodiversidade, há ocupações irregulares com característica urbana e áreas de mineração. (Lei Complementar nº 46/06, art.138, I a X). Tem como diretrizes:

- “I - preservar a fauna e a flora nativas;
- II - coibir o processo de desmatamento;
- III - restringir e fiscalizar a expansão da ocupação de caráter urbano na Serra do Itapeti;
- IV - manter a área de mata nativa e ampliar a área florestada;
- V - controlar as áreas de plantio de espécies exóticas, em especial de eucalipto;
- VI - estabelecer parâmetros urbanísticos restritivos à ocupação urbana, no que se refere à taxa de ocupação e índice de aproveitamento, sem prejuízo das demais leis estaduais e federais incidentes sobre esta Macrozona;
- VII - considerar as recomendações do documento Agenda 21 - Serra do Itapety; realizado pela Comissão da Agenda 21 da Serra do Itapety em junho de 2002;
- VIII - formular o Plano de Ocupação e Proteção da Serra do Itapeti;
- IX - promover ações que integrem os maciços florestais remanescentes da mata atlântica à Serra do Itapeti, visando à formação dos corredores ecológicos” (Lei Complementar nº 46/06, art.139).

Nesta Macrozona não pode ser aplicado o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Em relação aos parâmetros de parcelamento do solo, apenas na Macrozona consolidada que seriam incentivados os processos de parcelamento do solo de glebas ainda não parceladas. Além disso, a lei do Plano prevê a revisão da Lei Municipal nº 2.683/1982 que trata do parcelamento do solo no município, mas não estabelece prazo para isso.

Ao Norte, na Macrozona de Qualificação Urbano-Rural do Taboão do Parateí, ao Norte do município, possui muitos loteamentos fechados, por isso, uma de suas diretrizes é reconhecer a “presença de chácaras de recreio com potencial de desmembramento para a construção de condomínios e loteamentos” (art.144,VII).

Em relação ao instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso-OOAU (art.197 a 199), o Plano Diretor de Mogi das Cruzes delimita a possibilidade de utilização em todas as macrozonas da lei, à exceção da Macrozona Multifuncional de Proteção e Recuperação dos Mananciais e da Macrozona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti. Nota-se que o nome desta última Macrozona é diferente da realmente desenhada, mostrando que seu nome mudou de “proteção ambiental” para “urbano-rural de ocupação controlada”.

Fonte: Anexo III, Plano Diretor de Mogi das Cruzes, Lei Complementar nº 46/06.

Fonte: Anexo VI, Plano Diretor de Mogi das Cruzes, Lei Complementar nº46/06.

MOGI GUAÇU

Lei Complementar nº 968/08.

Ano do Plano Diretor	2008
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. A Lei 704 de 1971.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Perímetro urbano compreende a Zona Urbana, correspondente a toda a área com cobertura de infraestrutura e serviços urbanos, contínuo ou não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Poderá haver o parcelamento do solo na zona rural para a formação de chácaras de recreio, desde que aprovada previamente a alteração de uso do solo de rural para urbano (Zona de Urbanização Específica), sujeita à Outorga Onerosa pela Alteração do Uso, nos termos da legislação federal aplicável e deste Plano Diretor, observadas, dentre outras pertinentes, as seguintes diretrizes gerais: a) a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população, especialmente relativos ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, e às características locais; b) a adoção de expansão urbana e de padrões de produção e consumo compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência; II – seja considerado o critério da proximidade com a mancha urbana contínua do Município.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim. A implantação de conjunto residencial de interesse social depende da aprovação prévia de plano de urbanização elaborado com a participação da população (organizada) a ser atendida, ouvidos os Conselhos Municipais de Desenvolvimento Integrado, de Habitação e de Assistência Social, conforme escopo de trabalho definido pela Administração Pública Municipal, no qual deverão estar previstos, no mínimo: levantamentos físicos e sociais; diagnósticos físicos e sociais; projetos de parcelamento do solo; projetos de arquitetura e urbanismo; projetos de execução da infraestrutura urbana básica conforme as disposições desta Lei Complementar; VI – metodologia para viabilizar a participação da comunidade em todo o processo.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim. São áreas delimitadas destinadas à expansão urbana do município para além de seu perímetro urbano oficial.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim. O poder executivo adotará como diretriz para as Zonas de Expansão urbana a integração com a cidade, a partir da definição de diretrizes específicas para ocupação, entre as novas frentes de urbanização e os tecidos urbanos consolidados em seu entorno.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Rafael Paulo Ambrosio, 2009.

Como se vê pelo mapa que segue, o perímetro urbano atual ainda possui áreas urbanas não arruadas, possivelmente não ocupadas. Dentro da Zona Rural está prevista uma Zona de Expansão Urbana-ZEX (em verde claro no mapa de Zoneamento que segue) e uma Zona Industrial proposta para além da Zona Urbana (em roxo no mapa de Zoneamento).

O entorno da área urbana – definida pelo perímetro urbano - também possui ocupações urbanas que o Plano reconhece afirmando que “ainda que localizados em Zona Rural, aglomerados com características de área urbana serão considerados como integrantes da Zona Urbana descontínua. Correspondem às Zonas de Urbanização Específica-ZUE (núcleos isolados), presentes no Mapa de Zoneamento apresentado a seguir.

O Plano determina objetivos relativos à expansão horizontal da cidade:

“DA LIMITAÇÃO DA EXPANSÃO HORIZONTAL DA CIDADE.

ART. 7º) Constituem objetivos gerais relativos à expansão horizontal da cidade:

I – a ocupação prioritária de vazios urbanos, para aproveitamento da infraestrutura urbana instalada, II – a integração de bairros e outros aglomerados urbanos atualmente isolados.

ART. 8º) Fica proibida a urbanização dispersa e desprovida de infraestrutura urbana adequada” (Lei Complementar nº 968/08, art.7 a 8).

Reforça este objetivo na Política de Ordenação do Território, quando traz como objetivos “o processo de urbanização limitado e concentrado no interior do atual perímetro urbano oficial, impedindo a expansão horizontal da mancha urbana com a criação de novos vazios urbanos” (Lei Complementar nº 968/08, art.20).

Considerando a definição da Zona de Urbanização Específica-ZUE no plano, ainda é possível a implantação de novos núcleos isolados em áreas rurais, dependendo de parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado de Mogi Guaçu (CONCIDADE) e de autorização por lei específica, desde que atenda às seguintes condições:

“I – obedecer as diretrizes e normas específicas previstas neste Plano Diretor para a implantação de chácaras de recreio, inclusive a outorga onerosa de alteração de uso rural para de urbanização específica;
II – atender as diretrizes definidas previamente pelo Poder Público Municipal, especialmente no que diz respeito a mobilidade, acessibilidade, sistema viário, infraestrutura urbana, serviços públicos, transportes e proteção ambiental;
III – lotes mínimos de 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados);” (Lei Complementar nº 968/08, art.81).

Além disso, na ZUE serão permitidos os mesmo índices, afastamentos em relação à rua e às divisas do terreno da Zona Residencial, com exceção dos relativos aos usos plurifamiliar.

Com relação à Zona de Expansão Urbana-ZEX, o Plano afirma que “o Poder Executivo adotará como diretriz para as Zonas de Expansão Urbana a integração com a cidade, a partir da definição de diretrizes específicas para ocupação, entre as novas frentes de urbanização e os tecidos urbanos consolidados em seu entorno” (Lei Complementar nº 968/08, art.87). Nada mais é afirmado sobre esta Zona.

Em relação ao Uso do Solo na Zona Rural para chácaras de recreio, o parcelamento do solo na Zona Rural para a formação de chácaras de recreio somente poderá ser permitido desde que:

“I – aprovada previamente a alteração de uso do solo de rural para urbano (Zona de Urbanização Específica), sujeita à outorga onerosa pela alteração do uso, nos termos da legislação federal aplicável e deste Plano Diretor, observadas, dentre outras pertinentes, as seguintes diretrizes gerais:
a) a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população, especialmente relativos ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, e às características locais;
b) a adoção de expansão urbana e de padrões de produção e consumo compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
II – seja considerado o critério da proximidade com a mancha urbana contínua do Município” (Lei Complementar nº 968/08, art.97).

O parcelamento de solo de chácaras de recreio podem ser implantadas em área rural. Sobre as chácaras de recreio, elas podem ser objeto de parcelamento urbano desde que pagando Outorga Onerosa de Alteração de Uso e não podem ter área de lote menor que 1 mil m². Depois de implementadas estas áreas mudam seu

zoneamento para urbano, identificados como núcleos isolados. Percebe-se que, da forma como está o texto do plano subentende-se que é possível obter parcelas urbanas (menores que um módulo rural) sobre áreas rurais com uma transformação “automática” e onerosa do uso do solo.

“ART. 98) As chácaras de recreio são empreendimentos de parcelamento do solo em Zona Rural para fins urbanos antecedidos da aprovação de alteração de uso do solo de rural para urbano, constituem Zona de Urbanização Específica e devem atender as demais disposições aplicáveis contidas nesta lei e as seguintes exigências:

I – uso residencial para lazer ou recreação;

II – localização em zonas passíveis de alteração de uso nos termos desta Lei Complementar;

III – apresentação de lotes com área igual ou maior do que 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados);

IV – deverão dispor de reservatório enterrado para absorção de águas pluviais, para lotes a partir de 2.000,00 m² de terreno.

ART. 99) As chácaras de recreio só poderão ser permitidas, nos termos deste Plano Diretor, mediante o pagamento de contrapartida em decorrência da aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo, nas condições estabelecidas em lei complementar específica.

ART. 100) Cada lote em chacara de recreio poderá ter, no máximo, duas unidades residenciais autônomas, contíguas ou isoladas, e deverá ser dotado de fossa séptica ou outro sistema ambientalmente mais adequado para o afastamento de esgotos, quando não puder ter ligação com uma rede coletora para todo o empreendimento. (...)

ART. 101) Além das demais restrições e exigências previstas para as diversas modalidades de parcelamento do solo, a aprovação e a implantação de chácaras de recreio fica condicionada também ao atendimento dos seguintes requisitos, sob análise da Administração Pública Municipal:

I – ter acesso garantido por estrada municipal ou rodovia estadual ou federal;

II – aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infraestrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;

III - aprovação de sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região.

§ 1º. As vias de caráter essencialmente local deverão ser pavimentadas, por meio que não impeça a permeabilidade, garantindo assim condições satisfatórias de mobilidade, acessibilidade e segurança aos pedestres e veículos.

§ 2º. Serão realizadas obras de implantação de sistemas de drenagem, que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido como diretrizes para o empreendimento.

ART. 102) Com a implantação do empreendimento, a respectiva área terá seu zoneamento alterado, sendo incluída no perímetro urbano, deixando de pertencer à Zona Rural e passará a pertencer à Zona de Urbanização Específica (ZUE) Núcleos Urbanos Isolados, com a respectiva alteração de uso do solo de rural para urbano, e outorga onerosa de alteração de uso.

ART. 103) Após a aprovação a que se refere o artigo anterior, a área destinada às chácaras de recreio ficará sujeita a incidência dos tributos e encargos municipais relativos à propriedade do solo urbano.

ART. 104) As chácaras de recreio não poderão ter destinação agropecuária para fins econômicos” (Lei Complementar nº 968/08, arts.98 a 103).

A lei também permite a figura do condomínio residencial horizontal, desde que não possua atividade comercial interna à área fechada (no perímetro, esta pode ser instalada, desde que o acesso à todas as pessoas seja possível), e conforme o caso, obedeça exigências de reserva de áreas preservadas ambientalmente, de áreas de uso público verde, de lazer e para instalação de equipamentos públicos. Permite também individualizar os lotes que não poderão ter área inferior a 300m², ou seja, podem ser parcelas urbanas (art.69).

A lei ainda permite o fechamento de loteamentos, ainda que parcial, desde que se constituam condomínios horizontais desde que seja constituída uma associação sem fins lucrativos de proprietários e adquirentes, e que o fechamento não cruze o trajeto do transporte coletivo.

Nestes dos casos acima – novos condomínios horizontais e loteamentos antigos transformados em condomínios horizontais –, as funções públicas serão exercidas pelo condomínio.

No caso da figura dos Conjuntos Residenciais de Interesse Social (arts.112 a 113), o Plano não exige a iluminação pública como infraestrutura.

MAPA ZONEAMENTO URBANO – PLANO DIRETOR DE MOGI GUAÇU – 2008

Fonte: Mapa – Zoneamento urbano, Plano Diretor de Mogi Guaçu, Lei Complementar nº 968/08.

MAPA CRESCIMENTO URBANO – PLANO DIRETOR DE MOGI GUAÇU – 2008

Fonte: Mapa 2 – Crescimento urbano, Plano Diretor de Mogi Guaçu, Lei Complementar nº 968/08.

Fonte: Mapa – Zoneamento rural, Plano Diretor de Mogi Guaçu, Lei Complementar nº 968/08.

MONTE ALTO

Lei Complementar nº 230/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O Município possuía um Plano anterior aprovado em 1996 – Lei Complementar 020/96.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano não altera o perímetro urbano definido por lei específica de 22 de agosto de 1991. (Presente na lei complementar nº 245/2007)
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano não alterou o perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	A lei complementar nº 230/2006 determina que a lei que deveria ser aprovada posteriormente (lei complementar nº 245/2007) e poderia estabelecer autorização para parcelamento do solo além dos limites do perímetro urbano unicamente para uso industrial. Entretanto, a lei complementar nº 245/2007 estabelece que a delimitação da área urbana, de expansão urbana e rural será automaticamente revista sempre que ocorrer a provisão dos melhoramentos previstos, assegurada a continuidade e a contigüidade a área urbana dos novos parcelamentos. (Presente na lei complementar nº 245/2007)
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O Plano não define nenhuma regra específica para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social ou de parcelamento do solo de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O Plano define uma área de expansão urbana que é caracterizada como a área que compreende os terrenos não parcelados, destinado ao crescimento normal dos aglomerados urbanos, limitados a uma distância de 500 metros da área urbana. (Presente na lei complementar nº 245/2007).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O Plano define a área de expansão urbana em um mapa anexo específico. (Anexo da lei complementar nº 245/2007)
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O Plano não apresenta a descrição dos limites da área de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O Plano não define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O Plano define apenas que o Poder Executivo Municipal juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados por empreendimentos, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como percentual de habitação de interesse social no empreendimento. (Presente na lei complementar nº 245/2007)
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos	A lei de parcelamento do solo vigente no município (Lei 1353/1987) é muito anterior a aprovação do Plano Diretor e não define que os novos

loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.
Comentários	

Fonte do documento original: Danielle Klintowitz, 2009.

Esta lei de plano diretor é regulamentada por outra, a Lei Complementar nº 245/07 e é nesta que há a divisão territorial em área urbana, de expansão urbana e rural. Esta considera os sítios de recreio como parcelamentos do solo urbano, portanto como área urbana (art.3º). Os parcelamentos já cadastrados na Prefeitura, mesmo que não possuam os três melhoramentos que a lei exige para serem considerados urbanos, são considerados urbanos. São exigidos como melhoramentos:

“Artigo 3º. A área urbana compreende os terrenos diretamente servidos pelos seguintes melhoramentos:
I – Rede de abastecimento de água potável, aprovada diretamente pela Prefeitura Municipal ou através de autorização, permissão ou concessão.
II – Rede de esgotos sanitários, aprovada diretamente pela Prefeitura Municipal ou através de autorização, permissão ou concessão.
III – Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública” (art. 3º, Lei Complementar nº 245/07).

Inicialmente define como área de expansão urbana os terrenos não parcelados destinados ao crescimento normal dos aglomerados urbanos, limitados a uma distância de 500m da área urbana. Ainda complementa deixando clara a possibilidade de crescimento infinito, quando firma que a delimitação urbana poderá ser sempre revista, desde que haja a provisão destes melhoramentos.

“Artigo 6º. A delimitação da área urbana, de expansão urbana e rural será automaticamente revista sempre que ocorrer a provisão dos melhoramentos previstos no artigo 2º, assegurada a continuidade e a contigüidade a área urbana dos novos parcelamentos” (art. 6º, Lei Complementar nº 245/07).

O mapa que estabelece o perímetro urbano é estruturado pelos loteamentos existentes e aprovados. Como se vê pelos mapas que seguem, não há nenhum mapa que contenha o limite do município, mostrando qual a sua área rural e a proporção de sua área urbana.

Os mapas também mostram que a área marcada como Macrozona de Ocupação Controlada, hoje não está parcelada, é uma também marcada como Zona de Preservação Ambiental, compreendidas como zonas de preservação permanente do patrimônio ecológico e paisagístico, e sobre áreas onde o plano aponta que há erosão.

“VIII - ZPA - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL PERMANENTE, DE BAIXA DENSIDADE. Enquadram-se nesta zona as áreas e edifícios de interesse histórico, cultural e paisagístico, praças públicas, bem como as áreas protegidas não urbanizadas, contidas no perímetro urbano, e ainda as faixas “*non aedificandi*” de primeira categoria ao longo das margens do Córrego Rico, do Gambá, Rio Turvo e seus afluentes.” (art.16, VIII, Lei Complementar nº 245/07).

Percebe-se que não há preocupação em limitar o crescimento urbano, mesmo considerando as restrições ambientais de várias das áreas contíguas à zona urbana.

O Plano não rege o parcelamento do solo explicitamente, ou seja, não define a possibilidade de fechar loteamentos, nem de empreendimentos do tipo condomínio urbanístico.

MAPA PERÍMETRO URBANO – PLANO DIRETOR DE MONTE ALTO – 2007

Fonte: Anexo 9 – Mapa Expansão Urbana, Plano diretor de Monte Alto, Lei Complementar nº 245/2007.

MAPA EXPANSÃO URBANA – PLANO DIRETOR DE MONTE ALTO – 2007

Fonte: Anexo 9 – Mapa Expansão Urbana, Plano diretor de Monte Alto, Lei Complementar nº 245/2007.

MAPA SISTEMA DE MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE MONTE ALTO – 2007

Fonte: Anexo 2 – Mapa Sistema de Macrozoneamento, Plano diretor de Monte Alto, Lei Complementar nº 245/2007.

MAPA SISTEMA DE ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE MONTE ALTO – 2007

Fonte: Anexo – Mapa Sistema de Zoneamento, Plano diretor de Monte Alto, Lei Complementar nº 245/2007.

Fonte: Anexo – Mapa Erosão, Plano diretor de Monte Alto, Lei Complementar nº 245/2007.

MONTE MÓR

Lei Complementar nº 0001/06 (Plano Diretor) e Lei Complementar nº 0002/06 (Zoneamento).

Ano do Plano Diretor	2006.
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim (Lei 0407 de 1992).
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou acolhendo loteamentos que estavam fora do perímetro.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O plano não trata esse tema.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, mas fala que deverá ser estabelecida normas especiais para habitação de interesse social, flexibilizando a regulamentação urbanística geral.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim, novos empreendimentos nesta zona só serão permitidos em áreas com até 300 metros de distância da infraestrutura urbana, a critério da Secretaria de Obras e Planejamento e concessionária de águas e esgotos.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	<p>Seguramente o principal avanço é o reconhecimento das áreas ocupadas fora do perímetro urbano, formando a Zona de Expansão Urbana e a definição de equipamentos sociais necessários com seus respectivos locais de implantação. Há também a busca por incluir os instrumentos do Estatuto da Cidade ainda que de forma incipiente.</p> <p>(...)</p> <p>Considerando que a cidade se caracteriza por ocupação dispersa e espaçada, o plano diretor propõe que novos loteamentos só podem ser aprovados se estiver próximo a rede de infraestrutura urbana (água, esgoto, pavimentação) ou se o empreendedor arcar com a extensão da infra-estrutura desde área urbanizada até a área do empreendimento. O PD define que lotes ou glebas não ocupados ou sub utilizados na malha urbana consolidada devem receber a partir de plano específico destinação para programas de habitação voltados a população de baixa renda.</p>

Fonte do documento original: Elisamara de Oliveira Emiliano, 2009.

A Lei Complementar nº 0001/06, no capítulo do Desenvolvimento Econômico, estabelece a necessidade de:

“Criar uma Zona de Expansão Urbana numa faixa ao longo da Estrada Municipal MOR 010 (Estrada para Sumaré) para criar um Pólo de Condomínios de Alta Qualidade Ambiental, em função da proximidade com a Rodovia dos Bandeirantes, e o seu potencial para o turismo rural e ecológico” (Lei Complementar nº 0001/06, art.11, VII).

O município trata o tema do parcelamento do solo através da Lei Complementar 0002/06. Ela afirma que um novo parcelamento do solo para fins urbanos será permitido apenas em Zonas Urbanas, Áreas de Especial Interesse Turístico-ZEIT e Zonas de Expansão Urbana. Um novo parcelamento de solo na Zona de Expansão Urbana apenas poderá ocorrer a uma distância máxima de 300 metros da malha urbana existente, desde que o empreendedor faça toda a infraestrutura necessária (art.34). A dimensão mínima dos lotes varia entre 250m² na área urbana, mesmo valor atribuído à Zona de Expansão Residencial. No entanto, as ZEITs possuem limitação de 1 mil m².

É na Lei Complementar nº 0002/06 que a Zona Urbana, de Expansão Urbana e as Áreas de Especial Interesse Turístico-AEIT são demarcadas em mapas. A Zona de Expansão pode corresponder à Zona de Expansão Residencial-ZER e a Zona de Expansão Industrial e Atacadista-ZEIA (Lei Complementar nº 0002/06, art.5). Além destas, a Zona de Proteção Ambiental, embora definida como ambientalmente sensível, também é vista como área que possui tendência à expansão urbana.

“constitui-se em área ambientalmente sensível como a micro-bacia hidrográfica do Rio Capivari Mirim, proximidades do ponto de captação de água e que, no entanto, possui tendência à expansão urbana” (Lei Complementar nº 0002/06, art. 5º, II).

Segundo o Plano, loteamentos podem ser fechados com muros e portarias, desde que não interrompam o sistema viário existente e projeto e não interfiram nos bairros vizinhos, mediante aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (art. 48).

Segundo o Zoneamento, glebas que recebam infraestrutura, nas Zonas de Expansão ou Área de Especial Interesse Turístico-AEIT, podem ser consideradas como urbana (Lei Complementar nº 0002/06, art. 5º, VI, parágrafo 1º). Nas AEITs, o lote mínimo é de 1 mil m² (Tabela 2).

Vale a pena observar que as Áreas de Especial Interesse Social foram apontadas e classificadas em cinco tipos, vários deles podendo ocorrer em área de expansão urbana: novos parcelamentos ou reconhecimento de áreas irregulares. Segundo Emiliano (2009, p.14):

“As AEIS 1, 2 e 3 são lotes ou glebas na malha urbana e zona de expansão que devem ser destinados a produção habitacional, a AEIS 4 são loteamentos irregulares em área de expansão urbana também denominados como núcleos urbanos isolados. E as AEIS 5 são loteamentos regulares que devem ser consolidados como bairros de boa qualidade” (Emiliano, 2009, p.14).

Embora o plano indique mapas, eles não foram disponibilizados à Emiliano para a elaboração do relatório de investigação. Segundo a autora, quando perguntada se existe delimitação das AEIS, afirma:

“O Plano descreve 05 Áreas de Especial Interesse Social entre áreas de regularização, consolidação e áreas vazias, no entanto a prefeitura alega estar revendo os mapas com os limites do zoneamento, pois os mapas aprovados junto ao plano diretor não corresponde as descrições, portanto os mapas não foram disponibilizados para o levantamento desse dado” (Emiliano, 2009, p.14).

Antes mesmo do Plano Diretor, o município possuía a Lei Municipal nº 1.119/05 que permitia que as propriedades que não estejam integralmente na zona de expansão urbana, na data da lei, poderão ser consideradas como integralmente abrangidas desde que a área inserida seja igual ou maior que 50% da área total da propriedade. Ou seja, permitia a ampliação da área urbana a partir de remembramento com glebas já pertencentes à zona de expansão, fato que gerou muitas incompatibilidades e grandes expansões urbanas.

Não foram disponibilizados mapas do município para esta análise.

NOVA ODESSA

Lei Complementar nº 10/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, o Plano era de 1975 (Lei nº 551).
Sabe se teve consultoria?	
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não há definição de perímetro, todo o município é urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não há definição de perímetro, todo o município é urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não, mas estabelece que em caso de discrepância entre o mapa e o texto descritivo dos perímetros prevalecerá o último, permanecendo a indefinição deverá ser ouvido o órgão competente e submetida a questão ao Conselho de Desenvolvimento Urbano Municipal, que decidirá quanto ao enquadramento da zona de uso.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim. Para loteamentos de alta densidade é permitido lote mínimo de 300m ² e para moradia econômica de até 60m ² construídos é dispensada a responsabilidade técnica de profissional habilitado.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não. (Sim)
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não, são as mesmas condições e normas que as da área urbana. No entanto, a prefeitura aprovou legislação na câmara municipal proibindo aprovação de novos loteamentos nos próximos 20 anos, o município conta com 6,5 mil lotes vazios. A medida exclui aprovação de indústrias, comércios e conjuntos de habitação de interesse popular.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Elisamara de Oliveira Emiliano, 2009.

Considerando as respostas 24 e 25 contraditórias, a opção foi considerar que sim, houve a definição e inclusão da zona de expansão nos mapas. Isso porque, embora não tenha sido possível ter acesso aos desenhos que compõe o plano, mas estes são citados na lei:

“Art. 101. A área urbanizada e de expansão da urbanização fica circunscrita ao Perímetro Urbano definido no Mapa 03, quadro 03, integrantes desta Lei” (Lei Complementar nº 10/06, art.101).

Há apenas uma limitação de tamanho de lote:

“Art. 106. O parcelamento do solo na zona urbana, de expansão urbana ou rural, caracterizado por um plano de arruamento e ou loteamento de terreno, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e as disposições desta Lei.

§ 1º) Na A Zona de Produção Agrícola, Turismo e Recreação-ZPATR o parcelamento do solo somente será permitido para loteamentos residenciais de baixa densidade populacional, para lotes igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados)” (Lei Complementar nº 10/06, art.106).

A lei também determina uma relação entre o adensamento do loteamento e o percentual de áreas públicas, a saber:

“Art. 107. Para o parcelamento deverá ser exigida a destinação de um percentual mínimo de áreas públicas, em relação à área bruta total da gleba, a parcelar:

I. no loteamento Residencial de Alta Densidade, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 15% (quinze por cento) para área verde/recreação e 5% (cinco por cento) para área institucional;

II. no loteamento Residencial de Média Densidade, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 12% (doze por cento) para área verde/recreação e 5% (cinco por cento) para área institucional;

III. no loteamento Residencial de Baixa Densidade, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 10% (dez por cento) para área verde/recreação;

IV. no loteamento Industrial Leve, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 10 (dez por cento) para área verde/recreação;

V. no loteamento Industrial Pesado, 20% (vinte por cento) para o sistema viário, 10% (dez por cento) para área verde/recreação;” (Lei Complementar nº 10/06, art.107)

Há também limites para as quadras, cujo comprimento não pode passar de 120m e o perímetro não pode ser superior a 400m lineares (art.113).

Permite que sejam cercados, o loteamento fechado, o condomínio horizontal fechado e o conjunto vila, com controle de entrada (art.126, 1º parágrafo) e apenas os dois últimos deverão executar os serviços públicos, ficando isentos (art.126, 5º parágrafo).

“Art. 127. Os parcelamentos poderão adotar a forma fechada desde que, no pedido de diretrizes, os parcelados manifestem tal intenção e o projeto apresentado atenda a todas as normas urbanísticas referentes a loteamento e também aos seguintes requisitos:

I. não prejudique a conformidade da malha viária urbana;

II. não envolva sistemas viários estruturais da cidade;

III. seja reservada pelo parcelador, sem prejuízo das áreas públicas, área destinada às instalações sociais e coletivas dos moradores;

IV. os lotes comerciais, se previstos, deverão situar-se fora do perímetro de fechamento;

V. as partes correspondentes a no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) da área institucional e 50% da Área Recreação/Sistema de Lazer, sobre as quais não incidirão concessão de direito real de uso.

VI. Sejam estabelecidas, em contrato padrão, as normas de ocupação e manutenção do loteamento fechado, disciplinando-se, ainda, as exigências construtivas e restrições urbanísticas das construções, modificações ou acréscimos para os imóveis edificadas no mesmo” (Lei Complementar nº 10/06, art.127).

Mas limita a área a ser fechada:

“Art. 128. A área máxima total fechada, considerando-se a área dos lotes e áreas públicas, deve ser de 200.000, 00 m² (duzentos mil metros quadrados) com tolerância de variação de até 10%, não se aplicando aos distritos industriais” (Lei Complementar nº 10/06, art.128).

As áreas comerciais e de serviços podem ficar internas ao cercamento do parcelamento fechado:

“Art. 130. O parcelamento fechado será admitido em todas as zonas de uso residencial ou industrial, permitindo-se o exercício de atividades comerciais e de prestação de serviços, na forma da legislação em vigor e no contrato padrão ou regulamento interno de cada loteamento no tocante às as normas de ocupação e manutenção do loteamento fechado, disciplinando-se, ainda, as exigências construtivas e restrições urbanísticas das construções, modificações ou acréscimos para os imóveis edificadas no mesmo” (Lei Complementar nº 10/06, art.130).

Apenas no caso de Zonas de Produção Agrícola, Turismo e Recreação-ZPATR, os parâmetros para implantar loteamentos fechados são mais restritos:

“Art. 131. Para a implantação de parcelamentos fechados, em glebas situadas nas Zonas de Produção Agrícola, Turismo e Recreação - ZPATR, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros:

- I. a área deverá ter no máximo 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados) com tolerância de 10% (dez por cento);
- II. a taxa máxima de ocupação será a permitida pelo zoneamento local, considerando-se a área total da gleba;
- III. as áreas fechadas para implantação de parcelamento fechado não poderão constituir barreira ao sistema viário principal;
- IV. pelo menos uma face do parcelamento fechado deverá fazer frente a uma via pública;
- V. deverá ser destinada a uso institucional no mínimo 5% (cinco por cento) do total da área a ser parcelada, sendo esta situada fora do fechamento e de frente para a via pública;
- VI. deverá ser reservada para o sistema de lazer no mínimo 12% (doze por cento) da área total do parcelamento, sendo esta prevista na ocasião da elaboração do projeto” (Lei Complementar nº 10/06, art.131).

Interessante que o plano reconhece a necessidade de ampliação de hortas comunitárias para atender à merenda escolar, alinhando-se com a Política Nacional de Segurança Alimentar.

No entanto, houve uma modificação deste plano aprovado, proposta pelo Comdur (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano) de Nova Odessa que extinguiu a obrigação de destinação de 10% da produção das hortas comunitárias para o Setor de Merenda da Prefeitura. Isso porque a Coordenadoria havia feito um levantamento de algumas situações de Saúde Pública e Ambiental que dificultam este repasse de 10% de todas as hortas que fazem parte do Projeto de Hortas Comunitárias.

MAPA ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR NOVA ODESSA – 2006

Fonte: Lei Complementar nº 10/06.

OURINHOS

Lei Complementar nº 499/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não. Possuía somente lei municipal de parcelamento do solo, lei do perímetro urbano e leis instituindo Conselhos Municipais específicos.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim. A zona rural, urbana e de expansão urbana eram descritas pela Lei Municipal n. 2164/81, com base no mapa oficial denominado “Zoneamento Urbano”, ambos referidos pela Lei Municipal n. 2548/1984, expressamente revogada pelo plano diretor (Art. 225).
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O plano diretor define a zona urbana como aquela “efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução...” (Art. 80, I), e expressamente diz que atualiza os limites da macrozona urbana [em relação à lei anterior que delimitava o perímetro urbano, Lei Municipal n. 2164/81]. O plano, entretanto, é omissivo quanto ao destino da área de expansão urbana delimitada na Lei Municipal n. 2164/81; aparentemente a maior parte passou a integrar a macrozona rural. - A lei revogada estabelecia uma descrição da demarcação e limites do perímetro urbano. Isso não ocorre no plano diretor, pois o Mapa de Zoneamento/Macrozoneamento (Anexo IV) apenas delimita visualmente, sem descrever coordenadas ou pontos referenciais.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não. A Lei Orgânica Municipal estabelece no art. 27 que “cabe à Câmara, com sanção do Prefeito, dispor de matérias de competência do Município, especialmente... XX – delimitar o perímetro urbano e o de expansão urbana.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. O estabelecimento de padrões especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem a regularização urbanística de assentamentos populares ocorre por meio do gravame de AEIS, identificadas no Anexo 5 do plano ou a serem criadas por lei municipal (Art. 174, caput e para. 2º).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.

29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não. O plano revogou a lei de parcelamento vigente para incluir as regras no âmbito de seu próprio conteúdo, sem incluir previsão de áreas para habitação de interesse social em novos loteamentos urbanos.
Comentários	

Fonte do documento original: Leticia Marques Osorio, 2009.

Prevê o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Segundo o Plano, o Poder Executivo poderá autorizar, por meio da Outorga Onerosa de Mudança de Uso, regularizar os loteamentos compreendidos nos Núcleos Urbanos Destacados, indicados no Anexo 4, desde que o beneficiário preste contrapartida (que poderá ser em serviço, benfeitorias ou recursos financeiros, a serem estipulados em Lei específica). Os recursos auferidos serão depositados no Fundo Municipal da Outorga de Mudança de Uso, cujas receitas deverão ser aplicadas da mesma forma que o instrumento acima.

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE OURINHOS – 2006

Fonte: Anexo 4 – Zoneamento urbano do Plano Diretor de Ourinhos, Lei Complementar nº 499/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O plano não estabelece novo perímetro urbano, tampouco a LUOS. A LUOS considera que há uma reduzida taxa de crescimento urbano no município e ainda há disponibilidade de áreas e lotes no tecido urbanizado. Por isso, determina como Zona Urbana aquela delimitada pela atual lei do perímetro urbano e prioritária de ser parcelada e ocupada (Lei Municipal nº 3465/06, Art. 2º, 1º parágrafo).
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Como dito na questão anterior, manteve o perímetro urbano anterior, uma vez que já era grande e continha vazios.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O plano não cria regras ou condições para alterar o perímetro, nem a LUOS o faz.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, o plano não define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, mas aponta na Política de Habitação que esses parâmetros deverão ser estabelecidos, flexibilizando a regulamentação urbanística geral.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, o plano diretor define área ou zona de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, inclui nos mapas anexos.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não, o plano não apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana, apenas os desenha nos mapas anexos (e que não estão disponíveis no site da Prefeitura ou da Câmara Municipal). A área de expansão impressiona por seu tamanho, um pouco maior que a área hoje urbanizada. Mas reconhece na LUOS que o levantamento preciso é necessário, em seu artigo 2º, quando procura definir o que considera como Zona de Expansão: “Art. 2º, § 2.º - Visto a conformação física municipal, a gestão ambiental por micro-bacias hidrográficas, a geomorfologia encontrada as margens da Represa Três Irmãos, a otimização da infra-estrutura implantada e o potencial industrial da Rodovia Estadual SP-310, considera-se como Zona de Expansão aquela demonstrada no Mapa LUOS.01, sujeita ao levantamento geográfico de suas coordenadas UTM e às restrições impostas na presente lei e demais legislação em vigor”.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O plano não define regras, mas a LUOS estabelece uma regra, em seu art. 34, quando coloca que “um novo parcelamento do solo na Zona de Expansão Urbana apenas poderá ocorrer a uma distância máxima de 300 metros da malha urbana existente”.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Sim, o plano estabelece que um projeto de fracionamento deverá destinar no mínimo 4% de sua área total para habitação de interesse social ou destinar área de mesmo valor ou contribuição de valor equivalente para um Fundo Habitacional a ser criado. “Artigo 39 – Da área total de um projeto de fracionamento, serão destinados no mínimo: 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação; 10% (dez por cento) para áreas verdes; 4% (cinco por cento) para áreas institucionais; 3% (cinco por cento) para áreas dominiais;

	4% (quatro por cento) para habitação de interesse social. (...) § 8.º - Será permitida a substituição da área destinada à habitação de interesse social por outra área de mesmo valor, ou por contribuição de valor equivalente, em pecúnia, destinado à criação de Fundo Habitacional para atendimento de pessoas de comprovada carência”.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Sim. Resposta no item anterior.
Comentários	O plano diretor amplia consideravelmente sua área urbana com o projeto de área de expansão urbana, no entanto, essas estão marcadas como Áreas de Especial Interesse Turístico, cujos terrenos são maiores e projetados para serem “ranchos” ou chácaras de veraneio. No entanto, há uma reserva de terra, dentro dessa área de expansão, próxima à área voltada para a implementação de um distrito industrial, reservada para produção de habitação de interesse social. Essa localiza-se exatamente onde hoje é o limite entre o urbano e o rural. Considerando a pequena extensão do município, é possível afirmar que as AEIS estão previstas em diversas regiões da área urbana e urbanizável, como podemos verificar pelo mapa que segue, onde as AEIS estão em azul.

Fonte do documento original: Paula Freire Santoro, 2009.

O município tem uma importância na escala micro regional, pois era a sede do município que originou outros pequenos após o alagamento para construção de hidroelétrica, na década de 90, que trouxe significativas mudanças no espaço urbano e rural, em função da alteração de sua vocação econômica, de certa forma observadas pelo plano diretor aprovado em 2006.

O município de Pereira Barreto tem sua origem em uma colônia japonesa do início do séc. XIX (1909) denominada Novo Oriente e em 1938 torna-se município já com o nome de Pereira Barreto. Em 1990 divide-se em municípios menores, concebidos a partir do alagamento para a construção da Hidroelétrica Três Irmãos (1993), no Rio Tietê. Dentre os outros municípios estão Ilha Solteira (cujo plano diretor também está sendo analisado nessa pesquisa), Sud Menuci e Itapura (há um outro núcleo urbano, Bela Floresta, que permanece no município Pereira Barreto). Há três usinas próximas que conformam um sistema: Ilha Solteira, a maior usina da CESP e do Estado de São Paulo e a terceira maior usina hidrelétrica do Brasil, localizada no Rio Paraná, entre os municípios de Ilha Solteira (SP) e Selvíria (MS); Engenheiro Souza Dias (Jupia), localizada no Rio Paraná, nos municípios de Andradina e Castilho; Três Irmãos, maior usina construída no Rio Tietê, localizada entre os municípios de Andradina e Pereira Barreto (SP). O Canal de Pereira Barreto interliga os reservatórios de Ilha Solteira e Três Irmãos, propiciando a operação energética integrada dos dois aproveitamentos hidrelétricos, além de permitir a navegação entre os tramos norte e sul da Hidrovia Tietê-Paraná. Ver mapa que segue.

O alagamento, como ocorreu em outras hidrelétricas implementadas no país após as décadas de 30 e mais ativamente nas décadas de 50 e 60, promoveu um grande crime ambiental que resultou em alterações no meio físico, biológico – a partir do alagamento das poucas reservas ambientais que acompanhavam o rio e garantiam a permanência de flora e das espécies de fauna – e socioeconômico.

Após o alagamento, Pereira Barreto transforma-se quase em uma ilha fluvial, com grande potencial turístico, enquanto perdeu grande parte de suas terras férteis, mudando suas características econômicas, antes agropecuárias. Em termos urbanos, parte da cidade foi alagada e mudou a direção da valorização da terra e orientação da cidade, inclusive pautada pela praia artificial formada pelo braço de represa que abraça a cidade. Em termos rurais, chegou-se a cifra de 18 mil hectares de terras férteis perdidas (Lima, 2003, p.18) ou 72 mil hectares com 572 propriedades rurais, majoritariamente compostas por pequenos agricultores que dificilmente se reestruturaram após o alagamento. Estudos mostram que há um desmatamento nas regiões próximas para ampliação das atividades agropecuárias e acirrado práticas que não

trabalham para a conservação da qualidade da água comprometendo os recursos hídricos (Lima, 2003, p.3)¹.

Vê-se em amarelo os limites do município de Pereira Barreto. Fonte: Mapa elaborado pela pesquisadora a partir de base Google, 2009.

Apesar de definir a área rural de forma excludente – o que não é área urbana, área de expansão e patrimônios de Bela Floresta e São José – inova uma vez que propõe um zoneamento para a área rural dividindo-a em área rural sul e norte (cuja linha divisória é o reservatório Três Irmãos) e enfrenta a dificuldade de diferenciar essas áreas – cujas propriedades frequentemente não estão demarcadas, não há plantas com glebas no Incra –, através de uma listagem de propriedades em cada zona; e objetivos diferentes para cada zona.

Garante em novos parcelamentos que 4% da área seja destinada a HIS, ou que seja doada área de mesmo valor ou o valor em dinheiro para essa finalidade. Os novos loteamentos urbanos podem acontecer em área urbana e em área de expansão. E propõe a regularização de diversas áreas urbanas ocupadas informalmente.

Os problemas apresentam-se possivelmente na forma como o desafio de transformar a economia é interpretado no plano diretor, que estende sobre vastas áreas hoje rurais e produtivas um zoneamento de Áreas de Especial Interesse Turístico, promovendo o uso com chácaras de veraneio, conhecidas na região como “ranchos”. Estima-se que esse zoneamento chegue a ocupar 50% do município.

Outro problema diz respeito à zona de expansão, que duplica o tamanho da área urbanizada e abriga Áreas de Especial Interesse Turístico, uma área onde será o distrito industrial e uma Área de Especial Interesse Social. O município criou uma área de expansão que corresponde a 275% da área atualmente urbanizada. Afinal, estamos trabalhando com um município que teve crescimento populacional negativo, o que parece reforçar a hipótese de criação de solo especulativo.

¹ LIMA, André Luís. Impactos ambientais associados à Usina de Três Irmãos: o fenômeno de ação e reação. Dissertação de mestrado. Campinas, São Paulo, Unicamp/Faculdade de Engenharia Civil, 2003.

Percebe-se pelo mapa da LUOS a área urbana e urbanizável, em rosa escuro e as áreas rurais em amarelo. No detalhe da LUOS percebe-se em rosa as áreas industriais previstas na área de expansão, ladeando a estrada de acesso; em azul a zona comercial; e em amarelo a zona predominantemente residencial.

212 ANEXO 2

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE UTILIDADE PÚBLICA

- P02 AEIUP 02 Formação e Consolidação do Distrito Industrial
- P03 AEIUP 03 Centro de Eventos - Adquirir Área
- P04 AEIUP 04 Formação de Parque Urbano, Construção de Unidade de Saúde, Centro de Convivência e Local Para Férias Semanais
- P05 AEIUP 05 Área de Entorno Para Ampliação de Escola

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

- AEIA 01 Fundos de Vale APP
- AEIA 02 Represa e Canal
- AEIA 03 Faixa de Proteção Sanitária ETE
- AEIA 04 Área de Recuperação Ambiental - Abast. Aéreo

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANO

- AEIU 01 Vias Existentes - Adaptação
- AEIU 02 Expansão do Sistema Viário
- AEIU 03 Marginais a Rodovia
- U04 AEIU 04 Via Preferencial de Pedestre
- AEIU 05 Via Sanitária
- AEIU 06 Entorno do Hospital e e Futuro Pronto Atendimento
- AEIU 07 Vazios Urbanos

- P06 AEIUP 06 Formação de Pronto Atendimento (Área de Entorno)
- P07 AEIUP 07 Adquirir Área para Guarda Municipal
- P08 AEIUP 08 Adquirir Área Para Escola, Biblioteca Pública e Central de Atendimento a Saúde
- P09 AEIUP 09 Centro de Convivência de Bairro (Jusitificação)
- P10 AEIUP 10 Construção de Unidade de Saúde e Centro de Convivência de Bairro
- P11 AEIUP 11 Escola de Ensino Médio e Profissionalizante, Cozinha Piloto, Centro Esportivo e Centro de Convivência Infância Juvenil
- P12 AEIUP 12 Construção de Escola (Terreno Prefeitura)
- P13 AEIUP 13 Centro de Convivência de Bairro
- P14 AEIUP 14 Centro de Educação
- P15 AEIUP 15 Barracões de Cooperativas e Incubadoras de Empresas
- P16 AEIUP 16 Centro de Exposição Agropecuária

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

- S01 AEIS 01 Regularização Projeto 26
- S02 AEIS 02 Proposta de Novos Programas

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO

- T01 AEIT 01 Praia Pública
- T02 AEIT 02 Avenida da Orla
- T03 AEIT 03 Porto Fluvial e Marinha

PROPOSTA DE EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO

Fonte: Prefeitura Municipal de Pereira Barreto, 2006.

Como se vê pelo mapa acima, as AEIS em azul estão dispersas pelo território. Há fotos de um projeto habitacional feito em AEIU.

PERUÍBE

Lei Complementar nº 100/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, a Lei Municipal 733 de 1979.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	<p>O Plano define o Perímetro Urbano através de Mapa (anexo II da Lei do PD), como sendo a composição dos limites das áreas das seguintes Macrozonas: Macrozona de Recuperação Urbana, de Qualificação Urbana, de Expansão Urbana Ordenada, Turística de Sol e Praia, de Adequação Urbano-Ambiental, Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz e Zona Especial da Lama Negra.</p> <p>Anteriormente ao estabelecimento deste Perímetro Urbano, a cidade possuía apenas um mapa do IBGE, da década de 60, onde estavam definidas as Zonas Urbana, Suburbana e Rurais. Basicamente, o novo perímetro urbano é a definição da parte ocupada da antiga zona urbana.</p>
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Anteriormente ao estabelecimento deste Perímetro Urbano, a cidade possuía apenas um mapa do IBGE, da década de 60, onde estavam definidas as Zonas Urbana, Suburbana e Rurais. Basicamente, o novo perímetro urbano é a definição da parte ocupada da antiga zona urbana.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O Plano apenas coloca que seu teto pode ser revisado a qualquer tempo, o que também viabiliza uma possível alteração de seu Perímetro.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	<p>O Plano define que a macrozona que possuir como objetivos mínimos a promoção de habitação de interesse social, deve determinar requisitos específicos, <u>como por exemplo prever percentuais para a implantação de HIS, em relação ao total do novo empreendimento.</u></p> <p>A lei específica de Parcelamento do Solo deveria ter sido encaminhada ao executivo municipal 180 (cento e oitenta) dias após sua aprovação. No entanto, o projeto de lei ainda passa por estudos nos setores técnicos da prefeitura, <u>ou seja, o prazo está vencido.</u></p>
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	As áreas de expansão urbana estão definidas no Plano Diretor de Peruíbe como <u>Macrozona de Expansão Urbana Ordenada</u> , caracterizada pelo predomínio de uso habitacional, existência de população fixa de baixa renda, pela presença de loteamentos residenciais de alto padrão, pela infraestrutura básica precária nos loteamentos aprovados antes da Lei 6.766 de 1979, pela ocupação dispersa e fragmentada, existência de lotes e glebas vazias, presença de vegetação significativa e existência de áreas com ocupação irregular.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não. Apenas o mapa em anexo com a delimitação gráfica das zonas.
27 – O plano diretor define	Sim. Possui como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no

regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	<p>sentido de manter os níveis de baixa densidade populacional, promover a manutenção da qualidade ambiental, assegurar a proteção da paisagem e conservação do meio natural, controlar a fragmentação e garantir a integração e mobilidade do território, prevendo para isso, a aplicação dos seguintes instrumentos de ordenação do desenvolvimento do território : Operações Urbanas Consorciadas, definição de áreas receptoras de potencial construtivo, Outorga Onerosa do Direito de Construir e EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.</p> <p>A intenção da administração para a criação desta Macrozona é fazer uma ocupação sustentável e ordenada, porém para a utilização dos instrumentos previstos para a execução dos objetivos desta Macrozona, se faz necessária a aprovação de legislações complementares próprias para cada instrumento, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a execução desses objetivos.</p>
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	-
Comentários	

Fonte do documento original: Rafael Paulo Ambrosio, 2009.

O Plano reconhece, na sua Política de Habitação, a necessidade de regulamentar os loteamentos ou condomínios fechados implantados ou não em consonância com as leis estaduais e federais (art.50, VII).

A Macrozona de Expansão Urbana Ordenada é caracterizada pela presença de loteamentos residenciais de alto padrão abertos ou fechados, bem como por população fixa de baixa renda e irregular, infraestrutura urbana precária, ocupação dispersa e fragmentada, presença de lotes e glebas vazias, bem como presença de vegetação significativa (art.106). Para ela, o Plano define quais os instrumentos que se aplicam, mas não aponta um objetivo específico para seu futuro.

O Plano é bem genérico e não estabelece parâmetros para o parcelamento do solo (indica sua elaboração posteriormente, em lei específica), portanto, não é possível afirmar se permite ou não áreas de loteamentos fechados, como os já identificados na Macrozona de Expansão Urbana Ordenada.

Fonte: Anexo 1 – Macrozoneamento municipal, Plano Diretor de Peruipe, Lei Complementar nº 100, de 29 de março de 2007.

PIEDADE

Lei nº 3.740/06 e Lei nº 3.935/08 (Zoneamento).

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não foi possível identificar esta informação.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim, e este limite está configurado pela inclusão de um perímetro de expansão urbana, conforme mencionado na pergunta 11. No entanto, esta “zona de expansão urbana” não é mencionada no texto da lei de zoneamento, ainda que seja possível deduzir que sobre esta recai a Zona Residencial Mista. Cabe alertar, além disso, que o artigo 15 da lei de zoneamento estabelece que na Macrozona Rural, nas Zonas de Uso Disciplinado - ZUD, de Ocupação Controlada – ZOC e Rural - ZOR, definidas pelo Plano Diretor, <u>áreas poderão ser transformadas em urbanas por meio de legislação municipal específica</u> . Significa dizer, em outras palavras, que leis específicas poderão autorizar a criação de loteamentos em áreas rurais a serem compreendidas como áreas de expansão urbana. Para isso, algumas condições foram impostas, como: limitar a variedade de usos permitidos nos terrenos, bem como a intensidade e extensão da respectiva ocupação, estimular a formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e arborização intensa, garantindo altas taxas de permeabilidade dos terrenos e exigir que os loteamentos residenciais e demais empreendimentos tenham sistema próprio de coleta e tratamento de esgotos, e independentes do sistema público. Disposições complementares ainda definiram que estas novas áreas serão chamadas de <u>zonas de chácaras</u> , uma das zonas estabelecidas pela lei de zoneamento.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou, com perspectivas de induzir novos perímetros dispersos, conforme resposta anterior.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Estas regras também estão estabelecidas na lei de zoneamento. Por um lado há as disposições já mencionadas na pergunta 20 e por outro, há o artigo 37 que determina que na área rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo rural definido pelo INCRA, o que parece contraditório, inclusive. No entanto, o parágrafo único deste artigo esclarece que os bairros com características urbanas e núcleos de edificações definidos poderão ser elevados à categoria de expansão urbana, mediante estudos e levantamentos cadastrais, dentro de um raio de abrangência, após audiência pública com os moradores e aprovação de projeto específico pela Câmara Municipal.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, não há regras específicas para a realização de empreendimentos sociais de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, conforme mencionado na resposta à questão 20.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão	Sim, ela aparece claramente no mapa anexo ao plano diretor.

urbana nos mapas anexos?	
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não, não há descrição de limites desta zona.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Como já explicado, a zona de expansão urbana só aparece no plano diretor, mas não é mencionada na lei de zoneamento que contém a configuração das zonas e as respectivas regras e parâmetros de uso e ocupação do solo. Ao que parece, a zona de expansão urbana corresponde à Zona Residencial Mista (ZRM), que possui regras e parâmetros estabelecidos pela lei de zoneamento.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, não há disposições deste tipo.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não, não há nenhuma regra específica para empreendimentos habitacionais de interesse social.
Comentários	Resposta da pergunta 11 – As macrozonas propostas foram duas: a macrozona rural e a macrozona urbana. A primeira abrange como objetivos: coordenar as atividades rurais no Município; garantir a produção agrícola nos espaços rurais municipais; contribuir com o desenvolvimento econômico sustentável e conservar o patrimônio histórico disponível. Já a segunda, apresentou como objetivos: controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas centrais melhor urbanizadas, adequando-o à infra-estrutura disponível; garantir a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados; possibilitar a instalação de uso múltiplo no território do Município, desde que atendidos os requisitos de instalação. Ressalte-se como os objetivos da macrozona urbana foram ancorados nos instrumentos de política urbana estabelecidos pelo Plano Diretor. A macrozona urbana foi subdividida em duas zonas: zona urbana e zona de expansão urbana, definindo, portanto, um novo perímetro urbano com extensões, para além daquele estabelecido até então. Já a Macrozona Rural foi subdividida em 4 zonas: Zona de Uso Disciplinado (ZUD); Zona de Controle Específico (ZCE); Zona de Ocupação Controlada (ZOC) e Zona Rural propriamente dita (ZOR). Pouco se sabe sobre estas zonas, já que não há nenhum texto ou caracterização delas no corpo da lei.

Fonte do documento original: Sidney Piochí Bernardini, 2009.

A Lei do Plano Diretor prevê implementar a lei de parcelamento para a zona rural e garantir a criação de um instrumento para ampliação e efetiva ocupação da área urbana, com vistas à ampliação do perímetro urbano (capítulo que trata da regularização fundiária, art.14).

Segundo o Plano:

“Art 29. A macrozona urbana subdivide-se em:

I - ZUR (Zona Urbana); e

II - ZEUR (Zona de Expansão Urbana).

Art 30. A macrozona rural subdivide-se em:

I - ZUD (Zona de Uso Disciplinado);

II - ZCE (Zona de Controle Específico);

III - ZOC (Zona de Ocupação Controlada);

IV - ZOR (Zona Rural propriamente dita)” (Lei nº 3.740/06, art.29 e 30).

“I - a macrozona urbana corresponde à porção urbanizada do Município, equivalente a 5,5% do Município;
II - a macrozona rural corresponde à porção rural do Município, equivalente a 79,5% do Município;
III - a zona de preservação permanente corresponde às cabeceiras e várzeas dos córregos, ribeirões e rios municipais, equivalente, de maneira esparsa, a 15% do município” (Lei nº 3.740/06, art.27).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE PIEDADE – 2006

O Plano Diretor é genérico, desenha as macrozonas e seus objetivos, sem atribuir parâmetros à elas. Se baseia em mapas físicos do território envolvendo mapas geológicos, geomorfológicos, de declividade e de uso e ocupação, materiais elaborados pelo IPT. E estabelece que em três anos, várias leis regulamentarão os instrumentos urbanísticos citados no plano; e em um ano elaborariam o Zoneamento Urbano.

ANEXO 2 219

Fonte: Mapa 02B – Zoneamento do Município de Piedade, Lei nº 3.935 de 20 de junho de 2008.

Segundo o Zoneamento, a área urbana subdivide-se em:

- I - Zona Central - ZC;
- II - Zona Residencial Mista - ZRM;
- III - Zona Predominantemente Residencial - ZPR
- IV - Zona Industrial e Atacadista - ZIA;
- V - Zona de Conservação Ambiental – ZCA;
- VI – Zona de Chácaras – ZCH;
- VII - Corredor de Comércio e Indústria - CCI;
- VIII - Corredor de Comércio e Serviços - CCS;” (Lei nº 3.935/08).

A grande mancha cinza do mapa corresponde à Zona Residencial Mista-ZRM, cujos padrões são variados “de edificações até casas térreas e apartamentos, bem como edificações do tipo popular” (Lei nº 3.935/08, art.9º).

Em amarelo, a Zona Predominantemente Residencial-ZPR inclui áreas destinadas à ocupação predominantemente residencial, em padrões de baixa densidade e baixas taxas de ocupação, visando boa qualidade paisagística e ambiental dos bairros, jardins nos lotes, limitando percentual de terreno que pode ser coberto e impermeabilizado” (Lei nº 3.935/08, art.10).

Nestas duas zonas é permitido o uso residencial em lotes-RL, que corresponde a residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos, "apart-hotéis" e congêneres; conjuntos residenciais implantados em lotes; entre outros. E o uso residencial em glebas-RG, sendo estes conjuntos residenciais implantados em glebas não previamente parceladas para fins urbanos. Na zona de chácaras é permitido apenas o uso residencial em lotes.

Nas ZPR, loteamentos fechados não são permitidos (Lei nº 3.935/08, art.19, § 1º) e os usos RL e RG tem altura limitada a três pavimentos de forma a garantir a baixa densidade.

Como se vê pela tabela que segue, dentro da área urbana as áreas mínimas de lote são menores que um módulo rural.

TABELA - DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO – ZONEAMENTO DE PIEDADE - 2008

ZONA DE USO	Área Mínima (m²)	Testada mínima (m)
Zona Central – ZC	125,00	5,00
Zona Residencial Mista – ZRM	200,00	8,00
Zona Predominantemente Residencial – ZPR	250,00	10,00
Zona Industrial e Atacadista – ZIA	2.000,00	25,00
Zona de Conservação Ambiental – ZCA	10.000,00	50,00
Zona de Chácaras	1.000,00	15,00
Corredor de Comércio e Serviços – CCS	*	*
Corredor de Comércio e Indústria – CCI	2.000,00	25,00

* As dimensões dos lotes deverão obedecer aos mínimos da zona que o Corredor cortar.

Embora a lei de Zoneamento afirme que “na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural definido pelo INCRA” (Lei nº 3.935/08, art.37); ela também flexibiliza a possibilidade de bairros rurais, com características urbanas, serem elevados à categoria de expansão urbana, mediante estudos e levantamentos cadastrais, dentro de um raio de abrangência, após audiência pública com os moradores e aprovação de projeto específico pela Câmara Municipal” (Lei nº 3.935/08, art.37)

A Lei ainda permite que os loteamentos sejam fechados (com exceção das ZPRs) e a regularização de loteamentos fechados irregularmente:

- “Art. 38. Novos loteamentos, residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores fechados ao tráfego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:
- I - tenham a malha viária interna ao setor com acesso controlado composta exclusivamente por vias locais;
 - II - mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;
 - III - seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado;
 - IV - atendam às diretrizes emitidas pela Prefeitura, as quais deverão:
 - a) limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;
 - b) exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos.

Art. 39. Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não constituídos como setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas deverá ser apresentado à Prefeitura acompanhado de projeto técnico, estando sua aprovação condicionada ao atendimento de todos os requisitos previstos no artigo anterior, sem exclusão do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV” (Lei nº 3.935/08, art.38 e 39).

Piedade foi um dos estudos de caso da pesquisa coordenada por Raquel Rolnik intitulada “Regulação urbanística e solo urbano para Habitação de Interesse Social – O caso das cidades do Estado de São Paulo” com financiamento FAPESP (2009-2011) e Lincoln Institute of Land Policy (2009-2010). No âmbito desta foi produzido o mapa com loteamentos irregulares na Zona Rural, que reforça algumas das medidas tomadas no Plano Diretor.

MAPA LOTEAMENTOS IRREGULARES NA ZONA RURAL

Fonte: Silva et al., 2011. Elaborado pelas autoras partir de dados da Prefeitura Municipal de Piedade.

*Pesquisa FAPESP que culminou no artigo: SILVA, Joyce Reis Ferreira da; ROLNIK, Raquel; KLINTOWITZ, Danielle Cavalcanti; COBRA, Patrícia Lemos Nogueira; EMILIANO, Elisamara de Oliveira. Disponibilidade de solo para habitação de interesse social e regulação urbanística: conflitos e desafios. In: Anais do XIV Encontro Nacional da Anpur. Rio de Janeiro, maio de 2011.

PINDAMONHANGABA

Lei Complementar nº 03/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	<p>Não, o plano diretor em suas disposições gerais e transitórias, revoga as disposições em contrário e, expressamente, a Lei Municipal nº 1.333 de 30 de janeiro de 1973 que dispõe sobre a delimitação da zona urbana do Município de Pindamonhangaba.</p> <p>Em pesquisa realizada, foram encontradas mais duas leis referentes a plano diretor, Lei n.º 528, de 12 de novembro de 1960, que institui a Comissão do Plano Diretor do Município e dá outras providências e a Lei nº 1.131 de 25 de setembro de 1969, que autoriza o Prefeito Municipal a contratar empréstimos e serviços técnicos especializados para a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município, mas a própria lei do plano diretor, só fora encontrado a atual LEI COMPLEMENTAR Nº 03, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006, que INSTITUI o Plano Diretor Participativo do Município de PINDAMONHANGABA. (Fonte: site da prefeitura de Pindamonhangaba e da Câmara Municipal de Pindamonhangaba, visitados em 20/03/2009).</p>
Sabe se teve consultoria?	
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim, o antigo perímetro urbano do município era delimitado pela Lei n.º 1.333 de 1973 - Delimita a zona urbana do Município de Pindamonhangaba.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O plano diretor diminuiu o perímetro urbano do município, pela lei antiga o perímetro da zona urbana se estendia do Rio Paraíba do Sul até a Rodovia Presidente Dutra, já o perímetro atual respeita as áreas de proteção permanente do rio e traça uma linha paralela de 1.500m a Rodovia.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não existem regras específicas para realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, a Lei complementar Nº 09 de 2008 - Código de Edificações do Município apenas define que conjuntos habitacionais deverão observar o Decreto Nº 52.053 de 03/08/07, (em consulta ao site da prefeitura o decreto não foi encontrado) e que atenderão também as disposições e normas referentes a loteamentos e parcelamento de imóveis. O Código de Edificações apenas define que estes empreendimentos deverão ter áreas ou edificações destinadas para atividades de comércio, serviços, recreação e ensino e que considera-se habitações de interesse social aquela de até 60m2 integrando conjuntos habitacionais de no mínimo com 10 (dez) unidades.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, a expansão urbana só poderá ocorrer na Macrozona Urbana – MZU, no território vazio que existe entre os 3 (três) núcleos do Município, quais sejam o Centro Tradicional, Moreira César e Cidade Nova, promovendo a unificação e a integração física, territorial, social e econômica.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão	Não, apenas há a delimitação da macrozona nos mapas.

urbana nos mapas anexos?	
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não, apenas há a descrição da macrozona.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim, são os parâmetros de uso e ocupação do solo pertinentes a cada subzona da Macrozona Urbana – MZU.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não existe lei de parcelamento.
Comentários	

Fonte do documento original: Daniela Igarashi, 2009.

O Plano Diretor prevê uma estruturação do rural, através da elaboração de um Plano Diretor de Desenvolvimento Rural e a criação de centros comunitários rurais, bem como de estímulo à atividade agrícola familiar.

“Art. 51. São diretrizes para o desenvolvimento rural do Município:

I. criar uma estrutura administrativa específica para implantar a Política Agrícola Municipal, nos termos dos Art. 147 a 149 da Lei Orgânica do Município;

II. elaborar um Plano Diretor de Desenvolvimento Rural

(...)

XII. criar centros comunitários rurais dotados de estrutura de lazer, comunicação, correios e computação, inclusive espaço destinado a cursos voltados à geração de renda, localizados nas principais microbacias hidrográficas do Município, especialmente nos Núcleos Rururbanos identificados no Mapa de Zoneamento, Anexos 5 e 5a;” (Lei Complementar nº 03/06, art.51).

Percebe-se pelo texto do plano, que há o objetivo de regularizar as ocupações urbanas e rurais, priorizando as ocupações de baixa renda.

“Art. 53. A Política Municipal de Habitação deve assegurar a todos o direito à moradia, sendo garantida as condições adequadas de higiene, conforto e segurança, com atendimento prioritário aos segmentos populacionais de mais baixa renda e situação de risco social.

Art. 54 . São diretrizes da política municipal de habitação:

(...)

III.promover a regularização de imóveis urbanos;

IV. urbanizar, prioritariamente, as áreas ocupadas por famílias de baixa renda;

(...)

X. regularizar a situação jurídica e fundiária dos conjuntos habitacionais implementados pelo Município e dos bairros implantados irregularmente, especialmente as Áreas de Regularização Fundiária – ARF e nas Áreas de Interesse Social – AIS, indicadas no Mapa de Instrumentos da Política Urbana, Anexo 6.” (Lei Complementar nº 03/06, arts.53 e 54).

Ao mesmo tempo que pretende ocupar os vazios urbanos, deve procurar fazer a regularização fundiária, inclusive sobre áreas rurais, reconhecendo as ocupações rurais (art.73).

“Art. 76. O território do Município fica dividido em duas categorias de Macrozonas, delimitadas no Mapa de Zoneamento, Anexos 5 e 5a, e memorial descritivo, anexo 8, integrante desta Lei, a saber:

Macrozona Urbana – MZU:

Trata-se de território extenso e muito diversificado, com ocupação relativamente esparsa. São propostas para a Macrozona Urbana:

- um sistema viário integrador e reformulador do transporte coletivo, visando à mobilidade e acessibilidade, tratados em capítulo específico;
- o reordenamento que promova a requalificação das áreas ocupadas, incentivando a utilização de seus vazios, orientando as novas ocupações de maneira a não expandir aleatoriamente a infra-estrutura e os serviços;

Macrozona Rural – MZR:

São duas macro zonas determinadas com características de preservação natural e uso agrícola: uma ao norte e outra ao sul da Macrozona Urbana” (Lei Complementar nº 03/06, art.76).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE PINDAMONHANGABA – 2006

Fonte: Mapa 6 – Macrozoneamento, anexo à Lei Complementar nº 03/06.

O Plano também prevê um Macrozoneamento Rural, subdividindo a Macrozona Rural Norte-MZR em:

- Zona de Proteção Ambiental que corresponde ao território da Área de Proteção Ambiental (APA) da Serra da Mantiqueira no Município de Pindamonhangaba, regida pelo Decreto Federal nº 91.304/85 (art.104);

- Zona Agrícola Controlada Norte- ZACn que corresponde ao território da Área de Proteção Ambiental (APA) Municipal da Serra da Mantiqueira, onde são permitidos os usos agrícolas compatíveis com suas declividades, visando garantir cobertura vegetal, ao mesmo tempo que viabiliza atividades econômicas, inclusive o turismo rural. Serve como transição entre a Zona Agrícola Norte – ZAn e a Zona de Proteção Ambiental Norte – ZPAn (art.105);

- Zona Agrícola Norte- ZAn que corresponde à região com elevado potencial agropecuário, na qual o zoneamento prevê os usos compatíveis com essa finalidade, bem como suas atividades correlatas e aquelas voltadas ao agro-negócio e ao turismo (art.107);

- Zona De Conservação De Várzea- ZCV que corresponde as várzeas de parte do Rio Paraíba do Sul e Ribeirão Grande, na qual o zoneamento prevê o uso sustentável agropecuário com o objetivo de proteger e recuperar a várzea dos mananciais (art.108);

- Zona De Empreendimentos Estratégicos-ZEE (art.109) que corresponde a região que em função de sua localização e condição geográfica e topográfica, está vocacionada a empreendimentos estratégicos. Deverá ser objeto de Plano Diretor Estratégico específico para a área, que definirá seus parâmetros de uso e ocupação do solo, atividades permitidas, infraestrutura necessária e demais elementos necessários à sua operação.

§ 1º. Deverá ter uso restritivo à ocupação residencial;

§ 2º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico, referido no caput, deverá ser elaborado dentro de um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses (art.109).

- Zona Minerária e de Recuperação Ambiental-ZMRA que corresponde as duas áreas a leste e oeste do Município, na várzea do Rio Paraíba do Sul, com finalidade de extração de areia, necessariamente vinculada à recuperação ambiental, em conformidade com o art. 169 da Lei Orgânica do Município (art.110).

A Macrozona Rural Sul está subdividida em três zonas:

- Zona De Proteção Ambiental Sul-ZPAs que corresponde à APA Mananciais do Vale do Paraíba do Sul, regida pelo Decreto Nº 87.561/82 (art.112);

- Zona Agrícola Controlada Sul-ZACs que corresponde ao território da Área de Proteção Ambiental (APA) Municipal da Serra do Quebra Cangalha, (art. 29 Inciso II). Trata-se de zona de uso sustentável, com o objetivo de proteção ambiental. Nela são permitidos os usos agrícolas compatíveis com suas declividades, visando garantir cobertura vegetal, ao mesmo tempo que viabiliza atividades econômicas, inclusive o turismo rural. Serve como transição entre a Zona Agrícola Sul – ZAs e a Zona de Proteção Ambiental Sul – ZPAs (art.113).

- Zona Agrícola Sul-ZAs que corresponde à região com elevado potencial agropecuário, na qual o zoneamento prevê os usos compatíveis com essa finalidade, bem como suas atividades correlatas e aquelas voltadas ao agronegócio e ao turismo (art.114).

Destas zonas todas, chama a atenção a ZEE pois uma das únicas zonas onde um planejamento urbano é exigido e tem um prazo estabelecido em lei; além de estar contígua à mancha urbana da cidade e estar voltada exclusivamente à produção residencial.

A lei também afirma que o perímetro urbano é formado pela Macrozona Urbana-MZU e pelos Núcleos Urbanos Destacados-NUD, reconhecendo os núcleos urbanizados afastados da mancha urbana principal.

O Plano não trata do parcelamento do solo que é parcialmente abordado na Lei nº 09/08, que permite a implantação de condomínio residencial horizontal com unidades habitacionais isoladas apenas nas Zonas Mista-ZM e Zonas Predominantemente Residenciais-ZPRs, ambas internas ao perímetro urbano.

ANEXO 2 227

Fonte: Mapa 5 – Zoneamento urbano, anexo à Lei Complementar nº 03/06.

PIRASSUNUNGA

Lei Complementar nº 69/06 e Lei Complementar nº 76/07.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, Lei nº 06 de 1993.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não trata essa questão.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não trata essa questão.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não, mas define a área de expansão urbana.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, delimita os limites de expansão urbana (art.107, incisoVII).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, o único mapa anexo trata da área de expansão urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Elisamara de Oliveira Emiliano, 2009.

O Plano Diretor propõe como diretrizes para a urbanização, uso e ocupação do solo, a necessidade de se “determinar os limites de expansão da área urbana, conforme mapa em anexo que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar” (art. 107, VII).

LIMITE PERÍMETRO URBANO – PLANO DIRETOR DE PIRASSUNUNGA – 2006

Fonte: Mapa anexo à Lei Complementar nº 69/06.

MAPA ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE PIRASSUNUNGA – 2007

Fonte: Zoneamento, Lei Complementar nº 76/07.

O Zoneamento de Pirassununga, Lei Complementar nº 76/07, divide o município em Zona Urbana (interna ao perímetro urbano) e Zona Rural.

A Zona Rural deve ser utilizada preferencialmente para produção agropecuária e atividades a ela vinculada, como engenhos, haras, granjas e outros usos compatíveis (art.3º, caput). Os parcelamentos devem obedecer ao módulo do INCRA para uso rural produtivo ou ter área mínima de 5 mil m² quando para atividades de lazer, exceto em área de proteção dos mananciais, onde não é permitido o parcelamento com área inferior a 30 mil m².

Permite chácaras de lazer na Zona Rural de, no mínimo, 5.000 m² desde que haja tratamento de esgoto sanitário com 90% de eficiência mínima (Lei Complementar nº 76/07, art.3º, §4º). Além disso, estabelece que nos arredores dos perímetros urbanos as áreas deverão ser priorizadas para a produção de alimentos para consumo local (art. 3º, §7º).

A Zona Urbana divide-se em Zonas Residenciais – Estritamente Residencial-ZER, Zona de Predominância Residencial-ZPR e Zona Residencial Especial de Interesse Social-ZREIS (art.8º) – Comerciais, Industriais, entre outras.

Merece especialmente destaque as Zonas de Vazio Urbano, para as quais o Executivo se comprometia a encaminhar projeto de lei para destinação de uso. Percebe-se que corresponde a uma vasta área não loteada, certamente reserva de terra para a expansão urbana.

Interessante lembrar que o Plano Diretor de São José dos Campos, município próximo, da década de 1990, também criava esta Zona de Vazio Urbano que, posteriormente no Zoneamento de 2006 vem a ser a zona de maior verticalização do município.

POÁ

Lei nº 3.201/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O Município possuía um Plano Diretor anterior de 1971. (Lei 1172/71).
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano Diretor não estabelece um novo perímetro urbano no município de Poá.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano Diretor de Poá não modificou nos limites do perímetro urbano do município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O Plano estabelece que a realização de prévias Audiências Públicas e Debates são condicionantes para a aprovação de alteração do perímetro urbano.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O Plano determina que os parâmetros específicos para os parcelamentos destinados à Habitação de Interesse Social e para os parcelamentos nas Zonas Especiais serão definidos por Lei Municipal específica e que os projetos de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS nas ZEIS deverão ser elaborados a partir das diretrizes urbanísticas expedidas pelo órgão municipal competente.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O Plano cita a necessidade do ordenamento e direcionamento da expansão urbana, entretanto não define onde está esta área ou zona de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O Plano Diretor de Poá não inclui nos mapas em anexo áreas ou zonas de expansão urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O Plano também não apresenta descrição dos limites das áreas ou zonas de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O Plano não define nenhuma regra ou condição para a ocupação das áreas ou zonas de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O Plano não determina que todos novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social. Entretanto estabelece que o Poder Executivo Municipal poderá solicitar como condição para aprovação do projeto um percentual de habitação de interesse social nos empreendimentos considerados impactantes, afim de eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	O Município de Poá não tem lei específica de parcelamento do solo aprovada.
Comentários	

Fonte do documento original: Danielle Klintowitz, 2009.

Fonte: Anexo 1 - Lei nº 3.201/06.

Segundo o Plano Diretor, o Parcelamento do solo nas Macrozonas das Fontes e de Uso e Ocupação Controlados terá condicionantes e diretrizes específicas, na forma da lei específica, respeitados os índices estabelecidos no Plano (art.56).

Como se vê pelo mapa, o município de Poá é praticamente inteiro urbano, com exceção às áreas da Macrozona de Uso e Ocupação Controlados e de Proteção Ambiental, cuja ocupação não pode ser adensada,

por restrições ambientais. A Macrozona de Uso e Ocupação Controlados tem como objetivos e parâmetros específicos:

- “I - Promoção de mecanismos de controle da ocupação visando à proteção das áreas ambientais (APM) legalmente protegidas;
- II - Criação de índices e parâmetros urbanísticos específicos;
- III - Amortecimento do adensamento advindo das regiões centrais através de critérios específicos para a ocupação equilibrada;
- IV - Incentivo às atividades primárias, de apoio ao turismo, de incentivo ao lazer e manutenção do uso habitacional existente, desde que o uso seja controlado para assegurar a sustentabilidade ambiental.

Art. 17. A legislação municipal específica de uso e ocupação do solo respeitará, para áreas localizadas dentro do perímetro urbano da Macrozona de Uso e Ocupação Controlados, os seguintes parâmetros urbanísticos:

I Área mínima para desdobramentos: 1000,00 m²

II Frente mínima: 20,00 m

III Taxa máxima de ocupação: 50%

IV Coeficiente de aproveitamento básico: 0,7

V Coeficiente de aproveitamento máximo: 2

VI Taxa de permeabilidade mínima: 20%” (Lei nº 3.201/06, arts. 16 e 17).

A Macrozona de Proteção Ambiental tem como objetivo:

- “I- Adensamento populacional;
- II - Requalificação da estrutura urbana existente;
- III - Criação de espaços públicos e equipamentos comunitários, incluindo-se aqueles de apoio ao turismo;
- IV - Estimulo à expansão das atividades secundária e terciária. (Lei nº 3.201/06, art.19).

Seus parâmetros, descritos no art.20, foram vetados.

Sua lei prevê a possibilidade de utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, cuja fórmula, contrapartidas e outras orientações para a utilização do instrumento seriam dadas através de lei específica. O que é interessante é que o Plano já estabelece a necessidade de Estudo de Viabilidade Ambiental e prévia audiência pública no caso de utilização deste instrumento.

“§ 3º. A outorga onerosa de alteração de uso fica restrita à modificação de rural para urbano, mediante prévio estudo de viabilidade ambiental e urbanística e prévia audiência pública, podendo ser implementada na Macrozona de Proteção Ambiental e na Macrozona de Uso e Ocupação Controlados. (Lei nº 3.201/06, art.73, § 3º).

PORTO FELIZ

Lei Complementar nº 78/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, apenas um. Lei nº 1.893 de 06 de abril de 1970, alterada pela lei nº 2467, de 10 de dezembro de 1980, tornando-se Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O perímetro urbano não foi alterado pelo Plano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. No caso das AEIS os parâmetros deverão ser definidos nos Planos de Urbanização de cada AEIS.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Podemos considerar que o Macrozoneamento estabelece uma subdivisão na Macrozona de Qualificação Urbana, onde a Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 pode ser considerada de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Conforme considerado acima, a Zona de Ocupação Condicionada aparece nos Mapas M2 e M3.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Se considerarmos a Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 como de expansão urbana, as diretrizes para esta Zona são definidas no art. 50, determinando: I. recuperação urbana, social e ambiental; II. promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas, visando equacionar os conflitos de uso e ocupação do solo; III. respeitar os usos consolidados; IV. garantir a diversidade de uso e de padrão social para atrair comércio, serviços e atividades que gerem emprego e renda; V. prover áreas infra-estruturadas para uso de habitação popular; VI. adequar o sistema viário urbano nas regiões de morfologia fragmentada;

	VII. adequar o sistema de drenagem; VIII. estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Roberta Menezes Rodrigues, 2009.

O CETEC - Centro Tecnológico da Fundação Paulista de Tecnologia e Educação afirma ter feito o Plano de Porto Feliz.

O perímetro de Porto Feliz já possui uma área considerável como se vê no mapa de Macrozoneamento que segue.

Além da Zona de Ocupação Condicionada-Z2, que Rodrigues considerou como área de expansão urbana, considerou-se a Zona de Ocupação Controlada Urbana-Z3 também sob esta caracterização uma vez que possui loteamentos, infraestrutura urbana precária e concentração de baixa renda. O diferencial entre as duas é que a Z3 possui loteamentos industriais, próximos à rodovia.

Sobre a Z2:

“Art. 48. A Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 é composta por áreas com predominância de uso misto do território com grande diversidade de padrão ocupacional.

Art. 49. A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 apresenta as seguintes características:

- I. fragmentação e descontinuidade do sistema viário;
- II. presença de áreas com carência de infra-estrutura urbana;
- III. ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos;” (Lei Complementar nº 78/2006, art.49).

Sobre a Z3:

“Art. 51. A Zona de Ocupação Controlada Urbana é composta por áreas caracterizadas por fragilidades ambientais e pela presença de loteamentos de uso industrial.

Art. 52. A Zona de Ocupação Controlada Urbana - Zona 3 apresenta as seguintes características:

- I. concentração de população de baixa renda;
- II. infra-estrutura urbana precária;
- III. carência de equipamentos públicos;
- IV. presença de loteamentos e áreas de uso industrial;
- V. infra-estrutura urbana precária;
- VI. carência de equipamentos públicos;
- VII. presença de barreiras da mobilidade urbana representadas pelo Rio Tietê e pela Rodovia Marechal Rondon – SP 300.

Art. 53. Na Zona de Ocupação Controlada Urbana – Zona 3 devem ser observadas

as seguintes diretrizes:

- I. recuperação urbana, social e ambiental;
- II. controlar a ocupação da região como eixo de expansão;
- III. promover as medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas;
- IV. adequar o crescimento à capacidade suporte da infra-estrutura e dos equipamentos públicos.
- V. impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos ou irregulares;
- VI. garantir a diversidade de usos para atrair comércio, serviços e atividades que gerem trabalho e renda;
- VII. organizar o uso industrial de forma adequada à infra-estrutura viária existente;
- VIII. adequar a transposição das barreiras da mobilidade urbana” (Lei Complementar nº 78/2006, art.51 a 53).

Em relação às chácaras de recreio, estão em toda a Zona Rural. Esta se difere em Zona de Ocupação Controlada Rural-Z4 (em azul no mapa de Zoneamento que segue), cuja definição em lei já aponta para o fato de ser “composta por áreas com tendência para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano (Lei Complementar nº 78/2006, art.54); enquanto que a Zona de Produção Agrícola Sustentável-Z5 é “composta por áreas que apresentam usos predominantemente rurais (Lei Complementar nº 78/2006, art.57).

Ainda em relação à Zona 5, merece destaque a preocupação com equipar e assegurar os usos existentes, bem como utilizar a OOAU para alterações na mudança de uso do solo rural para urbano.

“Art. 59. Na Zona 5 devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. recuperação social e ambiental;
- II. restringir a ocupação da região como eixo de expansão;
- III. promover a gestão integrada das fronteiras municipais;
- IV. garantir o provimento de infra-estrutura adequada e de equipamentos públicos compatíveis aos parcelamentos para fins urbanos a serem empreendidos;
- V. promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas, visando equacionar os conflitos de uso e ocupação do solo;
- VI. respeitar os usos consolidados;
- VII. regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;
- VIII. impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- IX. promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região; (...)”(Lei Complementar nº 78/2006, art.59).

O Plano dá destaque especial ao instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso:

“Subseção II

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Art. 125. O Poder Executivo aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Ocupação Controlada Rural – Zona 4 e na Zona de Produção Agrícola Sustentável – Zona 5, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 126. As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo incidentes na Zona 4 e na Zona 5, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:

- I. a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. a contrapartida do beneficiário.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º A constituição de Áreas Especiais de Interesse Social para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social na Zona 4 e na Zona 5 não será submetida à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

Art. 127. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão aplicados com as seguintes finalidades:

I. aquisição de áreas infra-estruturadas destinadas a empreendimentos habitacionais de interesse social;

II. projeto e execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda,

definidos pela Administração Municipal, a serem implementados na Zona 2 e na Zona 3;

III. destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001” (Lei Complementar nº 78/2006, arts.).

Não faz comentários acerca do tema do parcelamento do solo, nem de loteamentos fechados, no entanto, afirma que irá elaborar uma Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de Edificação e Posturas, possivelmente onde este tema poderá ser abordado.

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE PORTO FELIZ – 2006

Fonte: Anexo Mapa 1 – Lei Complementar nº 78/06.

Fonte: Anexo Mapa 2 – Lei Complementar nº 78/06.

Fonte: Anexo Mapa 4 – Lei Complementar nº 78/06.

PORTO FERREIRA

Lei Complementar nº 74/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não, este é o primeiro Plano Diretor para o Município.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano Diretor estabelece um perímetro urbano pela primeira vez.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Idem a resposta anterior.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não define.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, o PD define áreas de expansão urbana, inclusive fora do perímetro urbano, conforme pode ser observado pelo mapa de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, o PD apresenta um mapa de expansão urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O PD estabelece dois vetores de crescimento da cidade, um chamado de Vetor Principal e outro de Vetor Secundário. Este último está inserido na zona de amortecimento do Parque Estadual de Porto Ferreira, conforme o Plano de Manejo do Parque, sendo estas áreas impróprias para a urbanização e ocupação intensiva, o plano estabelece a diretriz de estímulo do uso de recreio com ocupação de densidade habitacional mínima, mas não define parâmetros.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Ainda não há uma lei de parcelamento do solo.
Comentários	

Fonte do documento original: Dinalva Derenzo Roldan, 2009.

O Plano prevê a possibilidade de sítio de recreio em alguns loteamentos existentes.

“sítio de recreio: são as áreas destinadas ao uso habitacional com baixa densidade populacional e ocupação dos terrenos, possuindo lotes de grandes dimensões, devendo seu desmembramento ser proibido em função da infra-estrutura existente. Estão localizadas atualmente nos loteamentos Recreio Aeroporto, Recreio Aeroporto “B”, Parque dos Laranjais, Estância dos Granjeiros, Recreio São Lázaro, Estância Flávia e Cuca Fresca, sendo proibido o uso industrial, comercial, empresarial e misto, permitindo as edificações já aprovadas e instaladas anteriormente à vigência dessa Lei Complementar” (Lei Complementar nº 74/2007, art.32, XI).

Como já observado por Roldan, o Plano Diretor de Porto Ferreira estabelece um Vetor Secundário de crescimento onde o plano estabelece a diretriz de estímulo do uso de recreio com ocupação de densidade habitacional mínima, mas não define parâmetros. Este vetor está inserido na zona de amortecimento do Parque Estadual de Porto Ferreira, conforme o Plano de Manejo do Parque Estadual de Porto Ferreira, com áreas impróprias para a urbanização e ocupação intensiva.

As áreas de expansão urbana estão marcadas em amarelo no mapa que segue. Percebe-se que corresponde a quase o dobro da área urbanizada e arruada até o momento do Plano.

Considerou-se que, como não há lei de parcelamento do solo, que o município não tratou do tema dos loteamentos fechados.

O Plano cita a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, apenas genericamente, estabelecendo a necessidade de lei específica para reger o instrumento.

MAPA EXPANSÃO URBANA – PLANO DIRETOR DE PORTO FERREIRA – 2007

Infelizmente, apenas esta imagem em baixa resolução está disponibilizada pela Prefeitura. Fonte: Lei Complementar nº 74/07.

Infelizmente, apenas esta imagem em baixa resolução está disponibilizada pela Prefeitura. Fonte: Lei Complementar nº 74/2007.

PRAIA GRANDE

Lei nº 473/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. A Lei Complementar 152 de 26 de dezembro de 1996.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou, a área urbana do Parque Estadual Xixová – Japuí foi excluída da demarcação do parque e inserida no perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Sim. Para o caso de alteração do perímetro urbano, poderão ser revistas normas de restrições à localização dos diferentes usos do solo com relação a zonas que serão instituídas no Município com base no macrozoneamento estabelecido, com vistas a garantir a necessária compatibilidade entre os padrões operacionais das atividades e a capacidade de suporte do meio ambiente, a segregação espacial de atividades cujos padrões operacionais sejam conflitantes entre si, e a propiciar o adequado acondicionamento do território para o desenvolvimento de diferentes funções urbanas.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O Plano Diretor define que para efeito de regulamentação do uso do solo, para as áreas destinadas a programas habitacionais de interesse social, Zonas Especiais de Interesse Social, poderão ser estabelecidos padrões de assentamento mais permissivos em função da peculiaridade de cada caso, sem outorga onerosa, dado o interesse social envolvido.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Rafael Paulo Ambrosio, 2009.

De acordo com o Plano:

“ART. 68 - Para os efeitos fiscais, de planejamento e de organização do território da Estância Balneária de Praia Grande fica alterado o perímetro urbano do Município conforme representação cartográfica constante da Carta Oficial “Diretrizes de Ordenamento Territorial” e descrição perimétrica constante do Anexo V.

Parágrafo Único - A alteração de que trata o “caput” deste artigo consiste na exclusão da área urbana do Parque Estadual do Xixová-Japuí, visando adequar o perímetro urbano às determinações da Lei Federal nº 9.985/00 que disciplina as Unidades de Conservação no território nacional” (Lei nº 473/06, art.68).

PRESIDENTE PRUDENTE

Lei Complementar nº 151/08 (Plano Diretor), Lei Complementar nº 153/08 (Zoneamento) e Lei Complementar nº 154/08 (Parcelamento do Solo).

Ano do Plano Diretor	2008
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	<p>Sim, o antigo Plano Diretor foi aprovado em 1996, através da Lei Complementar nº 29.</p> <p>O atual Plano Diretor foi aprovado em 2008, através da Lei Complementar no 151, em conjunto com outras leis urbanísticas, tais como: a lei de zoneamento do uso e ocupação do solo urbano (Lei Complementar no 153); o parcelamento do solo urbano (Lei Complementar no 154); o perímetro urbano (Lei Complementar no 140); o sistema viário básico (Lei Complementar no 155) e o código e normas para edificações (Lei Complementar no 152).</p> <p>Para a análise e elaboração da pesquisa deste plano, foi analisado o conjunto todo de leis, pois correspondem as normativas de ordenamento do espaço urbano.</p>
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, a lei que define parâmetros e regras específicas para realização de empreendimentos habitacionais de interesse social é a LC 153/2008, onde para edifícios residenciais com até 8 pavimentos: o coeficiente de aproveitamento máximo é 04; a taxa de ocupação máxima: 60%; o recuo frontal mínimo: 04m; a área mínima de terreno por unidade habitacional: 10m²; a taxa de permeabilidade mínima: 10%; o gabarito de altura: 08 (oito) pavimentos e o recuo mínimo de laterais e fundo, com divisas de lotes ou áreas: H/6 com no mínimo de 2,00m. Em locais onde o zoneamento for ZR4 fica permitida a ocupação horizontal e vertical de até 02 (dois) pavimentos.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O plano diretor não define área ou zona de expansão urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O plano diretor não define área ou zona de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de	O plano diretor não define área ou zona de expansão urbana.

expansão urbana?	
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Daniela Igarashi, 2009.

O Plano Diretor trata essencialmente das políticas sociais e é o Zoneamento (Lei Complementar nº 153/08) que trará regras de usos e ocupação do solo.

O Zoneamento prevê a possibilidade de usos habitacionais em uma vasta área não arruada, interna ao perímetro urbano, como se vê no mapa que segue.

Ainda prevê a possibilidade da implantação de chácaras na Zona de Interesse Urbanístico Especial:

“§ 1º A zona de interesse urbanístico especial destina-se exclusivamente ao uso residencial, sítios ou chácaras de recreio, obedecendo-se aos seguintes parâmetros dos índices urbanísticos:

- a) tamanho do lote mínimo = 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
- b) frente mínima do lote = 50 ml (cinquenta metros lineares);
- c) coeficiente de aproveitamento = 1 (um);
- d) taxa de ocupação máxima = 30% (trinta por cento);
- e) recuo mínimo de frente = 10 ml (dez metros lineares);
- f) recuo mínimo de fundo = 5 ml (cinco metros lineares);
- g) recuos mínimos laterais = 5 ml (cinco metros lineares);
- h) área mínima de terreno por unidade habitacional = 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
- i) taxa de permeabilidade mínima = 50% (cinquenta por cento);
- j) gabarito de altura máxima = 2 pavimentos.” (Lei Complementar nº 153/08, art. 24).

Em relação às chácaras, a Lei de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 154/08) ainda estabelece um limite máximo de quadra e impede desdobros ou desmembramentos.

“Art. 47 Os LOTEAMENTOS de Sítios de Recreio ou CHÁCARAS DE RECREIO, só serão aprovados pela Prefeitura Municipal quando:

- I - atenderem as exigências dos CAPÍTULOS I, II e VI desta Lei, exceto a execução de drenagem, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica;
- II - estiver localizada em área de INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL, assim declarada em Lei;
- III - obedecer a um comprimento máximo de quadra de 300 (trezentos) metros;
- IV - a testada do lote nunca for inferior a 50 (cinquenta) metros;
- V - obedecer a uma área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) para os lotes;
- VI - conter uma ligação com a malha viária existente.

Art 48 O parcelamento do solo destinado à formação de Chácaras de Recreio serão precedidos de diretrizes fornecidas pela Prefeitura.

Art 49 Não serão permitidos DESDOBROS e DESMEMBRAMENTOS para lotes situados em ÁREA DE INTERESSE URBANISTICO ESPECIAL e nas ZR1 – Zona Residencial 1, definidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo ” (Lei Complementar nº 154/08, arts. 47 e 48).

Na lei de parcelamento é permitido loteamentos fechados, desde que obedecem algumas regras, dentre elas:

“Art. 50 Será admitido loteamento COM CARACTERÍSTICAS DE FECHADO, desde que, atenda, cumulativamente, as seguintes disposições:

I - criação de Associação de Moradores.

II - a gleba deverá ter no máximo 363.000,00 metros quadrados de área.

III - atenda aos procedimentos administrativos prescritos nesta Lei nos capítulos I, II, IV e VI, no que couber.

IV - área institucional de 5% no mínimo, da gleba loteada, fora do muro de fechamento, não sendo necessário que a escolha recaia em área contígua ao empreendimento, desde que haja equivalência de valores e interesse público, utilizando os mesmos parâmetros exigidos no item V deste artigo.

V - mais 2% de área institucional, do total da gleba loteada, a ser adquirido pelo empreendedor em outro local, respeitando a equivalência de valores da avaliação da mesma. A área em questão será determinada e avaliada por uma comissão formada pelos órgãos de Planejamento, Educação, Saúde, Meio Ambiente e Obras da Administração Municipal, não poderão ter suas destinações alteradas, alienadas ou concedidas, sob pena de reversão ao empreendedor. Esta área deverá estar localizada em bairros onde não possuam:

- a) praça ou área de lazer;
- b) Creche ou Escola de Ensino Fundamental;
- c) Centro Médico, Clínica ou Pronto Socorro da saúde pública municipal;
- d) obra de urbanização” (Lei Complementar nº 154/08, art.50).

Percebe-se a intenção de ser possível a configuração de um condomínio que, ao criar uma associação de moradores, pode cuidar das áreas coletivas; além do instrumento da compensação com outra área, carente de equipamentos, que poderá servir como área institucional referente a este parcelamento.

Ainda define medidas referentes ao sistema viário e:

“§ 1º As áreas de uso comum, áreas de recreação ou lazer e sistema viário, previsto no Projeto de Urbanismo e no Estatuto da Associação de Moradores e aprovados pelo Poder Público Municipal, não poderão ter suas destinações alteradas.

§ 2º As áreas públicas internas ao loteamento, incorporadas ao Domínio Público, são por força desta lei, objeto de Concessão de Uso Especial à Associação de Moradores deste loteamento, ficando a cargo da mesma a manutenção da pavimentação asfáltica, arborização e iluminação pública.

§ 3º A área a ser exigida nos incisos IV e V deste artigo poderão ser transformada em valores financeiros, mantendo-se sempre os valores de equivalência da avaliação da mesma, e interesse público entre os bens envolvidos na operação, para recuperação, ampliação, revitalização e implantação de prédios do Patrimônio Público, como Creches, Escolas e Postos de Saúde e equipamentos municipais” (Lei Complementar no 154/08, art.50).

As Zonas Especiais 1 são as mais distantes das áreas centrais. Fonte: Lei Complementar nº 153/08 (Zoneamento).

PROMISSÃO

Lei Complementar nº 2.746/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não foi possível saber se há ou não Plano Diretor, antes deste.
Sabe se teve consultoria?	
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim, o plano estabelece um novo perímetro urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano aumentou o perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não, ele não estabelece.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, o plano não prevê parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, o plano define a Zona de Expansão Urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não, ele não apresenta, há apenas a descrição do perímetro.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Sim.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Ele apenas apresenta que a Zona de Expansão urbana não poderá, em nenhuma hipótese, avançar em direção à Área de Proteção das Lagoas de Tratamento de Esgotos ou em direção às Áreas de Proteção de Agro-Indústrias.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, o plano não estabelece que os novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não, a lei em vigor não prevê também áreas para habitação de interesse social.
Comentários	

Fonte do documento original: Gisela Cunha Viana Leonelli, 2009.

O Plano Diretor propõe a divisão do território em quatro zonas: Rural, Urbana, de Expansão Urbana e de Interesse Turístico. Seu texto é confuso:

- define diretrizes para a Zona Rural, que está voltada ao fomento das atividades agropecuárias;
- não diz nada sobre a Zona de Expansão Urbana, apenas define seu perímetro e restringe o avanço na direção da Área de Proteção das Lagoas de Tratamento de Esgotos ou em direção às Áreas de Proteção de Agro-indústrias. Mais para frente no texto, afirma que o lote mínimo permitido não poderá ser menor que o módulo rural definido pelo INCRA, as edificações não podem exceder 0,25 de coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação não poderá ser superior a 0,025 (art.47);
- no caso da Zona de Urbanização de Interesse Turístico, o texto é mais longo. Permite, nesta o parcelamento e uso para fins de lazer, recreação, turismo, atividades culturais, de apoio à Hidrovia Tietê-Paraná, e outros de interesse público mediante autorização municipal (art.18), áreas onde prevalece o módulo rural mínimo (art.42). Afirma, no art. 19, que os empreendimentos desconformes com esta lei podem requerer sua regularização, o que dá a entender que, por exemplo, os loteamentos já existentes seriam regularizados, o que inclusive poderia envolver loteamentos fechados, desde que seus critérios estiverem de acordo com a futura Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Percebe-se portanto que não há restrições em relação à possibilidade com lotes urbanos na Zona de Urbanização de Interesse Turístico.

Cita o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, mas não escreve uma linha sobre o instrumento.

RIBEIRÃO PRETO

Lei Complementar nº 367/03 e Lei nº 2.157/07 de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Ano do Plano Diretor	2003
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. O atual Plano Diretor (Lei complementar nº 501, 31/10/1995) foi revisado por meio da lei n.1573 de 13/11/2003. Teve o objetivo de compatibilizá-lo com a Lei nº .10.275 de 10/07/2001 do Estatuto da Cidade, regulamentador dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Foram incluídos artigos mantendo os princípios, as diretrizes e a estrutura formal da lei anterior.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano Diretor no artigo 14 inclui o perímetro urbano na lista dos instrumentos urbanísticos complementares da Política de Produção e Organização do Espaço, a serem regulamentados por lei específica. A lei n.2157 de 31/01/07 de parcelamento, uso e ocupação do solo, por sua vez, define no art.5 que o Poder Executivo, mediante legislação específica, descreverá os perímetros: urbano e de expansão urbana; conforme demarcados no mapa que compõe o Anexo III. No parágrafo único complementa: Parágrafo Único - O Poder Executivo poderá alterar o perímetro das zonas urbana e de expansão urbana mediante legislação específica, baseado em justificativa técnica elaborada por técnicos de entidades afins, tais como Conselho Municipal de Urbanismo, quando for o caso.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Na lei n.2157 de parcelamento, conforme respondido na questão 20 estabelece regras para a legislação específica a ser aprovada para o instrumento.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O Plano Diretor define parâmetros no art. 107: a Política Municipal de Habitação, em consonância com a Secretaria de Planejamento, nortear-se-á pelas seguintes diretrizes; I - a utilização racional do espaço através do controle institucional do solo urbano, reprimido a ação desordenada e/ou especulativa sobre a terra e simplificando as exigências urbanísticas para garantir à população o acesso à moradia, com infra-estrutura sanitária, transporte e equipamentos de educação, saúde, lazer, trabalho e comércio; II - a regularização dos loteamentos irregulares, possibilitando a ocupação legal dos lotes; III - a urbanização e regularização fundiária de favelas e de loteamentos de baixa renda, passíveis de receber tais regulamentações; IV - a implantação de lotes urbanizados e de moradias populares; V - procura de recursos para o financiamento de programas habitacionais dirigidos à redução do déficit habitacional e à melhoria da infra-estrutura urbana, com prioridade à população de baixa renda; VI - incentivo à participação da iniciativa privada e do desenvolvimento dos programas habitacionais destinados à população de baixa renda; VII - a urbanização e a melhoria habitacional de assentamentos populares serão realizadas, sempre que possível, mediante intervenções graduais e progressivas que permitam maximizar os benefícios da aplicação dos recursos públicos; VIII - a assistência técnica da Administração Municipal, se concentrará na promoção do desenvolvimento e na disseminação de tecnologias construtivas que permitam o barateamento, a racionalização e a agilização da produção de habitações; IX - deverão ser explicitados aos beneficiários dos programas habitacionais os custos totais envolvidos na sua execução, inclusive os subsídios indiretos, cruzados ou diretos, garantindo a transparência sobre a distribuição dos ganhos e perdas do sistema habitacional;

	<p>X - no processo de formulação, planejamento e execução dos programas habitacionais municipais deve ser assegurada a participação da sociedade civil organizada e da população interessada, através do Conselho Municipal de Habitação.</p> <p>XI - Financiamento, pela COHAB-RP, de cesta básica de material de construção, para população carente do Município.</p>
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	<p>Idem a resposta do item 20.</p> <p>O Plano Diretor no artigo 14 inclui a expansão urbana e o perímetro na lista dos instrumentos urbanísticos complementares da Política de Produção e Organização do Espaço, a serem regulamentados por lei específica.</p> <p>A lei n.2157 de 31/01/07 de parcelamento, uso e ocupação do solo, por sua vez, define no art.5 que o Poder Executivo, mediante legislação específica, descreverá os perímetros: urbano e de expansão urbana; conforme demarcados no mapa que compõe o Anexo III. No parágrafo único complementa: Parágrafo Único - O Poder Executivo poderá alterar o perímetro das zonas urbana e de expansão urbana mediante legislação específica, baseado em justificativa técnica elaborada por técnicos de entidades afins, tais como Conselho Municipal de Urbanismo, quando for o caso.</p>
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	<p>A lei n.2157 de parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme art. 4, parágrafo único, define que as zonas urbana, de expansão urbana e rural, encontram-se demarcadas no mapa que compõe o Anexo III parte integrante desta lei.</p>
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	<p>A lei n.2157 de parcelamento, uso e ocupação do solo, no art.5 estabelece que o Poder Executivo, mediante legislação específica, descreverá os perímetros: urbano e de expansão urbana, conforme demarcados no mapa que compõe o Anexo III.</p>
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	<p>O Plano Diretor não especifica regras exclusivas para a zona de expansão urbana. O regramento para esta área está relacionado com as definições do macrozoneamento e do zoneamento do município respondido anteriormente. Porém, encontramos de modo complementar no art. 10, sobre as diretrizes específicas da organização físico-territorial do município cita o inciso I, o seguinte: promover, por meio de incentivos e acordos com a iniciativa privada, instituições e órgãos públicos estaduais e federais, a ocupação dos vazios urbanos, coordenando e direcionando a expansão urbana.</p>
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	<p>Não.</p>
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	<p>Também não.</p> <p>Porém na Lei 2.157/07 de parcelamento, uso e ocupação do solo, art. 91 encontramos as seguintes referências:</p> <p>Artigo 91 - O Poder Público admitirá loteamento ou outra forma de parcelamento do solo de interesse social destinado a assegurar moradia à população de baixa renda, nas Áreas Especiais de Interesse Social - AIS, quando caracterizado o interesse público e vinculado a planos e programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal ou entidade autorizada por lei, ficando sua aprovação subordinada à apreciação prévia da Comissão de Controle Urbanístico, que poderá:</p> <p>I - vincular a aprovação do projeto de loteamento à construção das moradias, sendo que neste caso, será permitida a quota mínima de 60 (sessenta) metros quadrados de terreno por unidade residencial unifamiliar;</p> <p>II - autorizar a implantação de vias públicas com largura inferior às exigidas nesta lei, desde que obedecidas as diretrizes viárias fixadas pelo Poder Executivo Municipal;</p> <p>III - <u>Admitir lotes com área inferior à área mínima estabelecida nesta Lei.</u></p> <p>Parágrafo Único - Entende-se por parcelamento de interesse social aquele destinado à população com renda familiar de zero a cinco salários mínimos e para assentamento de população proveniente de área de risco do</p>

	Município, ou de assentamentos informais onde não seja possível fazer a urbanização no próprio local.
Comentários	

Fonte do documento original: Eder Roberto da Silva, 2009.

Como se vê pelas respostas, o Plano Diretor não trata de parcelamento do solo, este tema é abordado na Lei nº 2.157/07. Segundo esta:

“Seção I - Do Macrozoneamento

Artigo 6º - As zonas urbana, de expansão urbana e rural ficam subdivididas nas seguintes macrozonas, delimitadas no mapa que integra o Anexo III desta lei:

I - ZUP - Zona de Urbanização Preferencial: composta por áreas dotadas de infra-estrutura e condições geomorfológicas propícias para urbanização, onde são permitidas densidades demográficas médias e altas; incluindo as áreas internas ao Anel Viário, exceto aquelas localizadas nas áreas de afloramento do arenito Botucatu-Pirambóia, as quais fazem parte da Zona de Urbanização Restrita;

II - ZUC - Zona de Urbanização Controlada: composta por áreas dotadas de condições geomorfológicas adequadas, mas com infra-estrutura urbana insuficiente, incluindo as faixas externas ao Anel Viário Contorno Sul e Anel Viário Contorno Norte onde são permitidas densidades demográficas baixas e médias;

III - ZUR - Zona de Urbanização Restrita: composta principalmente por áreas frágeis e vulneráveis à ocupação intensa, correspondente à área de afloramento ou recarga das Formações Botucatu - Pirambóia (Aquífero Guarani) - conforme especificado no Plano Diretor e no Código do Meio Ambiente, onde são permitidas baixas densidades demográficas, incluindo grande parte da Zona Leste e parte da Zona Norte do Município;

IV - ZR - Zona Rural: composta pelas demais áreas do território municipal destinadas ao uso rural, agro-industrial, e a equipamentos de uso público de influência municipal ou inter-municipal;

V - ZPM - Zona de Proteção Máxima: composta pelas planícies aluvionares (várzeas); margens de rios, córregos, lagoas, reservatórios artificiais e nascentes, nas larguras mínimas previstas pelo Código Florestal (Lei Federal Nº 4771) e pelo Código do Meio Ambiente do Município; áreas cobertas com vegetação natural demarcadas no mapa do Anexo II; e demais áreas de preservação que constem do Zoneamento Ambiental, do Plano Diretor e do Código do Meio Ambiente;

VI - ZID - Zonas de Impacto de Drenagem: composta por áreas sensíveis à drenagem, onde seu impacto incrementa diretamente às enchentes municipais. Estas áreas devem obedecer critérios rigorosos no dimensionamento do sistema de drenagem, descritos no Plano Diretor de Drenagem Urbana, para mitigar ou compensar eventuais impactos relativos à drenagem urbana” (Lei nº 2.157/07, art.6º).

Sabe-se que o município de Ribeirão Preto permite loteamentos fechados em toda a extensão Sul, onde hoje é a Zona de Urbanização Controlada-ZUC. Percebe-se pelo mapa que segue, com o Macrozoneamento, que esta urbanização extrapola os limites das zonas urbanas, marcados com uma linha preta de espessura mais grossa. Como parâmetros para a ZUC, aponta:

“II - Zona de Urbanização Controlada - ZUC-, 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel a ser parcelado, na seguinte proporção:

- a) Mínimo de 2,5% (dois e meio por cento) para a área institucional;
- b) Mínimo de 2,5% (dois e meio por cento) para a área patrimonial;
- c) Mínimo de 20% (vinte por cento) para sistema de áreas verdes” (Lei nº 2.157/07, art.82).

O Plano permite a continuidade dos loteamentos fechados já aprovados:

“III - Os projetos de loteamentos ou condomínios fechados que possuírem todas as diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Ambiental, aguardando somente a emissão de diretrizes de outros órgãos, terão seus projeto analisados e aprovados nos termos da legislação anterior a publicação da presente lei” (Lei nº 2.157/07, art.161, III).

O Plano também permite as chácaras de recreio apenas na zona de expansão do município (demarcada no mapa de Macrozoneamento com uma linha vermelha mais grossa):

“Seção V

Das Chácaras ou Sítios de Recreio

Artigo 105 - Os parcelamentos de solo destinados a chácaras ou sítios de recreio, só serão permitidos na zona de expansão urbana do Município.

Artigo 106 - A área mínima destinada a chácaras ou sítios de recreio será de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados)

Artigo 107 - Os parcelamentos de solo a que se refere esta seção, deverão atender aos mesmos requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, quanto às disposições gerais, ao comprimento máximo de quadra às reservas de áreas destinadas ao uso público, em conformidade com as zonas em que se encontrarem, e ao sistema viário.

§ 1º - Quanto às obras de infra-estrutura, estes parcelamentos deverão atender ao disposto no artigo 87 desta lei, exceto quanto ao inciso IX, onde o órgão público municipal responsável pela aprovação do parcelamento poderá dispensar a pavimentação das ruas de trânsito local, permanecendo obrigatória a pavimentação das vias que constituem o sistema arterial, o sistema principal e as vias coletoras, conforme Anexo IX;

§ 2º - As ruas de trânsito local poderão ser dispensadas de pavimentação desde que, tenham declividade relativamente baixa, seja implantado tratamento primário da pista de rolamento e sistema de drenagem que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e garantam a trafegabilidade e segurança, mesmo nos períodos de chuva, e que seja executado também pelo empreendedor, o calçamento dos passeios de forma a possibilitar boas condições de circulação dos pedestres.

Artigo 108 - Nos parcelamentos do solo destinados a chácaras ou sítios de recreio, a serem realizados posteriormente à aprovação desta lei, aceitar-se-á a redução das reservas de sistema de áreas verdes para os percentuais abaixo discriminados desde que, no memorial descritivo do empreendimento registrado em cartório, conste que estes imóveis não poderão ser desdobrados, nem ter seu uso modificado, e que, quando da aprovação dos projetos das futuras edificações conste área permeável interna de 15% em cada imóvel, a qual deverá ser gravada na matrícula do mesmo:

I - mínimo de 10% na Zona de Urbanização Controlada - ZUC;

II - mínimo de 20% na Zona de Urbanização Restrita - ZUR. ” (Lei nº 2.157/07, arts. 105 a 108).

Fonte: Anexo III, Lei nº2.157/07.

RIO GRANDE DA SERRA

Lei nº 046/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. Possuía um aprovado em 1992.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O plano diretor não se refere ao perímetro urbano. Ele estabelece um macrozoneamento e um zoneamento.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Estabelece e demarca as ZEIS nos mapas anexos. NO plano de urbanização de cada ZEIS deverão ser estabelecidos os parâmetros e regras específicas. Além disso, são definidos objetivos e diretrizes da política de habitação.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não é estabelecido no nível municipal.
Comentários	

Fonte do documento original: Francisco de Assis Comarú, 2009.

Teve consultoria da Arquitetur.

Rio Grande da Serra está totalmente inserido em área de proteção de mananciais, na APRM Billings, que compõe a Região Metropolitana de São Paulo. Talvez por isso, não se fale em perímetro urbano, mas em Macrozona de Recuperação Urbana, considerando que parte de sua área urbana não possui saneamento adequado se considerarmos o objetivo de preservar os mananciais.

As chácaras são permitidas na Zona de Uso Sustentável-ZUS:

“ZUS - Zona de Uso Sustentável

Art. 37 - A Zona de Uso Sustentável deve compatibilizar a preservação e recuperação dos recursos naturais e da qualidade das águas com a sua utilização em atividades econômicas compatíveis. São considerados usos econômicos compatíveis, desde que não impactem inadequadamente os ecossistemas locais:

I - Chácaras de hortifrutigranjeiros e agrícolas;

II – Sítios de recreio;

III - Pousadas;

IV - Clubes de campo.

V - Turismo Ecológico” (Lei nº 046/06, art.37).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE RIO GRANDE DA SERRA – 2006

Fonte: Lei nº 046/06.

MAPA ZONAS ESPECIAIS – PLANO DIRETOR DE RIO GRANDE DA SERRA – 2006

Fonte: Lei nº 046/06.

MAPA ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE RIO GRANDE DA SERRA – 2006

Fonte: Lei nº 046/06.

SALTO

Lei nº 2.771/06.

Ano do Plano Diretor	2006.
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. Lei nº 674/1971.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não consta.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não consta.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim. Nas áreas definidas como sendo de AEIS, o plano define que os lotes serão indivisíveis e unifamiliares, com 175m ² de área e frente mínima de 7,50m.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O plano aponta no inciso V do artigo 6º, que uma das diretrizes da política urbana é a definição da área de expansão urbana. Logo em seguida, no inciso I do artigo 7º o plano traça como diretriz para o parcelamento, uso e ocupação do solo que a expansão urbana será limitada nas áreas de proteção ambiental.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O plano não especifica em mapa as áreas de expansão urbana. Somente indica as áreas de preservação onde existem restrições para a ocupação.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Define regras para a ocupação das áreas de preservação que servem como áreas de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não tive acesso à lei de uso e ocupação do solo em vigor.
Comentários	

Fonte do documento original: Joice Genaro Gomes, 2009.

Salto é uma Estância Turística. Nos artigos que tratam das diretrizes para o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo trata-se de, dentre outros, “limitar a expansão urbana nas áreas de proteção de mananciais ou ocupação controlada, conforme Anexo 1, devendo a ocupação nessas áreas se guiar por critérios de baixa densidade demográfica e de mínimo impacto ambiental” e “permitir regularização das situações irregulares existentes” (Lei nº 2.771/06, art.7º, I e X).

O Plano invoca a possibilidade de elaboração de uma lei complementar para tratar do parcelamento do solo urbano em Salto e portanto não trata do tema dos loteamentos, nem de sítios de recreio ou chácaras.

Percebe-se pelo desenho do perímetro que ele envolve áreas ainda não arruadas, portanto, não necessitando da definição de áreas de expansão urbana para haver expansão.

MAPA PERÍMETRO URBANO – PLANO DIRETOR DE SALTO – 2006

Fonte: Lei nº 2.771/06.

Fonte: Lei nº 2.771/06.

Fonte: Lei nº 2.771/06.

SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO

Lei Complementar nº 14/2007.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não foi possível obter esta informação.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumenta.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Sim, estabelece uma macro-área de expansão urbana, que constitui uma reserva para a ampliação do perímetro urbano, o que deve acontecer mediante parecer técnico e exigências estabelecidas pelos setores municipais competentes quanto à disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim, a área mínima, no caso de parcelamento de interesse social pode ser 200m ² , tanto na macro-área urbana como na de expansão urbana.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, ver mapa 03 anexo.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim: “Art. 83 – São parâmetros para a macro-área urbana, exceto para as zonas especiais: C.A.B. – Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2,00 (dois); T.O. – Taxa de Ocupação = 80,00% (oitenta por cento); T.P. – Taxa de Permeabilidade = 15,00% (dez por cento); Área Mínima dos Lotes = 260,00 (duzentos e sessenta metros quadrados); Número máximo de pavimentos = 02 (três). § 1º - O parcelamento do solo na macro-área de expansão urbana somente poderá ocorrer na medida da necessidade constatada pela administração municipal e ouvida a equipe técnica, quando serão respeitadas as condições e índices urbanísticos estabelecidos neste artigo. § 2º - É vedada a expansão da macro-área urbana em qualquer parte do território municipal que não esteja inserida na macro-área de expansão urbana, prevista neste Plano Diretor Estratégico” (Lei Complementar nº 14/2007, art. 83).
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não obtive a lei de parcelamento, não consegui informação se ela existe.
Comentários	

Fonte do documento original: Paula Freire Santoro, 2009.

Afirma que lei de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação urbano serão feitas posteriormente, em leis específicas.

Considerando o pequeno porte do município, ele possui duas macro-áreas. A macro-área urbana, que corresponde à área infraestruturada e que hoje é urbanizada, para a qual estabelece índices são iguais, com exceção das zonas especiais de Interesse Ambiental, de Paisagem Edificada e de Interesse Industrial. E macro-área de expansão urbana, que constitui uma reserva para a ampliação do perímetro urbano, o que deve acontecer mediante parecer técnico e exigências estabelecidas pelos setores municipais competentes quanto à disponibilidade de infra-estrutura e serviços públicos. Para a expansão urbana, estabelece 5% a mais de permeabilidade e um número máximo de pavimentos igual a dois (um a menos que a urbana).

“Art. 77 – A macro-área urbana constitui a parte do território municipal onde a urbanização está consolidada e oferece infra-estrutura urbana e disponibilidade de serviços públicos.

Art. 78 – A macro-área urbana é delimitada pelo atual perímetro do município, composta pela zona urbana, definida pelas Leis 1.156, de 07 de outubro de 1997 e 1.472 de 05 de junho de 2007, indicada no Mapa 02, no Anexo I.

§ 1º - A macro-área urbana será ampliada pela incorporação das áreas contidas na macro-área de expansão urbana que forem transformadas em perímetro urbano, através da Lei Municipal.

§ 2º - Os novos trechos da macro-área urbana, criados nas condições descritas no parágrafo anterior, estarão sujeitas aos parâmetros, índices urbanísticos e demais condições estabelecidas neste Plano Diretor Estratégico para a classificação anterior à transformação, seja em macro-área e em zona especial.

Art. 79 – São parâmetros para a macro-área urbana, exceto para as zonas especiais:

- I. C.A.B. – Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2,00 (dois);
- II. T.O. – Taxa de Ocupação = 80,00% (oitenta por cento);
- III. T.P. – Taxa de Permeabilidade = 10,00% (dez por cento);
- IV. Área Mínima dos Lotes = 260,00 (duzentos e sessenta metros quadrados);
- V. Número máximo de pavimentos = 03 (três)

§ 1º - Serão permitidos na macro-área urbana, exceto nas zonas especiais nela contidas, a urbanização de lotes com área mínima de 200,00 metros quadrados, exclusivamente quando da urbanização de loteamentos de interesse social, nas condições estabelecidas em lei específica.

§ 2º - Será permitida na macro-área urbana, exceto nas zonas especiais nela contidas, a urbanização de lotes com área mínima de 200,00 metros quadrados, em quantidade não superior a 20% (vinte por cento) do total dos lotes urbanizados, calculados sobre as áreas líquidas, desde que incluídos e distribuídos alternadamente nas quadras, de forma a não partilharem de divisa lateral entre si, e respeitadas as dimensões mínimas e demais condições a serem estabelecidas na lei de parcelamento do solo.

§ 3º - As zonas especiais contidas dentro da macro-área urbana obedecerão aos seus índices urbanísticos especiais, definidos pelo Plano Diretor Estratégico” (Lei Complementar nº 14/2007, arts. 77 a 79).

O interessante desta definição de expansão é que, para que aconteça, deve-se analisar se ela é necessária e aí então ser transformada em lei. Ao mesmo tempo, não é que o plano permite urbanizar qualquer área do município, ele define uma área específica e fora dela, não será possível expandir.

“§ 1º - O parcelamento do solo na macro-área de expansão urbana somente poderá ocorrer na medida da necessidade constatada pela administração municipal e ouvida a equipe técnica, quando serão respeitadas as condições e índices urbanísticos estabelecidos neste artigo.

§ 2º - É vedada a expansão da macro-área urbana em qualquer parte do território municipal que não esteja inserida na macro-área de expansão urbana, prevista neste Plano Diretor Estratégico” (Lei Complementar nº 14/2007, art. 83).

A área mínima, no caso de parcelamento em área de expansão urbana só pode ser 200m² no caso de loteamentos de interesse social, caso contrário é de 260m² (Lei Complementar nº 14/2007, art.83, §3º)

PLANTA DA CIDADE – PLANO DIRETOR DE SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO – 2007

Em vermelho no mapa central está a sede do município. À esquerda está marcado no mapa que a área do perímetro urbano corresponde a 1.970.479,39m². Fonte: Lei Complementar nº 14/2007.

MAPA MACROZONAS – PLANO DIRETOR DE SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO – 2007

Fonte: Mapa nº 1 – Macrozonas municipais, Lei Complementar nº 14/2007.

[illegible]

MAPA MACRO-ÁREA DE EXPANSÃO URBANA – PLANO DIRETOR DE SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO – 2007

267

SANTA CRUZ DO RIO PARDO

Lei Complementar nº 316/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Aparente sim, pois há informações no site da Câmara Municipal de uma contratação para a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PPDI, de 1972.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim, o plano estabelece um novo perímetro urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano aumentou o perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	De acordo com o plano, os parcelamentos contíguos à Macrozona Urbana, excetuando-se as AEI Sociais, deverão pagar outorga de Alteração de Uso do Solo nas zonas 5A, 5B e 6 da Macrozona de uso Rural, conforme artigo abaixo. Art. 173. Para as Zonas 5A, 5B e 6 serão aplicados os seguintes valores de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo: I. Constituição de EHIS - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social em áreas que já sejam AEI Social ou que venham a se tomar AEI Social mediante lei específica serão isentos de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo se localizados em áreas contíguas ao perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor; II. Empreendimentos de lotes com área de até 2.000m ² : Outorga de 5% (cinco por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento, desde que sejam contíguas ao perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor; III. Empreendimentos de lotes com área igual ou maior que 2.000 m ² na Zona 5A: Outorga de 10% (dez por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento; IV. Empreendimentos de lotes com área igual ou maior que 3.000m ² na Zona 5B: Outorga de 15% (quinze por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento, acrescido da exigência de que o responsável pelo empreendimento arque com os custos decorrentes da adequação da transposição da Rodovia SP-327; V. Empreendimentos de lotes com área igual ou maior que 5.000 m ² na Zona 6: Outorga de 20% (vinte por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento, acrescido da exigência de que o responsável pelo empreendimento se responsabilize pela revegetação das APPs contidas na propriedade; VI. Empreendimentos de lotes com área igual ou maior que 7.000 m ² localizados na AEI Manancial 1 e 2 contidas na Zona 6: Outorga de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento, acrescido da exigência de que o responsável pelo empreendimento se responsabilize pela recomposição de vegetação das Áreas Especialmente Protegidas contidas na propriedade.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim, define que os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS só poderão ser implemenados na ZONA 5A da Macrozona Rural se estiverem contíguos ao perímetro urbano (art. 108).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.

26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não especifica zona de expansão urbana, no entanto, na Zona de influência urbana estabelece como diretriz da macrozona rural: I – regular e disciplinar, com o estabelecimento de critérios e contrapartidas por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, empreendimentos imobiliários que impliquem, na alteração do uso do solo rural, conforme questão C.2.11.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, o plano não estabelece que os novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não, a lei em vigor não prevê também áreas para habitação de interesse social.
Comentários	

Fonte do documento original: Gisela Cunha Viana Leonelli, 2009.

As Macrozonas Urbanas consistem em bairros já implantados e suas variações envolvem diretrizes específicas de qualificação de cada um destes bairros. As Macrozonas Rurais dividem-se a partir das diferentes restrições – como áreas suscetíveis a erosões (Zona de Elevado Risco de Erosão-Z8e Moderado Risco de Erosão-Z9), compostas por muitos ribeirões e áreas de proteção ambiental compondo os mananciais (Zona de Preservação e Cobertura Vegetal-Z7 e Zona de Preservação e Recuperação de Mananciais-Z6) – e Zona Influência Urbana-Z5, dividida em A e B, tidas como vetores de expansão urbana.

Na Zona de Influência Urbana-Z5 é possível a mudança de uso rural para urbano desde que hajam Planos de Urbanização Específica que obedçam as regras, disciplinas e critérios indicados pela municipalidade, além de contrapartidas obtidas utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (com exceção das AEIs Sociais). Nesta zona também é possível a regularização fundiária dos loteamentos clandestinos e irregulares, além de chácaras de recreio. Quando o parcelamento é contíguo à mancha urbana, deverão seguir os mesmos parâmetros da zona adjacente.

Na Zona 5A os lotes deverão ter área mínima de 2 mil m², com largura mínima de 25m (art.105); na Zona 5B, área mínima de 3 mil m², com largura mínima de 30m, ambas com TO igual a 35% e CA igual a 0,7; na Zona 6, área mínima de 5 mil m², com largura mínima de 50m; nas AEIAs do Manancial 1 e do 2 localizadas na Zona 6, área mínima de 7 mil m², com largura mínima de 70m, com TO igual a 20% e CA igual a 0,4 (art.105, 141 e 144).

Dentro das Z5 estão as Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Econômico, localizadas no rural contíguo à Macrozona Urbana, onde há o Distrito Industrial e a Expopardo, onde a diretriz é potencializar as atividades econômicas através da promoção da implementação de cadeias produtivas regionais.

Na Zona de Preservação e Recuperação de Mananciais-Z6 devem ser controladas as dimensões de lotes de forma a compatibilizar atividades com a qualidade e quantidade do manancial. Mesmo enfatizando a ênfase na proteção ambiental – através de diretrizes como restauração de APPs, manutenção de fragmentos de vegetação nativa –, permite-se regularizar, através dos mesmos Planos de Urbanização Específica.

Na Z6 e na Z8 há Áreas de Especial Interesse de Urbanização que consistem em distritos municipais já existentes, como o Distrito de Sodélia e o de Caporanga, respectivamente nas zonas citadas.

Uma curiosidade é que o uso do solo na Macrozona Rural ficou classificado em Uso Predominantemente Rurícola ou Não Predominante Rurícola. O primeiro envolve atividades características do cultivo de produtos agrícolas, da pecuária e das demais atividades para as quais os usos permanentes da terra e da água sejam essenciais como parte do sistema de produção.

O Plano não trata do tema dos loteamentos fechados.

MAPA MACROZONAS URBANA E RURAL – PLANO DIRETOR DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO – 2006

Fonte: Anexo 01 – Mapa Macrozoneamento, Lei Complementar nº 316/06.

Fonte: Anexo 03 – Zoneamento Urbano e Zona de Influência (Z5), Lei Complementar nº 316/06.

SANTA ROSA DO VITERBO

Lei Complementar nº 96/06 (Plano Diretor) e Lei Complementar nº 120/08 (Uso e Ocupação do Solo).

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O município possuía um PD anterior, lei municipal n.2211 de 22 de dezembro de 1997. Segundo técnico da secretaria de planejamento, esse PD nunca foi aplicado.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O PD não menciona o perímetro urbano do município.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O PD não menciona o perímetro urbano do município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O PD não menciona o perímetro urbano do município e não estabelece regras para a sua confecção ou alteração.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O PD não define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O PD não define área ou zona de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Vide questão 24.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Vide questão 24.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Vide questão 24.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O PD não prevê regras para novos loteamentos, se remete a elaboração de uma lei de uso, ocupação e parcelamento do solo.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	A lei de uso e ocupação do solo vigente não prevê áreas de habitação de interesse social para novos loteamentos.
Comentários	

Fonte do documento original: Patrícia Lemos Nogueira Cobra, 2009.

O Plano Diretor é genérico e não envolve o controle sobre uso e ocupação do solo, apenas aponta diretrizes para a política territorial no município.

Em 2008 é feito um zoneamento, acompanhado de mapa. Este permite o uso do solo em Vilas Condominiais-VC, que consiste em um conjunto de residências unifamiliares em áreas de até 10 mil m². No entanto, este uso não está associado às Zonas Urbanas descritas na lei.

SANTANA DO PARNAÍBA

Lei Complementar nº 30/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. O Plano Diretor atual constitui a revisão e atualização do Plano Diretor de 1997 – Lei Complementar 11/97.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano Diretor não propõe macrozoneamento nem define claramente o perímetro urbano do município. O Plano Diretor apenas define “áreas a serem preservadas de ocupação”.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano Diretor não define claramente o perímetro urbano do município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não, o Plano Diretor apenas indica, como diretriz, a adoção de parâmetros menos exigentes para a Habitação de Interesse Social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	-
Comentários	

Fonte do documento original: Flávio Higuchi Hirao, 2009.

SANTO ANDRÉ

Lei nº 8.696/04.

Ano do Plano Diretor	2004
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O município teve um Plano Diretor anterior aprovado em 1995.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Município de Santo André já não tinha zona rural antes da elaboração do Plano Diretor, todo seu território está contido dentro do perímetro urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O Plano não propôs nenhuma modificação no perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O Plano não apresenta nenhuma regra ou condição para alterar o perímetro urbano.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. Ver resposta inteira a seguir, após a tabela.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não há nenhuma previsão de área de expansão urbana. Isso deverá provocar aumentos no adensamento construtivo e populacional nas partes urbanizadas do município.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O Plano não inclui área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O Plano Diretor não apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O Plano Diretor não define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	<p>No Plano não há normas para novos loteamentos. Especifica apenas que em algumas Zonas de Interesse Social de vazios (B e C) 50% e 70%, respectivamente do terreno deverá ser reservado para HIS.</p> <p>Para os outros usos, cita apenas que para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados por empreendimentos que causem grande impacto urbanístico e ambiental, poderá ser solicitado como condição para aprovação do projeto e complementações no mesmo, entre outras coisas, um percentual de habitação de interesse social no empreendimento. Este percentual não é definido na lei do Plano Diretor.</p>

	Na Lei de parcelamento solo municipal (8836/2006) não há obrigatoriedade de percentuais de área de habitação de interesse social em novos loteamentos. Aparece, apenas, o mesmo texto do Plano Diretor sobre a possibilidade da municipalidade exigir um percentual de habitação de interesse social em empreendimentos com grande impacto urbanístico.
Comentários	

Fonte do documento original: Danielle Klintowitz, 2009.

Resposta da questão 23:

O Plano não inclui regras sobre parcelamento e dispõe que o parcelamento da Macrozona Urbana deverá ser regulamentado por uma lei municipal específica e que o parcelamento da Macrozona de Proteção Ambiental deverá ser regulamentado em Lei Municipal específica que estabelecerá parâmetros a partir da Lei Estadual da Sub-Bacia Hidrográfica Billings-Tamanduatei. O Plano estabelece a obrigatoriedade da elaboração de lei específica de parcelamento do solo, mas não estabelece prazo para que esta lei seja aprovada. Essa lei foi aprovada em 2006 (Lei 8836/2006).

Em relação ao prazo de elaboração da Lei Municipal de parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental, o Plano Diretor também não define um prazo específico para elaboração e aprovação desta lei. Até o final do ano de 2008, esta lei ainda não havia sido regulamentada.

O Plano também não especifica normas para o parcelamento de interesse social, afirmando que estas normas deverão ser estabelecidas no Plano Municipal de Habitação que deverá, por sua vez, ser elaborado com base nos objetivos e diretrizes enunciadas na Lei do Plano Diretor, compatibilizando os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das Zonas Especiais de Interesse Social com as normas construtivas de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular. O Plano Municipal de Habitação de Santo André, aprovado em 2006, tão pouco define parâmetros para as ZEIS, determinando que estes parâmetros devam ser contemplados na Lei de Uso e Ocupação do Solo que estava sendo elaborada na época. A Lei de Uso e Ocupação do Solo (8836/2006), por sua vez, em seu Artigo 7º determina que as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), obedecerão à legislação de AEIS, conforme estabelecido no art. 185 do Plano Diretor.

Assim, as ZEIS continuam obedecendo aos parâmetros estabelecidos na LEI Nº 8.300, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2001 que institui as AEIS (Áreas de Especial Interesse Social) no município de Santo André. Esta lei determina os seguintes parâmetros para as AIES:

Quanto aos usos: Os lotes resultantes de parcelamento aprovado em AEIS poderão ter os seguintes usos:

residencial;
comercial;
prestação de serviços de natureza comercial ou institucional;
prestação de serviços de natureza industrial;
institucional;
misto - residencial com um dos usos (comercial; prestação de serviços de natureza comercial;
prestação de serviços de natureza institucional;prestação de serviços de natureza industrial.)

Quanto ao Parcelamento Do Solo:

O parcelamento do solo nas AEIS não será permitido em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial: (i) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações; (ii) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; (iii) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento); (iv) em terrenos onde as condições geopedológicas não aconselhem a construção; (v) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis; (vi) em áreas encravadas.

Os lotes decorrentes do parcelamento em AEIS terão necessariamente as seguintes dimensões máximas, quando se tratar de habitação unifamiliar para uso residencial ou misto:

A - para as AEIS A, dimensão máxima de 250m²; (admite-se a superação do limite indicado no até o percentual de 5% do total de lotes.)

B - para as AEIS B, dimensão máxima de 125m², com dimensão mínima de 60m². (admite-se o parcelamento em lotes de 42m² nas AEIS B, quando estes forem destinados aos ocupantes de área de risco ou a inscritos em programa habitacional do Município.)

C - Constituem exceções às dimensões máximas fixadas no artigo anterior: (i) os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade; (ii) lotes adquiridos por usucapião; (iii) lotes outorgados às pessoas jurídicas; (iv) os lotes condominiais.

D - Para os efeitos desta lei, consideram-se lotes condominiais os terrenos sobre os quais sejam edificadas: (i) duas ou mais construções, articuladas espacialmente ou não, ocupadas por diferentes unidades econômicas ou unidades habitacionais; (ii) edifícios de apartamentos.

E - Admitir-se-á desmembramentos ou remembramentos nos seguintes casos: (i) em AEIS A, na forma do Plano de Urbanização e Legalização; (ii) em AEIS B, quando a área dos lotes resultantes se enquadrar nas disposições desta lei.

F - Deverão ser destinados em AEIS B um mínimo de 15% (quinze por cento) da área bruta do terreno para áreas institucionais e áreas verdes. (Sendo este percentual distribuído da seguinte forma: 10% para as áreas verdes; 5% para as áreas institucionais. Em glebas com área inferior a 10.000m², a reserva de áreas públicas poderá ser dispensada mediante comprovação de existência, no entorno próximo, de oferta suficiente de áreas verdes e de equipamentos comunitários que supram a nova demanda.)

G - Nas AEIS B, não será permitida a frente dos lotes voltadas para as vias de pedestres, quando estas tiverem largura inferior a 4m.

H - Os bolsões de estacionamento poderão ser incorporados como área do sistema de circulação.

I - O leito carroçável das vias deve obedecer a uma largura mínima de (i) vias de vias de coleta de distribuição de tráfego - 7m; (ii) vias de trânsito local - 5m.

J - Os passeios devem ter largura mínima de 1,50m.

K - A declividade máxima para as vias de coleta de distribuição de tráfego, vias de trânsito local; vias de pedestres ou mistas com acesso restrito de veículos aos lotes confrontantes e veículos de serviços, será de 15%.

L - Poderão ser admitidas declividades de até 18% (dezoito por cento) em trechos isolados cuja extensão não ultrapasse 50m.

M - Será obrigatória a reserva de uma faixa sanitária *non aedificandi* que correrá paralela ao fundo dos lotes, com a largura mínima de 2m (dois metros), podendo ser fixada uma largura maior por necessidade técnica, quando não for possível dar escoamento natural à rede de esgotos pela via pública.

N - Serão previstas vagas de estacionamento, em bolsões ou outros espaços próprios, para os lotes voltados para as vias de pedestres, na proporção de uma vaga para cada três lotes. (as vagas para estacionamento devem ter dimensões mínimas de 2,20m, por 4,50m, assinaladas no projeto de parcelamento, prevendo-se inclusive espaço para manobra.

O - O parcelamento aprovado conforme esta lei deverá conter minimamente os serviços de infra-estrutura a seguir citados, não podendo ser ocupada em sua ausência: (i) sistema de escoamento de águas pluviais; (ii) sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários; (iii) colocação de guias e sarjetas; (iv) extensão e distribuição domiciliar de rede de energia elétrica.

P - As AEIS A terão Planos de Urbanização e Regularização Jurídica específicos, elaborados pelo Executivo Municipal e acordados pelas respectivas Comissões de Urbanização e Legalização - COMUL, contendo: (i) diretrizes urbanísticas, restrições edilícias, bem como a definição de usos e índices de ocupação permitidos, específicos para a respectiva AEIS; (ii) memorial descritivo da área e número de famílias a serem atendidas; (iii) projeto de parcelamento, especificando o traçado dos lotes e do sistema viário, as áreas destinadas a equipamentos públicos, as áreas *non aedificandi* e os espaços livres de uso público; (iv) custo estimado das obras de urbanização; (v) projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos, incluindo terraplanagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia

elétrica e de iluminação pública, e obras de escoamento de águas pluviais; (vi) projeto arquitetônico das construções, quando houver previsão de entrega de unidades prontas pela Municipalidade; (vii) situação fundiária e instrumentos jurídicos necessários à regularização da área.

Restrições Edilícias em AEIS B:

todas as edificações deverão garantir: insolação, aeração e iluminação dos ambientes e captação, condução e disposição das águas pluviais e de serviços.

Os índices de ocupação máxima e de utilização máxima para os lotes em AEIS B serão respectivamente de 75% e de 1,50, calculados sobre a área do lote.

Permitir-se-á a construção de até 3 pavimentos, contados desde o nível mais alto no alinhamento, desde que a edificação não prejudique condições adequadas de ventilação, de iluminação e de salubridade na própria construção e nas construções vizinhas e confrontantes.

O recuo mínimo de frente deverá ser de 1m (um metro) em relação à testada principal do lote, para os dois primeiros pavimentos.

Em casos de abertura voltada para a lateral ou para o fundo do lote, deverá ser garantido recuo de 1,50m para a divisa.

No caso de passagem de esgotamento de águas pluviais ou servidas deverá ser deixada faixa não edificável com, no mínimo, 1m de largura.

Na construção de edificações habitacionais horizontais será permitida a construção de unidades residenciais evolutivas com área mínima de 20 m². A unidade deverá conter no mínimo um cômodo de uso múltiplo e um banheiro.

O Plano Municipal de Habitação não define, ainda, as normas construtivas para HIS e HMP como determina as diretrizes contidas no Plano Diretor. Versa apenas sobre a criação das categorias de uso Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), vinculando-as às demandas por faixas de renda, de forma a garantir que as áreas reservadas no Plano e seus empreendimentos destinem-se às demandas prioritárias da cidade, ou seja, à população de renda mais baixa e/ou moradora em assentamentos precários (no caso da HIS), e incentivando a produção para a camada de renda média-baixa (no caso da HMP), também demandadora de habitação, avivando dinâmicas do mercado imobiliário em uma faixa mais baixa do que ele costuma atuar. Ao final do texto, determina que seja criada uma lei específica para estabelecer os parâmetros de ZEIS (Lei das ZEIS) onde deverão ser estabelecidos os padrões de uso “Habitação de Interesse Social (HIS) e “Habitação de Mercado Popular (HMP), vinculando-as não só à renda, mas à origem da demanda (no caso de HIS), permitindo garantir que as áreas demarcadas como ZEIS no Plano Diretor destinem-se de fato à população-alvo da política habitacional”. Esta Lei de ZEIS, ao final do ano de 2008, ainda não havia sido regulamentada.

SANTOS

Lei Complementar nº 551/05 (Estatuto da Cidade), Lei Complementar nº 731/11 (Plano Diretor) e Lei Complementar nº 730/11 (Uso e Ocupação do Solo na área insular).

Ano do Plano Diretor	2011
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, datado de 1998. Lei Complementar nº 311 de 23 de novembro de 1998.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não faz referência ao perímetro urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Sem informação.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim, define lote mínimo de 200m ² , excetuando-se: “os lotes resultantes de urbanização de terrenos para empreendimento de interesse social os quais poderão receber edificações do tipo de moradias econômicas, após a conclusão dos serviços e obras de terraplenagem e de colocação de guias e sarjetas e desde que a rua considerada tenha acesso a via pública, diretamente ou por intermédio de outra rua do mesmo terreno” (Lei Complementar nº 730/11, art.26, parágrafo único). Além disso suas áreas computáveis são menores que de outros empreendimentos: “§ 2.º Para as edificações inteligentes, verdes e em empreendimentos habitacionais de interesse social não serão computadas as circulações de uso comum de acesso às unidades nos pavimentos” (Lei Complementar nº 730/11, art.29, § 2.º).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim (art.6º).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Sim.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em	Não.

vigor possui alguma regra similar?	
Comentários	

Fonte do documento original: Paula Freire Santoro, 2011.

Antes mesmo do Plano Diretor, o município aprovou uma lei que disciplina a utilização dos instrumentos de política urbana preconizados pelo Estatuto da Cidade, a Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005, alterada pela Lei Complementar nº 590, de 28 de dezembro de 2006 (versão atualizada até 02 de janeiro de 2007). Especialmente, institui a progressividade na cobrança do IPTU, define subutilização de imóvel, com parâmetros especiais para ZEIS.

Nesta Lei, já previa a possibilidade de Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Neste caso, está direcionada para mudança de usos e não de classificação do solo rural para urbano.

“Art. 22-A - A outorga onerosa do direito de alteração de uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, será permitida nos Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas – NIDES – criados pelo artigo 80 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, nos quais aquela lei complementar assim o permitir e para as categorias de uso nela previstas.

Art. 22-B - O valor da contrapartida financeira, a ser exigida do beneficiário para a concessão da outorga onerosa do direito de alteração de uso de solo para as categorias estabelecidas pelo artigo 83 da Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998, será calculado, com base na área total do lote para cada operação de alteração de uso, por meio das seguintes fórmulas:

I – Contrapartida do tipo I: aquela empregada em casos com finalidade de desenvolvimento urbano pelo uso residencial, nos termos do disposto pela Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998:

$$C = A \times Vt$$

II – Contrapartida do tipo II: aquela empregada em casos com finalidade de desenvolvimento econômico e social pelo uso de flats, nos termos do disposto pela Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998:

$$C = A \times Vt \times 0,80$$

III – Contrapartida do tipo III: aquela empregada em casos com finalidade de desenvolvimento econômico e social pelo uso de hotéis, nos termos do disposto pela Lei Complementar nº 312, de 23 de novembro de 1998:

$$C = A \times Vt \times 0,60$$

Parágrafo Único – Nas fórmulas previstas nos incisos deste artigo, consideram-se:

I – C = contrapartida financeira a ser exigida do beneficiário, expressa em moeda corrente nacional;

II – A = área total do lote;

III – Vt = valor unitário do terreno, expresso em moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Santos em vigor” (Lei Complementar nº 551/05, art.22).

O Plano Diretor, através da Lei Complementar nº 731/11, define área de expansão urbana como:

“Art. 8.º A área de expansão urbana compreende as áreas passíveis de urbanização, observados os critérios de mitigação dos impactos ambientais e a implantação de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos adequados conforme objetivos gerais deste Plano Diretor.

(...)

Art. 10. A delimitação das áreas urbana, de expansão urbana e de proteção ambiental será definida e normatizada em leis específicas de ordenamento do uso e da ocupação do solo das áreas insular e continental complementares a este Plano Diretor.” (Lei Complementar nº 731/11, art 8º).

A Lei de Uso e Ocupação prevê a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, reiterando as leis acima citadas.

“Art. 66. Ficam criados os Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas - NIDES, tendo por objetivo a requalificação urbana e funcional de porções do Município de forma estratégica, visando o redirecionamento do desenvolvimento da cidade, de forma a:

I - induzir a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de equipamentos de lazer, cultura e turismo, distribuídos por toda parte insular do Município;

II - criar condições de viabilização para a implantação de empreendimentos que desenvolvam economicamente a cidade na área do turismo;

III - estimular a iniciativa privada a investir em empreendimentos ligados às áreas de lazer e cultura;

IV – promover a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

(...)

Art. 68. Os empreendimentos em NIDES deverão atender às seguintes exigências:

(...)

VI - quanto ao uso do solo para os imóveis situados em NIDES ficam definidas as seguintes exigências:

(...)

d) no NIDE 8, as categorias de uso permitidas serão somente:

1 - as previstas na alínea “e” do inciso III, alíneas “d” e “h” do inciso IV do artigo 16 e inciso II do artigo 17 desta lei complementar;

2 - para a área “B”, poderá ser permitida, adicionalmente às categorias previstas no item anterior, a atividade definida pelo artigo 15 desta lei complementar mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, com contrapartida do tipo I, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005;

3 - para a área “B”, poderá ser permitida, adicionalmente às categorias previstas no item anterior, a atividade definida pela alínea “h” do inciso III do artigo 16 desta lei complementar mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, com contrapartida do tipo II, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005;

4 - para a área “B”, poderão ser permitidas, adicionalmente àquelas previstas no item 1 desta alínea, a atividade definida pela alínea “j” do inciso III do artigo 16 desta lei complementar, mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo com contrapartida do tipo III, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005;” (Lei Complementar nº 730/11, arts.66 e 68).

O Plano não trata do tema do parcelamento do solo. Já a Lei Complementar nº 730/11, que trata do uso e ocupação do solo na área insular traz alguns regramentos relativos ao parcelamento do solo, como lote mínimo, etc.

Não aborda o tema dos loteamentos fechados, apenas, na descrição de suas zonas, coloca que a Zona dos Morros II corresponde à uma “ocupação residencial caracterizada por condomínios fechados e loteamentos de baixa densidade com legislação mais restritiva” (Lei Complementar nº 730/11, art.9º).

MAPA ZONEAMENTO ÁREA INSULAR – LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SANTOS – 2011

Fonte: Mapa Área Insular – Zoneamento, Lei Uso e Ocupação do Solo de Santos, Lei Complementar nº 730/11.

SÃO BERNARDO DO CAMPO

Lei nº 5.593/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O Plano Diretor que precedeu o atual foi a Lei nº 4.434, de 15 de maio de 1996, revogada nas disposições finais e transitórias (art. 162).
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. O PD remeteu tais definições para lei específica que aprovará o plano diretor de habitação que instituirá a política municipal de habitação na qual serão estabelecidas as faixas “baixa renda” e “renda média baixa” e demais normas para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e Empreendimentos Habitacionais para o Mercado Popular, em consonância com o Plano Diretor (art. 32 parágrafo único).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não há esta previsão.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O plano não estabelece percentual para habitação social em novos loteamentos.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Luciana Nicolau Ferrara, 2009.

Fonte: Lei 5.593/06.

SÃO CAETANO DO SUL

Lei nº 4.438/06 e Lei nº 4.472/07.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, Lei nº 3.333/93, de 25 de novembro de 1993, posteriormente condensado, com vigência de 1999 a 2005, aprovado através da Lei nº 3.856, de 7 de dezembro de 1999.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não, pois o município é inteiramente urbano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não estabelece.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não define.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não define.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não apresenta.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não há esta indicação no plano.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não, o município utiliza a lei federal para o parcelamento do solo.
Comentários	Em termos territoriais e de inserção regional, a configuração espacial do município resulta do processo de instalação e desenvolvimento industrial. Atualmente, o território de pequena extensão (15 km²) encontra-se inteiramente urbanizado e ocupado, com incipiente verticalização. Apresenta certa estabilidade no crescimento populacional, e aumento das atividades de serviço. Segundo relatório, a escassez de terrenos vazios é um impedimento para a expansão de novas plantas industriais. Soma-se a este limitador a localização do município, que sofre os impactos do trânsito da RMSP e é cercado por rios, gerando diversos problemas de acesso e circulação intra e intermunicipal.

Fonte do documento original: Luciana Nicolau Ferrara, 2009.

Município 100% urbanizado.

SÃO CARLOS

Lei nº 13.691/05.

Ano do Plano Diretor	2005
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não sei responder.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Sim. Permite a construção de unidades habitacionais de módulo mínimo de 36m ² de área construída e máximo de 69m ² , destinadas às “famílias de baixa renda organizadas por meio de associações, cooperativas ou aquelas devidamente cadastradas pelo Poder Executivo Municipal”. Parâmetros de parcelamento e uso do solo: dimensão mínima de lote de 150m ² com largura mínima de 6 m; os lotes localizados em vias com declividade maior do que 8% deverão apresentar testada mínima de 10 m; os lotes de esquina devem ter a menor dimensão igual ou maior que 12 m nos quais admite-se o uso misto por meio de atividades compatíveis com o uso residencial.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não. Mas a área de transição entre a área urbana e a área rural (Zona de Regulação e Ocupação Controlada) funciona na prática como uma zona de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não tive acesso a legislação em vigor pré-plano diretor.
Comentários	

Fonte do documento original: Maria Cecília Lucchese, 2009.

Este plano será um dos estudos de caso da tese pois utiliza o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso para regular a mudança de uso do solo rural para urbano. No estudo o plano é vastamente analisado e a origem do instrumento também.

Em relação à Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o texto do Plano torna o instrumento auto-aplicável.

“Subseção II

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Art. 185. O Poder Executivo aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Regulação e Ocupação Controlada – Zona 4, e na Zona de Preservação e Ocupação Restrita – Zona 5, conforme Anexo nº 03 desta Lei, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 186. O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento.

Art. 187. As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo incidentes nas Zonas 4 e 5, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º A constituição de Áreas Especiais de Interesse Social para implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social na Zona 4 não será submetida à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

Art. 188. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona 4 serão aplicados com as seguintes finalidades:

I - aquisição de áreas infra-estruturadas destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

II - projeto e execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela Administração Municipal, a serem implementados na Zona 3 (3A ou 3B);

III - destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 189. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona 5 serão aplicados na consolidação, conservação e proteção das áreas do Córrego do Monjolinho, Córrego do Gregório ou Ribeirão do Feijão, em conformidade com as diretrizes emitidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 190. As obras, os serviços, a aquisição de áreas para constituição de AEIS ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, deverão ocorrer de forma concomitante à **implantação do respectivo empreendimento**” (Lei nº 13.691/05, art.185 a 190).

São Carlos também possibilita o fechamento de condomínios habitacionais (art.127 a 130), desde que obedeçam algumas condições. A seguir reproduz-se o texto destes artigos.

“Das Diretrizes Específicas para os Condomínios Habitacionais

Art. 127. Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial deverão atender ao disposto nesta Lei.

Art. 128. Os empreendimentos imobiliários para fins de constituição de Condomínios Horizontais ou Verticais fechados deverão atender as condições estabelecidas neste Artigo:

§ 1º A área murada do empreendimento não poderá ser maior que:

I - 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) para as Zonas 1, 2, 3-A, 3-B e 4- B, ressalvado o disposto no inciso II e sua alínea “b”;

II - 550.000 m² (quinhentos e cinquenta mil metros quadrados) para:

a) a Zona 4-A;

b) as Zonas 2 e 4-B, no perímetro delimitado pelo quadrilátero definido pela divisa da Zona 4-A, Rodovia Washington Luiz (SP-310), Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto (SP-318) e estrada Municipal SCA -442, na divisa com o Jardim Embaré;

§ 2º Nos casos dos empreendimentos condominais até 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados), aplica-se o seguinte:

I - as quadras que contêm os condomínios fechados não poderão exceder a 450m (quatrocentos e cinquenta metros) na sua maior dimensão;

II - os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;

III - os empreendimentos deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias locais de seu entorno, bem como de vias arteriais que não comportem características de eixo de atividade, para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada.

§ 3º Nos casos dos empreendimentos condominiais acima de 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) e até 550.000 m² (quinhentos e cinquenta mil metros quadrados), aplica-se o seguinte:

- I - os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;
- II - as quadras que contêm os condomínios fechados terão as suas dimensões compatíveis com o porte do empreendimento. Mas, caso se afigure necessário, poderá a Prefeitura Municipal exigir a implantação de via pública no seu entorno, especialmente para assegurar a continuidade do sistema viário;
- III - o comprimento das quadras ou setores destinados às unidades privativas não poderá exceder de 300 m (trezentos metros);
- IV - os empreendimentos condominiais deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias públicas que vierem a ser implantadas no seu entorno, ou em parte dele, para a implementação de jardins voltados para as referidas vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada;
- V - sem prejuízo da doação das áreas de lazer (10%) e de uso institucional (8%), que deverão ser localizadas fora do muro de fecho, cumprirá ao empreendimento condominial incluir nas áreas de uso comum dos condôminos o mínimo de 5% do total de sua área. Essa fração deverá ser predominantemente permeável para o fim de atuar no sistema de drenagem, autorizado o seu uso como área de lazer;
- VI - o empreendimento deverá reservar, na parte externa do condomínio, área destinada para uso misto, podendo ocorrer atividades de cultura, lazer, comércio e prestação de serviços, caso ainda não haja área que cumpra essa finalidade.

§ 4º Não entrarão no cômputo das áreas muradas dos empreendimentos condominiais as áreas de reserva legal averbadas e as áreas de preservação permanente que forem destinadas para a sua composição.

Art. 129. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

- I - manutenção da infra-estrutura condominial e das áreas e equipamentos comuns, desde que situados no perímetro interno do empreendimento;
- II - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 130. Os parcelamentos do solo, em regime jurídico condominial de aproveitamento do espaço urbano, deverão destinar 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas institucionais, localizadas fora dos limites da área condominial fechada.

§ 1º Os regimes jurídicos condominiais resultantes de remembramento ou unificação de lotes gerados em parcelamentos já regularmente aprovados, estarão isentos das condições estabelecidas no caput.

§ 2º As faixas mínimas ao longo das vias locais de seu entorno, bem como as de vias arteriais que não comportam características de eixo de atividade, conforme § 3º, inciso IV do Artigo 128 serão computadas como área de lazer.

§ 3º Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para as permissões de uso das áreas públicas de lazer, das vias de circulação, do controle de acesso, a proprietários individuais ou associações detentoras de glebas fechadas ou muradas. (Lei nº 13.691/05, arts. 127 a 130).

Legenda

- AEI de Transporte Aéreo
- AEI Ambiental
- AEI Turístico, Histórico e Ecológico
- AEI Turístico, Esportivo e Ecológico

Macrozona Urbana

- Zona 4 – Regulação e Ocupação Controlada
- Zona 5 – Proteção e Ocupação Restrita
- Zona 6 – Produção Agrícola Familiar
- Zona 7 – Uso Predominantemente Agrícola

- Rodovia
- Perímetro Urbano
- Limite do Município
- Córrego
- Ferrovia

Fonte: Lei nº 13.691/05.

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Lei Complementar nº 224/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O município possuía um PD anterior, lei complementar n.19 de 23 de dezembro de 1992, que foi revogado com a aprovação do atual plano.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O PD estabelece um novo perímetro urbano definido no anexo 1 da lei. (descrição do perímetro) e do mapa em anexo 02 a lei do PD.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O PD aumentou o perímetro urbano do município. A partir da aprovação desta lei, as áreas urbanas isoladas integraram o perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O PD não estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O PD não define parâmetros e regras para realização de empreendimentos habitacionais de interesse social.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O PD não define área ou zona de expansão urbana. A lei de zoneamento estabelece uma zona de expansão urbana. “Área de Expansão Urbana é a área situada dentro do perímetro urbano e ainda não loteada” (Lei nº 5.135/92, Art.3º, III).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O PD não define área ou zona de expansão urbana. A lei de zoneamento estabelece uma zona de expansão urbana, mas não possui um mapa que a localize.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	A lei de zoneamento descreve os limites da zona de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O PD não define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana. A lei de zoneamento define que a zona de expansão urbana terá parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O PD e a lei de zoneamento não estabelecem regras para novos loteamentos.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não foi possível acessar a lei de parcelamento do município.
Comentários	

Fonte do documento original: Patrícia Lemos Nogueira Cobra, 2009.

Se vê pelo mapa que há muitas áreas dispersas no território que foram reconhecidas como áreas urbanas (observar áreas destacadas no mapa que segue) e muitas outras (pintadas de amarelo) que são Áreas Especiais de Interesse Social-AEIS. De acordo com o Plano Diretor, os parâmetros para as AEIS serão dados pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, pelo Conselho de Habitação, junto com a Secretaria de Habitação (Plano Diretor, Lei Complementar nº 224/06, art.22, V).

A Lei de Zoneamento (Lei nº 5.135/92) prevê a possibilidade de loteamentos fechados e loteamentos em sistema de condomínio em todas as Zonas 01, 02, 03 e 04, considerado como uso “habitação unifamiliar isolada”. Seus parâmetros variam de acordo com cada Zona, descrita no quadro anexo à Lei (Anexo 2), em parte reproduzido a seguir.

QUADRO – USOS PERMITIDOS

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS PELO C.P.D.D.	PORTE	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALT. MÁX. (m)	RECUSOS MÍNIMOS OBRIGATORIOS		DIMENSÕES MÍNIMAS	
							FRONTAL (m)	LATERAL (m)	TESTADA (m)	ÁREA (m²)
01	Habitação unifamiliar isolada.	Loteamento fechado e loteamento em sistema de condomínio (14).	-	1,00	60%	7,50	6,00	Soma=4,00 (1) no mín. (5,50)	15,00	450,00
02	Habitação unifamiliar isolada; Comércio/Serviço: Viciado de Bairro Grupo A.	Loteamento fechado e loteamento em sistema de condomínio (14).	Pequeno e Médio	1 (10)	60% (10)	7,50	4,00 (10)	(10) (17,1)	12,00	300,00
03	Habitação unifamiliar isolada; Comércio/Serviço: Viciado de Bairro Grupos A e B.	Microcondomínio e indústria isolada; Condomínio fechado (14); Conjunto habitacional justaposto ou superposto.	Pequeno e Médio	2 (10)	60% (10)	-	3,00 (10)	(10) (17,1)	10,00	200,00
04	Habitação unifamiliar isolada; Habitação multifamiliar vertical; Comércio/Serviço: Viciado de Bairro Grupos A e B; Serviço de Bairro Grupo C.	Condomínio de Bairro Grupo C (8); Microcondomínio e indústria isolada; Condomínio fechado (14); Conjunto habitacional justaposto ou superposto.	Pequeno e Médio (B)	2 (02) (10)	60% (02) (10)	7,50 (02) (04)	3,00 (02) (10)	(02) (02) (10) (17,1)	10,00	200,00

Fonte: Anexo 2, Lei nº 5.135/92.

No entanto, esta lei foi muito alterada (possui uma página inteira de texto com as leis que a modificaram, desde 1992 até 2008), e necessitaria de ser revista face o novo plano diretor. O mapa de Zoneamento não foi disponibilizado para análise.

Fonte: Anexo 01 – Plano Diretor de São José do Rio Preto, Lei Complementar nº 224/06.

SÃO LOURENÇO DA SERRA

Lei nº 738/08.

Ano do Plano Diretor	2008
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não há menção sobre isso no plano.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não há menção sobre isso no plano. Solicitamos informações aos técnicos que também não souberam nos informar.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não estabelece.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não foi possível verificar.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Sim.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Francisco de Assis Comarú, 2009.

O Plano teve consultoria do IPT. Atualmente estava sendo revisto, seu conteúdo era muito próximo do conteúdo do plano do município vizinho, Juquitiba.

SÃO MANUEL

Lei Complementar nº 001/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O PD coloca que o perímetro urbano da sede da cidade, bem como o Distrito de Aparecida de São Manuel serão descritos e delimitados por Lei Municipal Específica, e deverá estar em conformidade com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei Municipal 1.752/91), não podendo ser alterada separadamente, salvo autorizado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. O plano não muda o perímetro urbano apenas indica a necessidade de descrever sua delimitação em lei específica.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não alterou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Sim, através da elaboração, em médio prazo, de projeto de lei alterando ou ampliando o perímetro urbano fixado na Lei Municipal 1.169/78, não podendo ser alterada separadamente, salvo autorizado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O PD define área de expansão urbana como sendo uma parte das Zonas Urbanas da cidade, e do distrito de Aparecida de São Manuel.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não há mapas anexos ao PD.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O PD não define regras específicas para a ocupação de área de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Rafael Paulo Ambrosio, 2009.

O Plano Diretor permite chácaras de lazer:

“Art. 19- A Macrozona urbana fica dividida em:

- a) Zona urbana da cidade, a qual se compõe das áreas já urbanizadas e abrange a área reservada para expansão urbana;
- b) Zona urbana do Distrito de Aparecida de São Manuel, a qual se compõe das áreas já urbanizadas e abrange a área reservada para expansão urbana;

Art. 20- Zonas isoladas de expansão urbana são aquelas delimitadas para regularizar loteamentos de chácaras de lazer na zona rural e definidas a partir das áreas urbanizadas ou já comprometidas com a ocupação pela existência de parcelamentos e servidas por alguns dos seguintes melhoramentos: rede de iluminação pública; de abastecimento de água; esgotos sanitários; existência de vias, pavimentadas ou não, localizadas fora da área urbana do Município.

Art. 21- Zona de expansão é a área destinada a abrigar atividades exclusivamente industriais ou outras atividades correspondentes” (Lei Complementar nº 001/06, art. 19 e 20).

O Plano Diretor permite lotes mínimos de 1 mil m² nas áreas de expansão urbana e permite também a regularização dos existentes.

“Art. 41- Nas zonas isoladas de expansão urbana, todo novo empreendimento imobiliário que resulte em parcelamento do solo deverá cumprir as exigências contidas na Lei Federal 6.766/79 e na Lei Municipal 1.752/1991, no que diz respeito às áreas destinadas às vias, sistemas de lazer independente de áreas de preservação ambiental, e equipamentos públicos de infra-estrutura e saneamento básico, além de respeitar as áreas reservadas para ampliação do sistema viário municipal, onde houver projeto já pré-definido.

§ 1º- Os lotes mínimos serão de 1000 metros quadrados.

(...)

§ 3º- Para a regularização dos loteamentos já existentes, os empreendedores deverão submeter o projeto do loteamento para ser analisado pelo Poder Executivo, o qual poderá exigir o cumprimento parcial ou total às adequações da Lei Municipal 1.752/1991, principalmente no que diz respeito às áreas destinadas às vias, preservação ambiental, equipamentos públicos de infra-estrutura e saneamento básico.

Art. 42- O parcelamento do solo na Macrozona rural deverá respeitar a medida mínima do módulo rural equivalente a 2 (dois) hectares (20.000 metros quadrados) para parcelamento das unidades rurais destinadas às atividades agropecuárias” (Lei Complementar nº 001/06, art. 41).

O Plano não disponibilizou mapas que o acompanham, espera que estes ainda venham a ser feitos.

SÃO PAULO

Lei nº 13.430, de 13.09.2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE); e Lei nº 13.885, de 25.08.2004 - Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Ano do Plano Diretor	2002
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	<p>Não, o município não possuía um plano diretor vigente anterior ao atual. Em relação à legislação relacionada ao zoneamento, o MSP já apresentara:</p> <p>Na década de 1970: um Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado/PDDI - Lei nº 7.688/71; uma legislação com zonas numeradas e perímetros delimitados (1972); a Lei nº 8.001/1973, que alterou as disposições da Lei nº 7.805/72, criando o conceito de Corredor de Uso Especial; a Lei nº 8.328/1975, que complementou as duas leis anteriores, criando novas zonas de uso e regulamentando algumas zonas de uso especial e criou o Corredor de Uso Especial Z8-CR5; e a Lei nº 8.769/1978, que definiu quatro novos tipos de zonas de uso, objetivando a proteção das regiões vizinhas aos mananciais das Bacias Billings e Guarapiranga.</p> <p>Na década de 1980: a Lei nº 9.049/1980, que criou duas novas zonas de uso, que situadas junto às zonas de uso Z1, exercem o papel de zonas de transição, procurando criar uma gradação de uso e de intensidade de ocupação do solo e alterou determinadas disposições referentes aos Corredores e criou o Corredor Z8 - CR6; a Lei nº 9.300/1981, que reorientou a ocupação da zona rural leste e oeste, propondo a sua divisão em cinco tipos, com normas de uso e de ocupação do solo que introduzem uma transição entre o uso urbano e o rural e alterou as características da zona de uso Z7, criando parâmetros urbanísticos para essa nova zona de predominância industrial, localizada na Zona Leste; a Lei nº 9.411/1981, que procurou aperfeiçoar alguns dispositivos destinados a criar áreas de transição entre as estritamente residenciais e as demais zonas de uso, aplicando este instrumento de proteção a todas as zonas de uso Z1 da cidade; a Lei nº 9.412/1981, que aplicou os conceitos de reorganização da zona rural ao norte e ao sul, procurando estimular a implantação de atividades que não prejudiquem e protejam as reservas naturais do Jaraguá e Cantareira ao norte e os mananciais ao sul do Município; a Lei nº 9.413/1981, que teve por principal objetivo compatibilizar a legislação do Município com a Federal, e criar a possibilidade de implantação de loteamentos populares, com exigências reduzidas de infraestrutura.</p>
Sabe se teve consultoria?	
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não, o PDE-SP manteve o mesmo perímetro urbano no município.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	O PDE-SP manteve o mesmo perímetro urbano do município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	<p>Não, o PDE-SP não estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município (estabelece apenas diretrizes, regras e condições para alterações relacionadas ao zoneamento do município). Entretanto, os Planos Regionais das Subprefeituras de M'Boi Mirim, Capela do Socorro e Parelheiros, localizadas na zona sul do Município, por abrigarem os limites do atual perímetro urbano definiram algumas condições para sua alteração.</p> <p>Ao tratar das ZEPAGs os Planos de M'Boi Mirim e Capela do Socorro definiram que: "os imóveis situados em ZEPAG não são passíveis de transformação em perímetro urbano, exceto nos casos de parcelamento de solo aprovado". Ao tratar da ZEPAM os Planos de</p>

	Parelheiros e Capela do Socorro definiram que “as áreas situadas em ZEPAM, exceto áreas de preservação permanente e planícies aluviais na Macroárea de Conservação e Recuperação, bem como loteamentos aprovados dentro dos perímetros, não são passíveis de transformação em perímetro urbano”. E ainda o Plano de Parelheiros ao tratar da estrutura urbana definiu entre seus objetivos a inserção no perímetro urbano, inclusive sob o aspecto tributário, e a requalificação das vilas e áreas com urbanização antiga, especificamente as centralidades previstas em Parelheiros e Casa Grande.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O PDE-SP define, dentre as diretrizes da Política Habitacional, que lei municipal específica estabelecerá os equipamentos mínimos necessários à implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social (art.80, § 3º) e define que empreendimentos de Habitação de Interesse Social correspondem a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica. O PDE-SP estabelece que o Plano de Urbanização de cada ZEIS será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal (art. 175), e define apenas as normas básicas que constituem os Planos de Urbanização e a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS (art. 176).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não, o PDE-SP não define uma área ou zona de expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O PDE-SP não define uma área ou zona de expansão urbana.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O PDE-SP não define uma área ou zona de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O PDE-SP não define uma área ou zona de expansão urbana.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, o PDE-SP não define, para o conjunto do município, que novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social. Entretanto, cabe mencionar que o PDE-SP define apenas, no caso das porções do território delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) – uma vez que são destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social ou do Mercado Popular (art.171) – normas básicas para os Planos de Urbanização e para a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo (art.176). Nestes casos, define que a aprovação de qualquer empreendimento deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos, para determinadas zonas de uso (dependendo da ZEIS), pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação do PDE-SP.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não há regra similar.
Comentários	

Fonte do documento original: Renata da Rocha Gonçalves e Fernanda Accioly Moreira, 2009.

SERRA NEGRA

Lei nº 2.966/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não. Art. 136. Fica mantido o perímetro urbano do Município de Serra Negra, estabelecido pela Lei Municipal nº 02, de 14 de fevereiro de 1948, modificada pelas leis números 671, de 24 de novembro de 1971, 698, de 11 de agosto de 1972, 730, de 29 de junho de 1973, 759, de 10 junho de 1974, 766, de 23 de agosto de 1974, 797, de 06 de março de 1975, 806, de 20 de agosto de 1975, 1.144, de 29 de maio de 1984, 1.397, de 17 de agosto de 1988, 2.127, de 18 de abril de 1995, 2.181, de 14 de fevereiro de 1996, 2.331, de 25 de novembro de 1997, e 2.550, de 29 de setembro de 2000.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não alterou o perímetro.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O plano define as zonas de expansão urbana mas, não há descrição ou objetivos das mesmas.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Lei não acessada.
Comentários	

Fonte do documento original: Elisamara de Oliveira Emiliano, 2009.

O Plano não trata do parcelamento do solo e destaca que continuará a vigorar a Lei Municipal nº 985/80 que trata do tema. Até mesmo por isso não aborda o tema dos loteamentos fechados. Tem mapas incompreensíveis, sem legenda.

SERRANA

Lei Complementar nº 174/06 (Plano Diretor) e Lei Complementar nº 175/06 (Parcelamento do Solo).

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não é informado.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não é informado.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	<p>Sim. Somente para os tamanhos dos lotes e para os níveis de incomodidades, conforme segue abaixo.</p> <p>IV. Zona de Expansão Residencial I (ZER I): Corresponde às áreas de expansão para loteamentos residenciais com lotes de área mínima de 160,00 m².</p> <p>V. Zona de Expansão Residencial II (ZER II): Corresponde às áreas de expansão para loteamentos residenciais com lotes de área mínima de 200,00 m²;</p> <p>VI. (<i>idem acima</i>)</p> <p>VII. Zona de Expansão Residencial III (ZER III): Corresponde às áreas de expansão para loteamentos residenciais com lotes de área mínima de 250,00 m².</p> <p>VIII. Zona de Expansão Residencial IV (ZER IV): Corresponde às áreas de expansão para loteamentos residenciais com lotes de área mínima de 360,00 m².</p> <p>IX. Zona de Expansão Especial (ZEE): Corresponde às áreas de expansão ao longo do Córrego Serrinha, entre a faixa de Preservação Permanente deste e a cidade, com a finalidade de implantação de loteamento de chácaras que preservem as áreas alagáveis (lagoas de regularização de vazão) para se evitar enchentes futuras.</p> <p>X. (...)</p>

	XI. Zona de Expansão Industrial I (ZEI I): Corresponde à área contígua a área industrial existente para expansão da mesma com lotes de área mínima de 1.000,00 m².
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Eder Roberto da Silva, 2009.

Serrana é um município próximo de Ribeirão Preto.

Sua área de expansão é dividida em várias zonas, com diferentes parâmetros de uso e ocupação do solo, mas todos com tamanhos de lotes relativamente pequenas, com exceção da Zona de Expansão Especial-ZEE com o objetivo de abrigar chácaras, cuja possibilidade real de ocupação parece difícil face a descrição das áreas como “áreas alagáveis”.

“Art. 44. Ficam criadas as Zonas de Uso e Ocupação a seguir descritas e em conformidade com as delimitações constantes do Anexo 4. Mapa. Uso do Solo Urbano.

(...)

IV. Zona de Expansão Residencial I (ZER I): Corresponde às áreas de expansão para loteamentos residenciais com lotes de área mínima de 160,00 m².

V. Zona de Expansão Residencial II (ZER II): Corresponde às áreas de expansão para loteamentos residenciais com lotes de área mínima de 200,00 m²;

VI. Zona de Expansão Residencial II (ZER II): Corresponde às áreas de expansão para loteamentos residenciais com lotes de área mínima de 200,00 m².

VII. Zona de Expansão Residencial III (ZER III): Corresponde às áreas de expansão para loteamentos residenciais com lotes de área mínima de 250,00 m².

VIII. Zona de Expansão Residencial IV (ZER IV): Corresponde às áreas de expansão para loteamentos residenciais com lotes de área mínima de 360,00 m².

IX. Zona de Expansão Especial (ZEE): Corresponde às áreas de expansão ao longo do Córrego Serrinha, entre a faixa de Preservação Permanente deste e a cidade, com a finalidade de implantação de loteamento de chácaras que preservem as áreas alagáveis (lagoas de regularização de vazão) para se evitar enchentes futuras.

X. Zona Industrial (ZI): Corresponde à área Industrial implantada.

XI. Zona de Expansão Industrial I (ZEI I): Corresponde à área contígua a área industrial existente para expansão da mesma com lotes de área mínima de 1.000,00 m²” (Lei Complementar nº174/06, art.44).

A Lei de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 175/06) possibilita os condomínios horizontais, no âmbito da Lei Federal nº 4.591/64, desde que tenham as áreas institucionais voltadas para fora do condomínio e este tenha uma dimensão máxima de 80 mil m², com quadras que não excedam 300 de dimensão no seu maior comprimento. A mesma Lei reconhece que os loteamentos podem ser fechados, embora não trate da regularização de loteamentos fechados existentes, e também permite chácaras ou sítios de recreio.

“Seção II

Chácara ou Sítio de Recreio

Art. 50. Os parcelamentos do solo destinados às Chácaras ou Sítios de Recreio situados na Zona de Expansão Urbana do Município serão implantados como Loteamentos e, os situados na Zona Rural como Condomínios Horizontais e equiparados a estes em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

Art. 53. A área mínima dos lotes será de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) com frente mínima de 20,00 m (vinte metros) e não poderão sofrer desdobros” (Lei Complementar nº 175/06, art.50 a 53).

MAPA USO DO SOLO URBANO – PLANO DIRETOR DE SERRANA – 2006

Fonte: Anexo 4, Plano Diretor de Serrana, Lei Complementar nº174/06.

SERTÃOZINHO

Lei Complementar nº 201/08 (Plano Diretor) e Lei Complementar nº 222/08 (Uso do Solo).

Ano do Plano Diretor	2008
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. A atual lei do Plano Diretor revogou a Lei complementar nº 007, de 20 de novembro de 1992, que dispôs sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Sertãozinho.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não houve aumento, somente definiu-se com maior clareza a destinação das áreas da “macrozona de expansão urbana”, que se localiza entre as áreas urbanizadas (dotadas de infra-estrutura e ocupação) e o limite do perímetro urbano.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	A alteração do perímetro urbano foi tratada somente na Lei Complementar 222/08, Uso e Ocupação do Solo, de modo superficial, no seguinte artigo: “Art. 3º. A ordenação do território deverá: V - Exigir que projetos de lei de ampliação do perímetro urbano sejam previamente submetido à Administração Municipal, que deverá analisá-lo e submetê-lo a aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural;”
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não. Remete o tema para a lei n.222/08 de uso e ocupação. Nesta lei a expansão urbana é delimitada no anexo 01, enquadrada no macrozoneamento.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Idem ao item 24 deste bloco.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Idem ao item 24 deste bloco.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não. Remete o tema para a lei n.222/08 de uso e ocupação, que estabelece os usos para a macrozona urbana e macrozona de expansão urbana no art.18 da seguinte forma: I - Uso Residencial: É aquele destinado a moradia para uma ou mais famílias, vertical ou horizontal; II - Uso Não Residencial: É aquele destinado ao exercício de atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços e institucionais; III - Uso Misto: É aquele que admite o uso residencial e não

	<p>residencial, podendo ou não ocorrer restrições em relação a algum deles.</p> <p>No art. 19 explicita que será permitido o uso misto, desde que atendidas às restrições às atividades geradoras de impacto, expressas em cada uma de suas zonas.</p> <p>A “macrozona urbana” e a “macrozona de expansão urbana” são tratadas da mesma forma, conforme exposto acima.</p>
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Eder Roberto da Silva, 2009.

Sertãozinho é um município próximo de Ribeirão Preto. Seu Plano Diretor contém regras para utilização dos instrumentos urbanísticos e para a gestão institucional e participativa do plano. É na Lei de Uso do Solo que está o Macrozoneamento e o Zoneamento.

O Zoneamento da Macrozona Urbana envolve Macrozona Urbana e Macrozona de Expansão Urbana e já possibilita usos como chácaras e novos parcelamentos, o que permite levantar a hipótese de que o município ainda tem áreas a serem parceladas, mesmo na Macrozona Urbana. Como zonas para esta Macrozona, propõe Zona Estritamente Residencial, de Interesse Social (ZEIS), mista 1 (ZM-1) e 2 (ZM-2), de Eixo Viário (ZEV), Zona Industrial (ZI), Zona de Chácaras (ZCH), Zona de Preservação Ambiental (ZPA) e Zona de Redução de Impacto (ZRI). Nestas destacam-se duas que incidem mais diretamente sobre a expansão urbana, em especial a ZCH e a ZRI:

“VII - Zona de Chácaras (ZCH): Ficam enquadradas em ZCH, as chácaras listadas a seguir e também delimitadas no Anexo 02. Zoneamento da Macrozona Urbana e de Expansão Urbana, parte integrante da presente Lei:

- a) Recreio Pedregal;
- b) Paraíso dos Pampas;
- c) Planalto;
- d) Colinas de São Pedro;
- e) Bairro da Água Vermelha;
- f) Chácaras ao lado do Jd. Liberdade;

(...)

IX - Zona de Redução de Impacto – São áreas destinadas preferencialmente à implantação de Áreas Verdes dos futuros Parcelamentos, com o objetivo de amortecer o impacto entre as áreas industriais e as áreas residenciais e estão delimitadas no Anexo-02. Zoneamento da Macrozona Urbana e de Expansão Urbana, parte integrante da presente Lei;

Parágrafo Único. Na ZER (Zona Estritamente Residencial) o número de pavimentos nas unidades unifamiliares fica restrito a 2 (dois) pavimentos a contar do térreo” (Lei Complementar nº 222/08, art.10).

O zoneamento da Macrozona Rural envolve a Zona Rural Agroindustrial-ZRA e a Zona Rural de Preservação Ambiental-ZRPA.

Infelizmente nem todos os anexos da Lei de Uso do solo estão disponíveis por isso, no entanto, o mapa que segue apresenta algumas das zonas supracitadas.

Os textos não abordam o tema dos loteamentos fechados.

MAPA ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE – LEI DE USO DO SOLO DE SERTÃOZINHO – 2008

Fonte: Anexo 3 – Área de Especial Interesse, Plano Diretor de Sertãozinho, Lei Complementar nº 222/08.

SOROCABA

Lei nº 8.181/07 (Revisão da Lei nº 7.122/04).

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O primeiro “Plano Diretor de Sorocaba” foi aprovado em 1966. Em 1971, é aprovado um “Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado”. Na prática, um “Código de Zoneamento”, datado de 1968, orientou a construção da “cidade formal” até a promulgação da Lei 7.122/04, que deu origem ao Plano Diretor que foi revisado pela legislação em vigor (Lei 8.181/07).
Sabe se teve consultoria?	
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim. O perímetro urbano da cidade de Sorocaba havia sido estipulado através da Lei 2026/79. Formalmente, o PD não revogou esta lei, mas na prática estendeu os limites da área urbana do município ao criar as “Áreas de Expansão Urbana”, assim definidas no artigo 11 do PD.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Segundo dados apresentados pela Prefeitura quando do processo de debates que resultou na Lei 7.122/04, o somatório das áreas “Urbana”, “de Expansão Urbana” e “Industrial” passaria de 51,13% para 82,40% do território municipal. Inversamente, a “Área Rural” passaria de 48,87% para 17,60% do território, o que de resto se efetivou com a aprovação do Plano Diretor em 2004.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não. As regras deverão ser estabelecidas em legislação específica.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, o município cria as “Áreas de Expansão Urbana”, assim definidas no artigo 11 do PD.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim, ver item 10.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Nestas áreas a Prefeitura “poderá aprovar novos loteamentos, bem como novas urbanizações que não impliquem loteamento prévio”.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O PD não estabelece qualquer cota de habitação de interesse social em novos loteamentos.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	-
Comentários	

Fonte do documento original: Licio Gonzaga Lobo Júnior, 2009.

Como se vê pela citação que segue, é possível parcelar em área urbana e de expansão urbana, com padrões urbanos, e com padrões rurais, em área rural. No entanto, o que diferencia é que em área de expansão urbana o empreendedor deverá levar a rede de infraestrutura básica.

“Art. 13. A Área de Expansão Urbana corresponde às porções do território ainda não urbanizadas, e consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, porém não incluídas como área de atendimento pela Prefeitura Municipal de Sorocaba e suas concessionárias no âmbito de seus planos vigentes de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

§ 1º Na Área de Expansão Urbana a Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá aprovar novos loteamentos, bem como novas urbanizações que não impliquem loteamento prévio.

§ 2º Para a implantação dos empreendimentos mencionados no § 1º deste artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações previstas no Art. 98 desta Lei, o projeto, a execução e o custeio das extensões de infra-estrutura até atingir o limite da área a ser parcelada, notadamente:

- I - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público;
 - II - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;
 - III - pavimentação do leito carroçável das vias;
 - IV - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento de novas demandas.
- § 3º Para as obras mencionadas no § 2º, a Prefeitura Municipal de Sorocaba, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

Art. 14. A Área Rural é destinada predominantemente a atividades econômicas não urbanas.

Parágrafo único. Na Área Rural, admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais, bem como estabelecimentos isolados e equipamentos urbanos cuja localização em áreas densamente povoadas seria inadequada”.

Sobre o rural, a Lei ainda frisa que “Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA” (Lei nº 8.181/07, art.100).

O Plano cria uma série de zonas em área de urbana e de expansão, inclusive uma Zona de Chácara Urbanas (art.15)! As zonas que parecem mais voltadas à expansão podem ser:

“Art. 20. Nas Zonas Residenciais 3 – ZR3, que compreende áreas localizadas junto aos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - admitir usos não residenciais, visando a proximidade entre habitação e locais de trabalho, desde que não causem incômodos para a população residente;
- II - fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios de apartamentos.

Art. 21. Nas Zonas de Chácara Urbanas – ZCH, que compreende áreas localizadas nos limites da área urbanizável, sem previsão de atendimento por rede pública de esgotos sendo parte contida a Norte e Noroeste do território municipal, e outra parte contida nas bacias dos córregos Pirajibú-Mirim, Ipanema e Ipaneminha, principais mananciais internos ao Município, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - limitar a variedade de usos permitidos nos terrenos, bem como a intensidade e extensão da respectiva ocupação, de forma a minimizar os riscos de poluição dos mananciais em cujas bacias estão inseridas;
- II - estimular a formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e arborização intensa, garantindo altas taxas de permeabilidade dos terrenos;
- III - exigir que os loteamentos residenciais e demais empreendimentos tenham sistema próprio de coleta e tratamento de esgotos, independente do sistema público” (Lei nº 8.181/07, arts. 20 e 21).

A Lei aborda o tema dos loteamentos fechados, permitindo seu fechamento desde que siga algumas restrições. Por fim, ainda permite a regularização dos existentes.

“Art. 101. Novos loteamentos, residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores fechados ao tráfego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:

- I - sejam objeto de Estudo de Impacto sobre a Vizinhança - EIV;
- II - tenham a malha viária interna ao setor com acesso controlado composta exclusivamente por vias locais;
- III - mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;
- IV - seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado;
- V - atendam as diretrizes emitidas pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, as quais deverão:
 - a) Limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;
 - b) Exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos.

Art. 102. Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não constituídos como setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas deverá ser apresentado à Prefeitura Municipal de Sorocaba acompanhado de projeto técnico, estando sua aprovação condicionada ao atendimento de todos os requisitos previstos no artigo anterior, se exclusão do Estudo de Impacto de Vizinhança –EIV” (Lei nº 8.181/07, arts.101 e 102).

Lei nº 8.181/07 (Revisão da Lei nº 7.122/04).

TABOÃO DA SERRA

Lei Complementar nº 132/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O município possuía PD (Plano Diretor) anterior, do ano 1991.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não. O PD anterior de Taboão da Serra era de 1991, e já considerava a área total do município como área urbana. No atual PD, a mesma consideração se mantém, isto é, não está há a distinção entre área rural e urbana.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	<p>O PD define regras específicas para a habitação de interesse social (Título III, Capítulo V, Seção V, artigo 223 a 229). Esta seção trata de regras especiais de parcelamento do solo, com dimensões e testadas mínimas de lotes, largura mínima de vias e faixas de circulação de pedestres, entre outros.</p> <p>Além destes parâmetros específicos já definidos, o PD coloca que para os empreendimentos em ZEIS 1 deverá ser elaborado um Plano de Urbanização a ser submetido a apreciação do Legislativo. O PD descreve que este Plano de Urbanização deverá prever diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos e usos permitidos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana, respeitadas as normas estabelecidas na legislação e nas normas técnicas pertinentes (artigo 110, 1º parágrafo, inciso I).</p> <p>Outro importante item na seção habitação de interesse social (Título III, Capítulo V, Seção V), diz respeito a dispensa do pagamento de taxas relativas a aprovação dos projetos e concessão do alvará de habite-se para os empreendimentos habitacionais de interesse social, ou pela regularização de áreas ocupadas irregularmente (artigo 229).</p> <p>No item sobre as estratégias de estruturação urbana referentes à Habitação e inclusão social, o PD também estabelece parâmetros diferenciados relativos às Zonas Especiais de Interesse Social (Título III, Capítulo III, Seção IV).</p>
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não. Como todo o território do município é considerado urbano, não é possível a definição exata de uma área de expansão urbana. No entanto, na definição do conceito de Áreas Homogêneas, consta a Área Homogênea de Proteção Ambiental, que tem, entre outros objetivos, o de controlar a expansão urbana, preservando áreas ambientalmente sensíveis. É importante ressaltar, que esta citação das Áreas Homogêneas não pretende corresponder às indagações a respeito da divisão urbano-rural do município, no entanto, o que se pretende acrescentar é a incorporação pelo PD, de leituras diferenciadas sobre a ocupação urbana existente e futura.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	A Área Homogênea de Proteção Ambiental citada na questão anterior está demarcada em mapa anexo a lei (Mapa 1).
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou	Consta no PD o perímetro descritivo da Área Homogênea de Proteção Ambiental (Quadro 1).

zona de expansão urbana?	
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	As regras e condições para ocupação de todo o território do município estão definidas no capítulo referente ao zoneamento do município, como visto na questão 14.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Joyce Reis Ferreira da Silva, 2009.

Teve consultoria do Via Pública, coordenação Nabil Bonduki.

TATUI

Lei nº 3.885/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Não obtivemos a informação.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim, o plano delimita o Perímetro Urbano no mapa L1 anexo à Lei. (Art. 38, § 2º).
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não obtive a informação sobre a existência de perímetro anterior.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não explicitamente, mas “exige que o projeto de conversão de áreas rurais em urbanas seja previamente submetido à Prefeitura Municipal, que deverá analisá-lo e submetê-lo à aprovação do órgão competente” (art. 30, inciso II).
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	<p>Sim, apenas para as Áreas Especiais de Interesse Social para as quais estabelece a obrigatoriedade de elaboração de “Plano de Urbanização Específica de Interesse Social” que deverá definir e estabelecer, no mínimo, os seguintes parâmetros técnicos (Art. 79):</p> <p>I. dimensão da moradia, do lote mínimo e do lote padrão, em função da especificidade da ocupação já existente;</p> <p>II. larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento, garantindo a circulação de veículos, de transporte coletivo e de carga em pelo menos uma via, com distância compatível para acesso dos moradores;</p> <p>III. dimensionamento das áreas públicas;</p> <p>IV. índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.</p> <p>Artigo 81 - no caso de assentamentos já existentes até a publicação desta Lei, em áreas “non aedificandi” ao longo de corpos d’água, quando não houver a possibilidade de relocação da população residente para outra área, será admitida a regularização desde que:</p> <p>I. sejam realizadas obras para adequação do sistema de drenagem;</p> <p>II. seja atestado por meio de Laudo Técnico que o assentamento e as áreas à montante e à jusante não sejam prejudicadas por inundações, alagamentos ou enchentes após a urbanização;</p> <p>III. a presença do assentamento não acarrete danos ambientais.</p>
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não. Consta apenas na descrição da Zona 4 - Zona de Ocupação Controlada Rural que esta é “composta por áreas com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbana” (Art. 50).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não como zona de expansão urbana. A Zona Z4, que pode ser considerada como área com tendência à expansão urbana, está delimitada no mapa L2.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras	Não especificamente. Para a Zona 4, estabelece as seguintes diretrizes,

ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	<p>algumas voltadas ao objetivo de restringir a expansão urbana (Art. 52):</p> <p>II. restringir a ocupação da região como eixo de expansão;</p> <p>III. promover a gestão integrada das fronteiras municipais;</p> <p>VII. regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;</p> <p>VIII. impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;</p> <p>IX. promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;</p> <p>X. promover programas de geração de trabalho e renda e o acesso da população à estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades da região;</p> <p>XIII. promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;</p> <p>XIV. implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;</p> <p>XV. compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola;</p> <p>XVI. compatibilizar o uso do solo agrícola e o meio ambiente;</p> <p>XIX. estabelecer que as jazidas de extração de argila garantam a recuperação ambiental das áreas utilizadas;</p> <p>XX. promover trabalhos de educação ambiental na comunidade.</p>
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não tenho conhecimento de lei de parcelamento em vigor.
Comentários	

Fonte do documento original: Otília Macedo Pinheiro, 2009.

CETEC também afirma ter realizado o Plano Diretor de Tatuí, além de outros descritos na análise de Araçatuba.

Parte da área de expansão se dá sobre a Macrozona de Qualificação Urbana:

“Art. 38. A Macrozona de Qualificação Urbana é composta por áreas dotadas de infra-estruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maior densidade construtiva e populacional que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados.

§ 1º A Macrozona de Qualificação Urbana é subdividida em:

I. Zona de Ocupação Induzida – Zona 1;

II. Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2;

III. Zona de Ocupação Controlada Urbana - Zona 3.

§ 2º O Perímetro Urbano delimitado no Anexo – mapa L1 desta Lei, abrange áreas da Zonas de Ocupação Induzida, Zona de Ocupação Condicionada e Zona de Ocupação Controlada Urbana,

incorporando também os parcelamentos do solo devidamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e as diretrizes fornecidas para novos parcelamentos” (Lei nº 3.885/06, art.38).

Mas é possível chácaras de recreio em área rural, que subdivide-se em duas grandes zonas. Uma delas, com o objetivo principal de proteção, outra onde pode acontecer a mudança de uso do solo rural para urbano, Zona 4, desde que mediante Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

“Art. 51. A Zona 4 além do uso rural, contém as seguintes características:

- I. usos predominantemente rurais;
- II. grande diversidade de produção agrícola e de agroecossistemas;
- III. diversidade de solos e estrutura fundiária;
- IV. presença de pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada;
- V. áreas de nascentes de bacias hidrográficas;
- VI. concentração de Chácaras de Recreio já consolidadas;
- VII. áreas com grande potencial turístico;
- VIII. ocorrência de bairros localizados em áreas isoladas com precariedade de interligação viária com a malha urbana consolidada;
- IX. presença de cerâmicas e jazidas de extração de argila;

Art. 52. Na Zona 4 devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. recuperação urbana, social e ambiental;
- II. restringir a ocupação da região como eixo de expansão;
- III. promover a gestão integrada das fronteiras municipais;
- VII. regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;” (Lei nº 3.885/06, art.51 e 52).

Sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, o município utiliza um texto e uma fórmula muito próxima da do município de Boituva (exatamente a mesma redação), São Carlos.

“Subseção II

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Art. 120. O Poder Executivo aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo na Zona de Desenvolvimento Regional – Zona 4, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 121. O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento.

Art. 122. As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo incidentes na Zona 4, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:

- I. a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. a contrapartida do beneficiário.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º A constituição de Áreas Especiais de Interesse Social para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social na Zona 4 não será submetida à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

Art. 123. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona 4 serão aplicados com as seguintes finalidades:

- I. aquisição de áreas infra-estruturadas destinadas a empreendimentos habitacionais de interesse social;
- II. projeto e execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela Administração Municipal, a serem implementados na Zona 2 e na Zona 3;
- III. destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/01”.

Fonte: Lei nº 3.885/06.

MAPA ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE TATUÍ – 2006

Fonte: Plano Diretor de Tatuí, Lei nº 3.885/06.

TAUBATÉ

Lei Complementar nº 238/11.

Ano do Plano Diretor	
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Antes do Plano Diretor atual aprovado, o município possuía um Código de Ordenação Espacial do Município de Taubaté, Lei Complementar nº 7 de 17 de maio de 1991.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Sim.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Aumentou.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não diretamente. Mas estabelece que, se acontecer a aprovação de parcelamento em sítios de recreio (lote mínimo 2.500m ²) em áreas rurais, automaticamente estas áreas passarão a serem consideradas integrantes da zona de expansão urbana, o que pode vir a significar uma alteração no perímetro urbano que envolve esta zona.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Sim, o Macrozoneamento divide o município em 5 zonas: Macrozoneamento de Destinação e Expansão Urbana; Macrozoneamento de Destinação rural; Macrozoneamento de Interesse Turístico; Macrozoneamento de Destinação Ambiental; Macrozoneamento de Destinação de Mineração (art. 5º) (ver mapas anexos 1 a 6).
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Sim.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Sim.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Sim, define que poderão se implantar usos ZH3, no entanto, também poderão se implantar outros usos, desde que haja demanda da iniciativa privada ou interesse público.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não.
Comentários	

Fonte do documento original: Paula Freire Santoro, 2011.

“Art. 6º A macro zona de destinação e expansão urbana, definida pelos limites constantes no Mapa 2, é a parte do território determinada a abrigar a atual e futura população da cidade e suas atividades:

I. A definição da zona tem os seguintes objetivos:

- a) Permitir o pleno desenvolvimento de suas funções;
- b) Otimizar a infra-estrutura urbana e,
- c) Orientar o processo de sua expansão.

II. A macro zona deve cuidar do uso e da ocupação do solo de forma a garantir a distribuição eqüitativa das funções urbanas com base na infra-estrutura e na sustentabilidade ambiental.

III. Os sítios urbanos dentro da zona rural serão definidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e institucionalizados por lei Específica” (Lei Complementar nº 238/11, art.6º).

“Art. 14. O uso residencial pode genericamente ser instituído em toda a área do município, respeitadas as limitações ambientais, com exceção as áreas de ocupação exclusivamente industrial, e áreas de usos específicos” (Lei Complementar nº 238/11, art.6º, redação dada pela Lei Complementar nº 246, de 5 de abril de 2011).

No caso da área de expansão urbana do Plano Diretor de Taubaté, esta está inteiramente marcada como ZH3, no entanto, pode mudar o tipo de zona, de acordo com demanda privada ou interesse público, funcionando como um zoneamento “flexível”, que nega a própria natureza de um zoneamento, podendo inclusive resultar na interpretação de que há uma ausência de zoneamento, ou que este pode ser negociado caso-a-caso.

“ZH3 – Zona de adensamento Habitacional alta, uni habitacional e ou duas ou mais habitações em blocos, em série ou verticalizadas e demais atividades permitidas nos anexos I e II, sendo que na Macro Zona de Expansão Urbana classificada com ZH3, fica sujeita a reclassificação caso haja sinalização de forte demanda da iniciativa privada ou do próprio poder público, para viés alternativo de uso, (respeitada a gestão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano)” (Lei Complementar nº 238/11, art.23).

Loteamentos fechados são permitidos através do Anexo X. Neste, além da permissão de novos loteamentos, há a autorização para regularização dos existentes, sem a necessária anuência da totalidade dos proprietários. Esta possibilidade dá margem para vários processos na Justiça onde os proprietários que não aceitaram o fechamento se negam a arcar com condomínio, o que tem tido uma recepção positiva dos juízes a favor dos que não aceitaram o fechamento. O próprio texto deste anexo à Lei afirma que a autorização tem caráter precário.

“LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 1º A Administração Municipal poderá autorizar em caráter precário o fechamento de loteamentos ou ruas, para controle de acesso a circulação de veículos e de pessoas não domiciliados no local, compreendendo 3 (três) situações específicas:

- I - Os loteamentos fechados a serem implantados no Município, após a promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação do projeto;
- II - Os loteamentos fechados já implantados no Município, antes da promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização;
- III - Os loteamentos abertos já implantados, que venham a tornar-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta Lei.

Art. 2º As áreas livres de uso público e as vias de circulação compreendidas na parte interna do perímetro do loteamento a ser fechado serão objetos de permissão de uso em caráter precário por tempo indeterminado, passível de revogação a qualquer tempo, a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de retenção ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 3º Não poderão estar incluídas no perímetro do loteamento a ser fechado, vias coletoras que interliguem o sistema viário existente.

Art. 4º A formalização da permissão dar-se-á nos seguintes termos:

- I - por meio de Decreto, nos autos do processo administrativo de aprovação e regularização dos pedidos de fechamentos;
- II - No Decreto de permissão de uso, se for o caso, deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos.

Art. 5º O pedido de fechamento deverá ser formulado:

- I - por, pelo menos, 80% (oitenta por cento) dos proprietários dos imóveis existentes na área, através de requerimento, acompanhado obrigatoriamente de:

- a) declaração expressa de anuência ao fechamento por oitenta por cento dos proprietários dos imóveis situados no perímetro, que se pretende fechar nos termos autorizados pela presente Lei Complementar;
- b) prova de constituição de pessoa jurídica representativa dos proprietários de imóveis localizados dentro do perímetro abrangido pelo pedido de fechamento;
- c) cópia do título de propriedade de cada imóvel envolvido na solicitação de fechamento, ou outro documento que o substitua;
- d) quadro indicativo, conforme modelo abaixo:
Quadra Lote Inscrição Imobiliária (BC) Matrícula Nome do proprietário RG CIC Adesão (assinatura)
- e) planta do loteamento ou rua sem saída, contendo:
 1. O respectivo local de controle de acesso;
 2. Tipo de fechamento pretendido.
- f) planta baixa devidamente cotada em escala compatível, indicando os elementos de controle de acessos de veículos e pedestres com indicação dos respectivos fluxos.

§ 1º O fechamento das divisas do loteamento ou das ruas poderá ser feito com muro de alvenaria, alambrado em tela ou cerca viva, com altura máxima de quatro metros, sem prejuízo da fiação aérea e iluminação pública, porventura existentes, desde que acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de profissional responsável pela estrutura de fechamento.

§ 2º A área máxima de fechamento do loteamento ou ruas dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, de acordo com o órgão municipal competente.

§ 3º As áreas destinadas à finalidade institucional e de lazer, deverão, preferencialmente, ser excluídas do perímetro formado pelo fechamento do loteamento ou ruas.

§ 4º Não sendo possível a exclusão das áreas de lazer e verde do perímetro do fechamento, deverão estas ser urbanizadas e mantidas pela pessoa jurídica representativa dos proprietários em parceria com o Poder Público, não podendo em qualquer hipótese ter a sua destinação alterada.

§ 5º As ruas deverão ficar livres em seus leitos, podendo apenas conter guarita, portão, cancela, correntes ou similares que permita o trânsito de veículos e, obrigatoriamente, acesso diferenciado para pedestres” (Lei Complementar nº 238/11, Anexo V).

O Plano também possibilita a implantação de sítios de recreio nas Áreas de Interesse Turístico, ao Sul do município e ao longo das margens das represas localizadas na Bacia do Rio Una (art.35). Estes são regulamentados no Anexo VII que dá parâmetros menores que o módulo rural para esta tipologia.

Chama a atenção o artigo 7º deste Anexo VII que estabelece que, ao acontecer a aprovação de parcelamento em sítios de recreio (lote mínimo 2.500m²) em áreas rurais, automaticamente estas áreas passarão a serem consideradas integrantes da zona de expansão urbana, o que pode vir a significar uma alteração no perímetro urbano que envolve esta zona.

“SÍTIOS DE RECREIO

Art. 1º Fica autorizado o parcelamento de imóveis rurais, para fins de implantação de sítios de recreio.

Art. 2º O parcelamento em sítios de recreio serão permitidos nas áreas descritas no artigo 35 deste Plano Diretor, e deverão prever lotes com dimensão mínima de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§1º A taxa de ocupação deverá ser no máximo de 25% (vinte e cinco por cento).

§2º As construções deverão manter recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) das divisas.

§3º Reserva de área permeável de 50% (cinquenta por cento) em cada lote.

Art. 3º A largura das ruas e dos caminhos integrantes do plano de loteamento de sítios de recreio não poderão ter largura inferior a 14,00 m (quatorze metros), podendo a largura ser reduzida a 9,00m (nove metros) quando com comprimento inferior a 200,00 m (duzentos metros), terminando obrigatoriamente em balão de retorno ou *cul de sac*, com raio mínimo de 9,00 m (nove metros).

Art. 4º O plano urbanístico destinado aos sítios de recreio deverá destinar, pelo menos:

1. 5% (cinco por cento) do total da gleba à área de uso institucional;
2. 20% (vinte por cento) do total da gleba às áreas verdes;
3. O restante da área do imóvel deverá ser destinado ao sistema viário e lotes, não havendo determinação de área mínima para tais destinações.

Art. 5º Nos planos urbanísticos destinados a sítios de recreio deverão ser implantados pelo empreendedor as seguintes benfeitorias:

1. Abertura do sistema viário com o leito das ruas devidamente estabilizado e cascalhados;

- Art. 7º Com a aprovação do plano de loteamento de sítios de recreio o perímetro das áreas, automaticamente passarão a ser considerados como integrantes da zona de expansão urbana.

[illegible]

Fonte: Plano Diretor Físico do Município de Taubaté, Lei Complementar nº 238/11.

MAPA ZONEAMENTO URBANO – PLANO DIRETOR DE TAUBATÉ – 2011

Fonte: Plano Diretor Físico do Município de Taubaté, Lei Complementar nº 238/11.

TREMEMBÉ

Lei nº 184/08.

Ano do Plano Diretor	2008
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sem informação.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano não faz uma relação direta com o perímetro urbano anterior, no entanto na Macrozona de Destinação urbana é definida como a que contém a área urbana e a área para expansão urbana.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Sim, criando áreas possíveis de expansão urbana.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não define, mas considera a Macrozona de Destinação Urbana como a área urbana e a área para expansão urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não diretamente, mas inclui a Macrozona de Destinação Urbana e suas zonas com diferentes tipos de adensamento. Percebe-se pelo mapa que a Zona de Adensamento Restrito (rosa), a Zona de Adensamento Preferencial 1 e 3 são áreas que não estão arruadas, podendo corresponder a áreas onde poderá ocorrer a expansão. Neste sentido considerou-se como “sim”.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não
Comentários	

Fonte do documento original: Paula Freire Santoro, 2011.

O Plano Diretor de Tremembé é praticamente idêntico ao Plano Diretor de Jacareí, com pequenas diferenças de palavras.

A área urbanizada de Tremembé dá-se em dois núcleos principais, há uma ocupação mais intensa à margem direita do Rio Paraíba do Sul e uma urbanização bem menor em extensão, isolada, na outra margem, com acesso igualmente próximo à Taubaté.

O Plano Diretor reconhece as ocupações existentes e amplia a área destinada à urbanização, através da delimitação da Macrozona de Destinação Urbana. Esta possui vários perímetros descontínuos espalhados pelo município, inclusive em áreas onde há pouco ou apenas um acesso viário (ver mapa Macrozoneamento que segue).

Esta Macrozona de Destinação Urbana subdivide-se em zonas que diferem pelo adensamento proposto, que utiliza a unidade de habitantes/hectare. São: Zonas de Adensamento Controlado 1, 2 e 3. Possui também uma Macrozona de Destinação Industrial que objetiva abrigar este uso e também parece compor uma área de expansão urbana com destinação específica.

Possui regras de parcelamento do solo. Dentre elas chama a atenção a proposta contida no Art.50 que afirma que reforça algumas regras da Lei Federal de Parcelamento do Solo (Lei Federal nº 6.766/79), no entanto em seu parágrafo quarto abre a possibilidade de que 50% das reservas de áreas públicas de uma nova urbanização possa “ser distribuída em outro local em função da carência comprovada pelo órgão responsável, na forma de reserva de área ou de equipamento das áreas existentes” (Art. 50, 4º parágrafo). Esta regra está em desacordo com a Lei Federal que prevê que a área para equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público se dê dentro da área do parcelamento e que seja discriminada nas plantas do loteamento aprovado, bem como registrada em cartório quando da doação ao poder público.

Permite o fechamento de loteamentos integral ou parcialmente (art.55). Subentende-se pela leitura do artigo que é possível regularizar loteamentos fechados antes do plano, desde que esteja projetado de acordo com as exigências do plano.

“Artigo 55 - Todo loteamento poderá ser fechado integral ou parcialmente, mediante autorização legislativa específica, desde que o seu traçado viário assim o permita, sem que haja prejuízo da integração viária do empreendimento e seu entorno.

§ 1º - A autorização mencionada no caput do presente artigo será feita a título precário à associação de proprietários e moradores do loteamento, legalmente constituída, até que, por conveniência do interesse urbanístico, as vias internas necessitem de integração ao sistema viário do entorno.

§ 2º - O disposto no caput do presente artigo e no § 1º poderá ser aplicado também aos loteamentos que tenham sido aprovados em módulos, com a concessão individualizada para cada módulo.

§ 3º - Permitido o fechamento através da autorização legislativa, todos os serviços públicos que, a princípio, seriam obrigação do poder público municipal, passam a ser de inteira responsabilidade da associação mencionada no § 1º, incluindo: varrição, capina, conservação de pavimentos e meio fio, limpeza pública, etc., exceto a coleta de lixo, que, por questões sanitárias, será feita pelo serviço público municipal.

§ 4º - Para obter a autorização de que trata este artigo, o loteamento deverá ser projetado de forma que as áreas verde, de lazer ou institucional estejam localizadas externamente à área a ser fechada, ressalvadas as de Preservação Permanente e de Proteção Ambiental” (Lei nº 184/08, art.50).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE TREMEMBÉ – 2008

Fonte: Mapa 1 – Plano Diretor de Tremembé, Lei Complementar nº 184/2008.

MAPA ZONA DE DESTINAÇÃO URBANA – PLANO DIRETOR DE TREMEMBÉ – 2008

Fonte: Mapa 2 – Plano Diretor de Tremembé, Lei Complementar nº 184/2008.

VARGEM GRANDE DO SUL

Lei nº 2.681/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim. O texto da lei identifica que se trata de um novo Plano Diretor, no entanto, não foi possível identificar o número da lei anterior (não há lei anterior sendo revogada no texto da lei vigente).
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Não.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não há mapas anexo na lei.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não. Faz referência a condições para incorporação de novas áreas ao perímetro urbano do Município, mas não trata como área de expansão, apenas como alteração de perímetro.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não. O capítulo da Habitação prevê como objetivo, articular iniciativas para habitação de interesse social. A Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo seria posteriormente elaborada e o Plano Diretor traz pouquíssimas diretrizes a respeito.
29 – Caso o plano diretor NAO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não foi realizada consulta a outras leis.
Comentários	

Fonte do documento original: Nara Leal Argiles, 2009.

O Plano é praticamente formado de diretrizes.

VARGEM GRANDE PAULISTA

Lei Complementar nº 014/03 (Plano Diretor Físico Territorial) e Lei Complementar nº 030/07 (uso e ocupação do solo).

Ano do Plano Diretor	2003
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim, o município possuía a Lei Municipal nº199 de 1992, que além de instituir o Plano Diretor referente ao período de 1993 a 2000, tratava do sistema de planejamento e gestão do município. E em relação à lei de zoneamento o Município de VGP apresentava a Lei de Uso do Solo nº 024 de 1986 que somadas a alterações posteriores esteve vigente até 2007.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Não. O perímetro urbano de Vargem Grande Paulista compreende todo o território do Município desde a aprovação da Lei 058 de 1990.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não se aplica.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O PDFT não define regras.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	O PDFT não define especificações para empreendimentos de HIS, apenas remete à lei específica que deverá limitar áreas para atendimentos das necessidades habitacionais de interesse social e induzir sua aplicação, simplificar a legislação do parcelamento, uso do solo e normas edilícias, e ainda viabilizar meios para promover o atendimento técnico e jurídico destinado à população de baixa renda (art.52).
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não, o PDFT não delimita área ou zona específica de expansão urbana. Mesmo considerando que, nas diretrizes referentes aos usos urbanos, tenha sido destacada a necessidade de definir áreas propícias à expansão da malha urbana (art.8). No macrozoneamento do município, nesse sentido, identifica-se zonas sujeitas à expansão urbana como a macrozona de áreas residenciais com corredores que apresenta vazios urbanos sujeitos a parcelamento, e a macrozona de áreas predominantemente residenciais que possui vazios urbanos onde podem vir a ser implantados novos loteamento e condomínios.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	O PDFT não inclui área ou zona de expansão urbana nos mapas, pois não define uma área ou zona de expansão urbana, o PDFT apenas delimita às macrozonas citadas acima.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	O PDFT não apresenta descrição de limite, pois não define uma área ou zona de expansão urbana.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não, o PDFT não define regras específicas para áreas de expansão. A Lei de uso e ocupação do solo de 2007 define apenas as regras gerais para a ocupação dos vazios urbanos que irão abrigar os novos estabelecimentos, loteamentos e condomínios.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não, o PDFT não define que novos loteamentos devam prever áreas para habitação de interesse social.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas	A lei de uso e ocupação do solo não prevê qualquer diretriz similar.

para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	
Comentários	

Fonte do documento original: Fernanda Accioli Moreira, 2009.

O município é inteiramente urbano. O Plano Diretor divide o município em Macrozonas denominadas: Área de Preservação Ambiental I e II, Áreas de Desenvolvimento Industrial, Áreas Residenciais com Corredores, Áreas Predominantemente Residenciais e Áreas de Recuperação Urbana. Dentre as Áreas Predominantemente Residenciais estão possivelmente as áreas para expansão urbana pois possuem vazios urbanos e sofrem processo de expansão urbana.

“V. Áreas Predominantemente Residenciais:

- a. Área residencial, comercial e de serviços.
- b. Possibilidade de implantar algum tipo de indústria não poluente.
- c. Compreende maior extensão do município.
- d. Possui vazios urbanos.
- e. Áreas onde podem ser implantados ordenadamente novos loteamentos e condomínios.
- f. Área em plena expansão urbana.
- g. Áreas de Média densidade.” (Lei Complementar nº 014/03, art. 7º).

O Plano não traz regras para o parcelamento do solo urbano, portanto não aborda o tema dos loteamentos fechados ou condomínios. É a Lei de Uso e Ocupação do Solo que trata do tema do parcelamento, mas também não aborda o tema dos loteamentos fechados..

Segundo a LUOS, na Zona Predominantemente Residencial-ZPR, onde pode acontecer a expansão urbana, é possível lotes menores que 360m².

“§ 3.º - Fica autorizado o desdobro de lotes em loteamentos já implantados, onde a área dos lotes resultantes não apresentem área inferior a menor área de lote quando da aprovação e implantação do mesmo.

§ 4º - na Zona Predominantemente residencial – ZPR será permitida a diminuição da área do lote até 360 m² desde que o loteador apresente e execute soluções de infra-estrutura para o abastecimento de água, destinação de esgoto com solução técnica definitiva e executada, implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública, drenagem e pavimentação de elevada comprovação técnica;” (Lei Complementar nº 030/07, art. 112).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE VARGEM GRANDE PAULISTA – 2003

Fonte: Anexo 01, Lei Complementar nº 014/03.

MAPA ZONEAMENTO – LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE VARGEM GRANDE PAULISTA – 2007

Fonte: Anexo 01, Lei Complementar nº 030/07.

VINHEDO

Lei Complementar nº 66/07.

Ano do Plano Diretor	2007
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	O Município de Vinhedo possuía um Plano Diretor anterior, a Lei nº 1.210/84 – Plano Diretor Físico e Territorial do Município.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	O Plano não estabelece um novo perímetro urbano no município.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não houve alteração no perímetro urbano no município.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	O Plano Diretor não estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município, versando, somente, em seu capítulo sobre uso e ocupação e parcelamento do solo, sobre as glebas inseridas dentro do perímetro urbano. Apesar de não aparecer explicitado no texto do Plano, o fato desse versar apenas sobre glebas inseridas dentro do perímetro urbano atual, sugere que o Plano não considera a possibilidade da ampliação de tal perímetro.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Ver resposta abaixo.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	O Plano prevê duas zonas de expansão urbana dentro da Macrozona de Consolidação Urbana.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	As duas áreas de expansão urbanas previstas estão delimitadas no mapa de zoneamento anexo à Lei.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Ao descrever as zonas de expansão dentro capítulo de zoneamento, o Plano descreve também suas delimitações.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	O Plano Diretor estabelece parâmetros urbanísticos de regulação específicos para as Zona de Expansão Urbana 1 e 2 conforme apresentado no acima no Quadro de Parâmetros-Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo na Macrozona de Consolidação Urbana. Além de mencionar, ainda para a Zona de Expansão Urbana 1 que o percentual de áreas públicas deverá ser especificamente destinado nas seguintes proporções: 8% para área institucional e 16% para espaço livre de uso público.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	O Plano diretor não estabelece nenhum percentual de áreas para HIS em novos loteamentos.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	A Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 79/ 2007) não estabelece nenhum percentual de áreas para HIS em novos loteamentos.
Comentários	

Fonte do documento original: Danielle Klintowitz, 2009.

Resposta 23:

O Plano define regras e parâmetros específicos para os empreendimentos habitacionais de interesse social constantes de ZEIS, destinadas a garantir o acesso à moradia digna à população com renda até 12 salários mínimos. Para tanto, estabelece-se dois tipos de empreendimentos de habitacionais de interesse social: Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

As unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) deverão seguir os seguintes parâmetros:

- Ser destinada à população com renda de até 6 salários mínimos;
- Ter área útil máxima igual a 50m²;
- Ter pé-direito mínimo de 2,40m;
- Ter apenas um sanitário, podendo ser previstas peças sanitárias em espaços separados;
- Ter no máximo 1 vaga de estacionamento por unidade;
- Ser produzida somente através de Condomínio (horizontal/vertical), ou Plano Integrado (parcelamento do solo e edificação);
- Em usos não residenciais, só poderão ser instaladas em no máximo 15% das unidades produzidas.

A unidade de Habitação de Mercado Popular (HMP) deverá seguir os seguintes parâmetros:

- Ser destinada à população de até 12 salários mínimos;
- Ter área útil máxima igual a 70m²;
- Ter no máximo 2 sanitários;
- Ter pé-direito mínimo de 2,50m;
- Ter no máximo 1 vaga de estacionamento;
- Ser produzida através de Condomínio (horizontal/vertical) ou Plano Integrado (Parcelamento do solo e edificação);
- Em usos não residenciais, só poderão ser instaladas em no máximo 15% das unidades produzidas para HMP;
- Nas edificações sem elevador, o desnível máximo entre a vaga e a unidade habitacional vinculada será de 14m.

As regras para o parcelamento do solo de interesse social são determinadas especificamente para cada tipo de ZEIS estabelecidas e estão descritas no quadro a seguir:

QUADRO DE PARÂMETROS-PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Zona Especial	Usos Conformes		Padrões de Incomodidade	Lotes (m²)		QT/Unidade		C.A.			Gabarito Máximo	T.O.	T.P.	Soma das laterais (m)
				Mínimo	Máximo	Horizontal	Vertical	Mínimo	Básico	Máximo				
ZEIS 1 (regul.)- HIS/HMP	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodo Nível 1	A ser definido pelo Plano de Regularização										
		Multifamiliar												
		Não Residencial												
		Misto												
ZEIS 2 (HIS)	Residencial Multifamiliar		Não Incômodo, Incômodo Nível 1	250m²	10.000m²	125	60	0,1	2		4 pavimentos	0,7	15%	2,0
		Não Residencial			500m²		125							
		Misto					80							
ZEIS 3 (HMP)	Residencial Multifamiliar		Não Incômodo, Incômodo Nível 1	250m²	10.000m²	125	70	0,1	2		4 pavimentos	0,7	15%	2,0
		Não Residencial			500m²		125							
		Misto					90							

O Plano trata do parcelamento do solo e, em especial, aborda o tema dos condomínios urbanísticos.

“Art. 123. O plano de parcelamento deverá incluir as áreas de uso público de destinação obrigatória e os lotes resultantes (módulos condominiais), que serão fechados para a implantação dos condomínios.

Art. 124. As áreas de uso público (institucional e sistema de lazer) destinadas do plano de parcelamento do solo na modalidade de condomínio urbanístico deverão estar situadas fora do perímetro fechado com acesso público.

Art. 125. Os espaços livres de uso público, no condomínio urbanístico, poderão ser computados da seguinte forma:

I - a totalidade do percentual de áreas públicas exigido na zona em que se situa o empreendimento deverá ser localizada fora do perímetro fechado ou em outro local externamente ao perímetro do empreendimento, com frente para via pública oficial, respeitadas as exigências quanto aos percentuais mínimos estabelecidos por zona;

II - quanto aos espaços livres de domínio público, o empreendedor poderá optar por fazer o depósito pecuniário ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano do valor correspondente do imóvel que seria destinado no plano de parcelamento.

Art. 126. O sistema de vias internas de acesso aos lotes e as áreas de lazer ou comunitárias internas estarão situadas no interior do fechamento e computarão no cálculo de fração ideal dos condôminos.

Art. 127. Os módulos condominiais poderão ter área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou ser contíguos formando perímetros de fechamento de área superior, respeitando a extensão máxima de quadra de 500m (quinhentos metros) lineares entre uma esquina e outra e, desde que não interfiram na infra-estrutura básica da cidade, com área fechada máxima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados)” (Lei Complementar nº 66/07, art.123 a 127).

O Plano também prevê a possibilidade de regularização de loteamentos fechados, envolvendo compensações ambientais cuja definição será obtida mediante consulta ao Ministério Público e ao Conselho Municipal de Política Urbana.

“Da Regularização dos Loteamentos Fechados

Art. 131. Com o objetivo de regularizar os loteamentos fechados poderá o Poder Público Municipal, juntamente com o representante legal do loteamento e outros eventuais responsáveis firmar Termo de Ajuste de Conduta (TAC) em autos de inquérito civil instaurado pelo órgão do Ministério Público que detém atribuições para tanto.

Parágrafo único. O Ministério Público promoverá as ações civis públicas em face dos loteadores, dos agentes públicos responsáveis e do representante do loteamento, a fim de apurar responsabilidades.

Art. 132. Nos casos em que a discussão versar sobre áreas públicas que estejam intra-muros, nos loteamentos fechados existentes na data da publicação desta Lei, poderá a Municipalidade valer-se do instrumento da compensação, que se dará por uma das seguintes formas:

I - Mudança do projeto urbanístico ou alteração das divisas de fechamento, de modo que a área institucional e/ou a área destinada a sistema de lazer/verde, equivalentes a 15% (quinze por cento) da área do loteamento, passem a se localizar fora dos seus limites, fazendo frente para o sistema viário oficial;

II - Doação pelo loteamento e outros eventuais responsáveis, ao Município, de outra área de tamanho equivalente, até o máximo de 15% (quinze por cento) da área do loteamento, sendo 5% (cinco por cento) relativos à área institucional e 10% (dez por cento) relacionados ao sistema de lazer/verde, fora dos limites, nas proximidades desse ou em outro local indicado pelo Poder Público Municipal e referendado pelo Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU;

III - Pagamento em pecúnia:

a) Sistema de Lazer/Áreas Verdes:

1. pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial da importância apurada para as referidas áreas de sistema de lazer/áreas verdes em avaliação, da qual participem, necessariamente, o Ministério Público, o representante legal do loteamento, outros eventuais responsáveis e o Poder Público Municipal;

2. no caso das áreas verdes coincidirem com as APP's, estas serão avaliadas de acordo com suas características físicas e legais;

3. realizada a compensação as áreas verdes/sistema de lazer serão desafetadas passando a incorporar o loteamento como área verde/sistema lazer com cláusula de inalienabilidade e de proibição de construção habitacional, permitida edificações pertinentes a sistema de lazer com destinação específica de preservação ambiental e recreativa, ficando isentas de tributação dado a sua função social;

b) Áreas Institucionais:

1 - Pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial do valor de mercado da referida área institucional, que deverá sempre ser apurado em avaliação da qual participem, necessariamente, o Ministério Público, o Poder Público Municipal, o representante legal do loteamento e outros eventuais responsáveis.

Art. 133. Fica autorizada a desafetação das áreas institucionais objeto de compensação para fins de alienação pelo Poder Público Municipal, por processo licitatório, devendo o recurso auferido ser utilizado na aquisição de outras áreas com a mesma destinação ou construção de equipamentos públicos.

Parágrafo único. O uso e ocupação das áreas licitadas devem obedecer ao estabelecido na Zona Residencial e normas internas do loteamento onde estejam localizadas.

Art. 134. Fica assegurada ao Loteamento a preferência na aquisição da área institucional.

Art. 135. Realizada a compensação das áreas institucionais, via doação ou pagamento em pecúnia, serão elas desafetadas passando a incorporar o loteamento como área particular de uso coletivo com cláusula de inalienabilidade e de proibição de construção habitacional, ficando isentas de tributação dado sua função social.

Art. 136. Efetivada a compensação, o sistema viário, após regular Termo de Concessão de Direito Real de Uso, terá acesso controlado, podendo o representante legal ou outros responsáveis edificar portarias, ficando em contrapartida responsável pela manutenção do sistema viário interno.

Art. 137. A manutenção da coleta de lixo, da rede elétrica de iluminação, da rede de água e esgoto, permanecerão de responsabilidade do Poder Público; que cobrará pelos respectivos serviços prestados pertinentes.

Art. 138. Os recursos em pecúnia provenientes da compensação serão recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial e deverão ser utilizados na compra de áreas com a mesma destinação ou em construções de obras de interesse social em áreas institucionais ou verdes/sistema de lazer já de propriedade da municipalidade.

§ 1º O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU deverá aprovar a localização das áreas a serem compradas e a execução das obras citadas no caput deste artigo.

§ 2º Para efeitos do parágrafo anterior, o Poder Público terá prazo máximo de 60 (sessenta) meses para apresentar os projetos à sociedade, e 1 (um) ano para o término das obras após decorrido o prazo de 60 meses.

§ 3º Será facultado o pagamento do valor a ser compensado em até 60 (sessenta) parcelas mensais, desde que o valor da parcela não seja inferior a R\$ 30,00 (trinta reais) por lote.

Art. 139. Serão consideradas, para fins de compensação das áreas verdes/sistema de lazer, as obras internas de responsabilidade do Poder Público, bem como as externas, de interesse público, já executadas pelo loteamento.

§ 1º Caberá ao Poder Público, juntamente com o Ministério Público, e os representantes dos loteamentos, mediante consulta ao Conselho Municipal de Política Urbana, definir se as obras externas consideradas para fins de compensação, são de interesse público.

§ 2º O valor das obras a ser computado na compensação nunca poderá ultrapassar o valor da área verde/sistema de lazer a ser compensada” (art. 131 a 139).

Serão permitidas chácaras na Macrozona de Proteção Ambiental Leste e na Macrozona de Proteção Ambiental Noroeste.

“Art. 86. Na Macrozona de Proteção Ambiental Leste observar-se-á as seguintes disposições:

I - serão permitidas construções de pequenas pousadas, restaurantes e chácaras para recreação desde que privilegiem o ambiente campestre e apresentem projetos de reciclagem da água servida, alto índice de permeabilidade do solo maior ou igual a 80% (oitenta por cento) e aproveitamento da água de chuva para as atividades possíveis;

II – a obrigatoriedade de seguir modelos para o tratamento individual de esgoto em solos ainda não servidos por tratamento de esgoto e que se encontram dentro de áreas de mananciais, incluindo sumidouros, filtros e outros elementos que venham a ser desenvolvidos, a fim de minimizar o impacto negativo das mesmas no lençol freático” (art.86).

“Art. 92. Para o uso e a ocupação do solo na Macrozona de Proteção Ambiental Noroeste observar-se-á as seguintes disposições:

I - serão permitidas construções de pequenas pousadas, restaurantes e chácaras para recreação desde que privilegiem o ambiente campestre e apresentem projetos de reciclagem da água servida, alto índice de permeabilidade do solo maior ou igual a 80% (oitenta por cento) e aproveitamento da água de chuva para as atividades possíveis;

II – a obrigatoriedade de seguir modelos para o tratamento individual de esgoto em solos ainda não servidos por tratamento de esgoto e que se encontram dentro de áreas de mananciais, incluindo sumidouros, filtros e outros elementos que venham a ser desenvolvidos, a fim de minimizar o impacto negativo das mesmas no lençol freático” (art.92).

MAPA MACROZONEAMENTO – PLANO DIRETOR DE VINHEDO – 2007

Fonte: Anexo I, Lei Complementar nº 66/07.

VOTORANTIM

Lei nº 1.907/06.

Ano do Plano Diretor	2006
10 – O município já possuía plano(s) diretor(es) antes do atual?	Sim; o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado foi realizado em 1968; posteriormente foi revogado pelo novo PDDI realizado em 1986. O Plano atual revoga o plano de 1986.
20 – O plano diretor estabelece um novo perímetro urbano no município?	Estabelece os perímetros das zonas criadas pelo Plano diretor; não há referência na lei sobre alterações em relação a perímetro urbano anterior.
21 – O plano diretor aumentou ou diminuiu o perímetro urbano do município?	Não houve alteração.
22 – O plano diretor estabelece regras ou condições para alterar o perímetro urbano do município? Quais?	Não.
23 – O plano diretor define parâmetros e regras específicas para a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial de parcelamento do solo de interesse social?	Para os loteamentos de interesse social, previstos na lei, os parâmetros quanto às exigências de infraestrutura são as mesmas dos demais loteamentos; em relação aos parâmetros de uso e ocupação do solo, para as Zonas de Habitação de Interesse Social – ZHIS, o plano determina que estes sejam fixados cada caso pelo órgão de planejamento.
24 – O plano diretor define área ou zona de expansão urbana?	Não se utiliza esse conceito no plano, a não ser ao definir como uma das aplicações do direito de preempção, no parágrafo único do Art. 69: “Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para: I. regularização fundiária; II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; III. constituição de reserva fundiária; IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana”. Mas não se define uma área ou zona com esse objetivo.
25 – O plano diretor inclui a área ou zona de expansão urbana nos mapas anexos?	Não se aplica.
26 – O plano diretor apresenta descrição dos limites da área ou zona de expansão urbana?	Não se aplica.
27 – O plano diretor define regras ou condições para a ocupação da área ou zona de expansão urbana?	Não se aplica.
28 – O plano diretor estabelece que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social?	Não. Entretanto, o Art. 33 estabelece: “A habitação como elemento integrador pressupõe o direito social à moradia digna em bairros dotados de equipamentos sociais, de comércio e serviços, providos de áreas verdes com espaços de recreação e lazer e de espaços públicos que garantam o exercício pleno da cidadania”.
29 – Caso o plano diretor NÃO estabeleça que os novos loteamentos devem prever áreas para habitação de interesse social, a lei de parcelamento do solo em vigor possui alguma regra similar?	Não; a lei em vigor é o próprio Plano diretor.
Comentários	

Fonte do documento original: Maria Stella Magalhães Gomes, 2009.

A autora explica que o Plano divide o município em duas Macrozonas: Macro Zona Urbana (ZU) - área contida na delimitação do perímetro urbano do município e destinada às funções caracteristicamente urbanas de habitação, trabalho, circulação e recreação e Macro Zona Rural (ZRU) - área exterior a delimitação do perímetro urbano do município e caracterizada pelas funções rurais, quais sejam agricultura, pecuária, atividades ligadas ao plantio e extração de madeira, mineração e pontos de atração turística e de recreio (Resposta questão 11).

As zonas da Macro Zona Urbana são I. ZCP - Zona Comercial Principal - Área de comércio central e uso predominante de comércio e prestação de serviços, com intensidade de ocupação e densidade demográfica alta; II. ZCS - Corredores de Comércio e Serviços; enquadrando-se nesta zona os lotes lindeiros as vias de primeira e segunda categoria; III. ZMD1 - Zona Predominantemente Residencial Média Densidade; IV. ZMD2 - Zona de Uso Residencial Mista de Média Densidade; V. ZMD3 - Zona Residencial de Alta Densidade; VI. ZRL1 - Zona de Recreação e Lazer de Densidade Demográfica Baixa; VII. ZRL2 - Zona de Recreação e Lazer de Densidade Demográfica Média; VIII. ZEI - Zona Exclusivamente Industrial; IX. ZPI - Zona Predominantemente Industrial; X. ZTR1 - Zona Turística e Recreativa de Densidade Demográfica Baixa; XI. ZTR2 - Zona Turística e Recreativa de Densidade Demográfica Média; XII. ZHIS - Zona Habitacional de Interesse Social; XIII. ZES - Zonas Especiais.

A autora sintetiza os parâmetros de parcelamento do solo definidos pelo plano diretor em uma tabela, algumas partes são reproduzidas a seguir.

Exigências de infraestrutura: demarcação de lotes, abertura de vias, paisagismo (projeto e cronograma de execução de obras), sistema de captação de águas pluviais (projeto e memorial de dimensionamento, com velocidade máxima nas galerias de 6,0 m/s e nas sarjetas de 3,0 m/s), guias e sarjetas (poderão ser propostas alternativas justificadas em loteamentos de chácaras de recreio), pavimentação (permitido o cascalhamento nos loteamentos de chácaras de recreio), rede de distribuição elétrica e sistema de coleta de esgotos (se não houver rede pública, deve prever ETE, ou fossa séptica, quando permitido).

Destinação de áreas verdes e institucionais

tipo de projeto	situação em relação a áreas de mananciais	tamanho da gleba	destinação para áreas verdes e institucionais
projeto de desmembramento	inserida	mais de 10.000 m ²	12% para áreas verdes e institucionais
	não inserida	mais de 10.000 m ²	10%
projeto de loteamento	inserida	todas as situações	20% para áreas verdes e institucionais
	não inserida	todas as situações	15%

Áreas verdes

localização das áreas verdes	condição da área	situação da área
50% pela prefeitura	em um só perímetro declividade inferior a 30%	fazendo frente para o viário
50% pelo loteador	em qualquer ponto da área poderá ser inscrito um círculo com raio de 10m, podendo ser localizado em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30%.	não há condição

Não há mapa acompanhando o plano que permita uma análise do território. Atualmente, o município reviu seu plano diretor e disponibiliza uma versão deste datada de 2010. A principal alteração foi a modificação do perímetro urbano. Na exposição de motivos, há considerações face a necessidade de áreas para a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida; possibilidade de ampliar a zona industrial.

ANEXO 2 337

ANEXO 7.3

TABELA COM

DADOS TABULADOS

DOS 100 MUNICÍPIOS

município	pesquisador	rede_plan	outros	lei	ano	plano_antes	plano_ant_data	consult_teve	consult_qual	mapa	novo_perim_20	
Americana Amparo	Veruska de Carvalho	sim	nao	Lei Complementar n 4.597/08	2008	sim		1998	sem info	sem info	nao	nao
	Sidney Piochi Bernardini	sim	nao	Lei Complementar n 01/06	2006	sem info	sem info		sem info	sem info	nao	sim
Andradina	Danielle Klintowitz	sim	nao	Lei Complementar n. 017/2006	2006	nao	sem info		sim	Métodos Consultoria e Projetos Ltda.	sim	sim
Apiáí	Maria Stella Magalhães Gomes	sim	nao	Lei 124/2006	2006	nao	sem info		sem info	sem info	sim	sem info
Araçatuba Araraquara	Tomás Antonio Moreira	sim	nao	Lei Complementar no 168/06	2006	sim	sem info		sim	CETEC - Centro Tecnológico da Fundação Paulista	sim	sem info
	Licio Lobo	sim	nao	Lei Complementar nº 350/2005	2005	sim		1971	sem info	sem info	sim	sim
Araras	Licio Lobo	sim	nao	Lei Complementar nº 3901/06 (c/alterações LC 4191/08)	2006	sem info	sem info		sim	Arquitetur - Nina Vaisman	sim	sim
Artur Nogueira	Eleusina Freitas	sim	nao	Lei nº 441/07	2007	sem info	sem info		sim	Arquitetur - Nina Vaisman	sim	sim
Arujá	Guadalupe Maria Jungers	sim	nao	Lei Complementar nº 06/07	2007	sim		1995	sim	Emplasa	sim	nao
Assis	Guadalupe Maria Jungers	sim	nao	Lei complementar no 10/06	2006	nao	nao		sim	consultore privados	nao	nao
	Abib de Almeida											
Atibaia Barretos	Roberta Menezes Rodrigues	sim	nao	Lei Complementar n 507/06	2006	sim		1990	sem info	sem info	nao	nao
	Tomás Antonio Moreira	sim	nao	Lei Complementar n°. 73/06.	2006	sim	1988-1992		sem info	sem info	nao	nao
Bebedouro	Joyce Reis Ferreira da Silva	sim	nao	Lei Complementar n 43/06	2006	sim		1997	sem info	sem info	sim	sim
Birigui	Camila Pereira Saraiva e	sim	nao	Lei Complementar n 17/06	2006	sem info	sem info		sem info	sem info	sim	nao
	Fernanda Accioly Moreira											
Boituva	Maria Stella Magalhães	sim	nao	Lei Complementar 1.730/06	2006	sim		1998	sem info	sem info	sim	sim
Botucatu	Gomes	sim	nao	Lei Complementar nº 483/07	2007	sim		1987	sem info	sem info	sim	nao
	Daniela Zacardi de Almeida											
Botucatu	Camargo	sim	nao	Lei Complementar nº 483/07	2007	sim		1987	sem info	sem info	sim	nao
Bragança Paulista	Paula Freire Santoro	nao	sim	Lei Complementar nº 534/07	2007	sem info	sem info		sem info	sem info	sim	sim
Cachoeira Paulista	Ivan Souza Moraes	sim	nao	Lei Complementar Nº 1.558/06	2006	nao	sem info		sem info	sem info	nao	sim
Cajamar	Otilie Macedo Pinheiro	sim	nao	Lei Complementar n 095/07	2007	sem info	sem info		sim	IPT	sim	sim
Campinas	Daniela Zacardi de Almeida	sim	nao	Lei Complementar nº 15/06	2006	sim		1996	sem info	sem info	sim	nao
	Camargo											
Campo Limpo Paulista	Elisamara de Oliveira	sim	nao	Lei no 302/06	2006	sim		1992	sem info	sem info	sim	sim
Campos do Jordão	Emiliano	sim	nao	Lei nº 2.737/03	2003	sim		1978	sem info	sem info	sim	sem info
	Karina Uzzo											
Caraguatatuba	Paula Freire Santoro	nao	sim	Projeto de lei Complementar n. 07/11.	2011	sim		1992	sem info	sem info	sim	sim
Catanduva	Patricia Cobra e Paula	sim	nao	Lei Complementar no 0355/06	2006	sim	sem info		sim	Instituto Pólis	sim	nao
	Santor											
Diadema	Wagner Membribes Bossi	sim	nao	Lei complementar nº 273/08	2008	sim		2002	sem info	sem info	sim	nao
Embu	Nara Leal Argiles	sim	nao	Lei nº 72/03	2003	nao	sem info		sim	Instituto Pólis	sim	nao
Espírito Santo do Pinhal	Joyce Reis Ferreira da Silva	sim	nao	Lei nº 3.063/06	2006	sim		1992	sem info	sem info	sim	sim
	Tomás Antonio Moreira	sim	nao	Lei Complementar nº 53/06	2006	nao	nao		nao	nao	nao	nao
Fernandópolis	Camila Pereira Saraiva	sim	nao	Lei Complementar nº 175/06	2006	sim		1969	sem info	sem info	nao	sim
Ferraz de Vasconcelos	Ivan Souza Moraes	sim	nao	Lei Complementar Nº 160/06	2006	nao	sem info		sim	Emplasa	sim	nao
Francisco Morato	Luciana Nicolau Ferrara	sim	nao	Lei nº 618/07	2007	sim		1971	sem info	sem info	sim	sim
Franco da Rocha	Guadalupe Maria Jungers	sim	nao	Lei nº 2385/06	2006	sim		1981	sem info	sem info	nao	nao
	Abib de Almeida											
Guararema	Joice Genaro Gomes	sim	nao	Lei nº 6.055/04	2004	sim		1971	sim	Instituto Pólis	nao	nao
Guarulhos	Danielle Klintowitz	sim	nao	Lei Complementar N° 151/08	2008	nao	sem info		sem info	sem info	sim	nao
Ilha Solteira	Paula Freire Santoro	nao	sim	Lei complementar nº 30/00	2000	sem info	sem info		sem info	sem info	sim	nao
Itanhaém												

município	pesquisador	rede_plan	outros	lei	ano	plano_antes	plano_ant_data	consult_teve	consult_qual	mapa	novo_perim_20
Itapecerica da Serra	Pedro Luiz de Orange Lins da Fonseca e Silva	sim	nao	Lei 1.771/06	2006	sim		2001 sem info	sem info	sim	nao
Itapevi	Maria Cecilia Lucchese	sim	nao	Lei Complementar n.º 44/08	2008	nao	nao	sim	sem info	nao	nao
Itaquaquecetuba	Leticia Marques Osorio	sim	nao	Lei Complementar n. 131/06	2006	nao	nao	sim	Emplasa	sim	nao
Itatiba	Eleusina Freitas	sim	nao	Lei 3.759/04	2004	sim	sem info	sem info	sem info	sim	sim
Itu	Elisamara de Oliveira Emiliano	sim	nao	Lei n. 770/06	2006	sim		1995 sem info	sem info	sim	nao
Itupeva	Elisamara de Oliveira Emiliano	sim	nao	Lei n. 153/07	2007	nao	nao	sem info	sem info	sim	nao
Jaboticabal	Maria Stella Magalhães Gomes	sim	nao	Lei Complementar n. 80/06 (Plano Diretor) Lei Complementar n. 86/07 (Zoneamento) Lei Complementar no 49/03 (Plano Diretor) e Lei no 4.847/04 (Lei de Uso, Ocupação e Urbanização)	2006	sim		1994 sem info	sem info	sim	nao
Jacareí	Paula Freire Santoro	nao	sim	Elisamara de Oliveira	2003	sem info	sem info	sem info	sem info	sim	sim
Jaguariúna	Emiliano	sim	nao	Lei n. 096/04	2004	sim		1985 sem info	sem info	sim	sim
Jandira	Luciana Nicolau Ferrara	sim	nao	Lei nº 1.603/06	2006	sim		1990 sem info	sem info	sim	nao
Jaú	Gisela Cunha Viana Leonelli	sim	nao	Lei Complementar n. 277/06	2006	sim		1970 sem info	sem info	nao	sim
Jundiá	Nara Leal Argiles	sim	nao	Lei n. 415/04	2004	sim		1996 sem info	sem info	sim	nao
Juquitiba	Otilie Pinheiro	sim	nao	Lei n. 1.507/07	2007	sem info	sem info	sem info	sem info	sim	sim
Lençóis Paulista	Joyce Reis Ferreira da Silva	sim	nao	Lei Complementar nº 35/06	2006	nao	nao	sem info	sem info	sim	sim
Limeira	Rafael Paulo Ambrosio	sim	nao	Lei n. 442/09	2009	sim	sem info	sem info	sem info	sim	nao
Lins	Joice Genaro Gomes	sim	nao	Lei Complementar nº 950/06	2006	sim		1995 sem info	sem info	nao	nao
	Elisamara de Oliveira										
Mairinque	Emiliano	sim	nao	Lei n. 2.671/06	2006	sim		1992 sem info	sem info	sim	nao
Mairiporã	Danielle Klintonitz	sim	nao	Lei Complementar n. 297/2006	2006	sim		1996 sim	Emplasa	sim	nao
Marília	Flávio Higuchi Hirao	sim	nao	Lei Complementar n. 480/06	2006	sim		1972 sem info	sem info	sim	sim
Mauá	Josiene Francisco da Silva	sim	nao	Lei n. 4.153/07	2007	sim		1998 sem info	sem info	nao	nao
Mogi das Cruzes	Karina Uzzo	sim	nao	Lei Complementar n. 46/06	2006	sim		2000 sim	Instituto Pólis	sim	sem info
Mogi Guaçu	Rafael Paulo Ambrosio	sim	nao	Lei Complementar n. 968/08	2008	sim		1971 sem info	sem info	sim	sim
				Lei Complementar nº 230/06 e Lei Complementar n.245/07)							
Monte Alto	Danielle Klintonitz	sim	nao	Lei Complementar no 0001/06 (Plano Diretor) e Lei Complementar no 0002/06 (Zoneamento)	2006	sim		1996 sem info	sem info	sim	nao
	Elisamara de Oliveira										
Monte Mor	Emiliano	sim	nao		2006	sim		1992 sem info	sem info	nao	sim
	Elisamara de Oliveira										
Nova Odessa	Emiliano	sim	nao	Lei Complementar nº 10/06	2006	sim		1975 sem info	sem info	nao	nao
Ourinhos	Leticia Marques Osorio	sim	nao	Lei Complementar no 499/06	2006	nao	nao	sem info	sem info	nao	sim
Pereira Barreto	Paula Freire Santoro	sim	nao	Lei Complementar no 28/2006	2006	nao	nao	sim	sem info	sim	sim
Peruíbe	Rafael Paulo Ambrosio	sim	nao	Lei Complementar n. 100/0	2007	sim		1975 sem info	sem info	sim	sim
Piedade	Sidney Piochi Bernardini	sim	nao	Lei 3.740/06	2006	sem info	sem info	sim	IPT	sim	sim
Pindamonhangaba	Daniela Igarashi	sim	nao	Lei Complementar n. 03/06	2006	nao	nao	sem info	sem info	sim	sim
	Elisamara de Oliveira			Lei Complementar n. 69/06 e Lei Complementar n. 76/07							
Pirassununga	Emiliano	sim	nao		2006	sim		1993 sem info	sem info	nao	sem info
Poá	Danielle Klintonitz	sim	nao	Lei nº 3.201/06	2006	sim		1971 sem info	sem info	sim	nao
									Centro Tecnológico da Fundação Paulista de Tecnologia e Educação		
Porto Feliz	Roberta Menezes Rodrigues	sim	nao	Lei Complementar nº 78/2006	2006	sim		1970 sim		sim	nao
Porto Ferreira	Dinalva Derenzo Roldan	sim	nao	Lei Complementar nº 74/2007	2007	nao	sem info	sem info	sem info	sim	sim
Praia Grande	Rafael Paulo Ambrosio	sim	nao	Lei no 473/06	2006	sim		1996 sem info	sem info	nao	sim

município	pesquisador	rede_plan	outros	lei	ano	plano_antes	plano_ant_data	consult_teve	consult_qual	mapa	novo_perim_20
Presidente Prudente	Daniela Igarashi	sim	nao	Lei Complementar n. 151/08 (Plano Diretor), Lei Complementar n. 153/08 (Zoneamento) e Lei Complementar n. 154/08 (Parcelamento do Solo).	2008	sim		1996 sem info	sem info	sim	nao
Promissão	Gisela Cunha Viana Leonelli	sim	nao	Lei Complementar no 2.746/06	2006	sem info	sem info	sem info	sem info	nao	sim
Ribeirão Preto	Eder Roberto da Silva	sim	nao	Lei Complementar nº 367/03 e Lei no 2.157/07 de parcelamento, uso e ocupação do solo.	2003	sem info	sem info	sem info	sem info	sim	sim
Rio Grande da Serra	Francisco de Assis Comarú	sim	nao	Lei no 046/06	2006	sim		1992 sim	Vaisman	sim	sem info
Salto	Joice Genaro Gomes	sim	nao	Lei nº 2.771/06	2006	sim		1971 sem info	sem info	sim	sem info
Santa Cruz da Conceição	Paula Freire Santoro	nao	sim	Lei Complementar n. 14/2007	2007	sem info	sem info	sem info	sem info	sim	sim
Santa Cruz do Rio Pardo	Gisela Cunha Viana Leonelli	sim	nao	Lei Complementar n. 316/06	2006	sim		1972 sim	Teia	nao	sim
Santa Rosa de Viterbo	Patricia Lemos Nogueira										
Santa Rosa de Viterbo	Cobra	sim	nao	Lei Complementar n. 96/06	2006	sim		1997 sem info	sem info	nao	sem info
Santana de Parnaíba	Flávio Higuchi Hirao	sim	nao	Lei Complementar n. 30/06	2006	sim		1997 sem info	sem info	nao	sem info
Santo André	Danielle Klintonowicz	sim	nao	Lei n. 8.696/04	2004	sim		1995 sem info	sem info	sim	nao
				Lei Complementar no 551/05 (Estatuto da Cidade), Lei Complementar no 731/11 (Plano Diretor) e Lei Complementar no 730/11 (Uso e Ocupação do Solo na área insular)							
Santos	Paula Freire Santoro	nao	sim		2011	sim		1998 sem info	sem info	sim	sem info
São Bernardo do Campo	Luciana Nicolau Ferrara	sim	nao	Lei 5.593/06	2006	sim		1996 sem info	sem info	sim	nao
São Caetano do Sul	Luciana Nicolau Ferrara	sim	nao	Lei nº 4.438/06 e Lei nº 4.472/07	2006	sim		1999 sem info	sem info	sim	nao
São Carlos	Maria Cecilia Lucchese	sim	nao	Lei n.º 13.691/05	2005	sem info	sem info	sem info	sem info	sim	sim
	Patrícia Lemos Nogueira										
São José do Rio Preto	Cobra	sim	nao	Lei Complementar n. 224/06	2006	sim		1992 sem info	sem info	sim	sim
São Lourenço da Serra	Francisco de Assis Comarú	sim	nao	Lei n. 738/08	2008	nao	sem info	sim	IPT	nao	sem info
São Manuel	Rafael Paulo Ambrosio	sim	nao	Lei Complementar n. 001/06	2006	nao	nao	sem info	sem info	nao	nao
São Paulo	Renata Gonçalves	sim	nao	Lei nº 13.430/02 e Lei nº 13.885/04	2002	sim		1981 nao	nao	sim	nao
	Elisamara de Oliveira										
Serra Negra	Emiliano	sim	nao	Lei 2.966/06	2006	nao	nao	sem info	sem info	sim	nao
Serrana	Eder Roberto da Silva	sim	nao	Lei Complementar n.174/06	2006	nao	nao	sem info	sem info	sim	sem info
Sertãozinho	Eder Roberto da Silva	sim	nao	Lei Complementar nº 201/08	2008	sim	sem info	sem info	sem info	sim	nao
Sorocaba	Licio Lobo	sim	nao	Lei nº 8.181/07 (Revisão da Lei n. 7.122/04)	2007	sim		1971 sem info	sem info	sim	sim
Taboão da Serra	Joyce Reis Ferreira da Silva	sim	nao	Lei Complementar nº 132/06	2006	sim		1991 sim	Via Pública	sim	nao
Tatuí	Otilie Macedo Pinheiro	sim	nao	Lei n. 3.885/06	2006	sem info	sem info	sem info	sem info	sim	sim
Taubaté	Paula Freire Santoro	nao	sim	Lei Complementar n. 238/11	2011	sim		1991 sem info	sem info	sim	sim
Tremembé	Paula Freire Santoro	nao	sim	Lei Complementar n.184/08	2008	sem info	sem info	sem info	sem info	sim	sim
Vargem Grande do Sul	Nara Leal Argiles	sim	nao	Lei n. 2.681/06	2006	sim	sem info	sem info	sem info	nao	nao
				Lei Complementar nº 014/03 e Lei Complementar nº 030/07							
Vargem Grande Paulista	Fernanda Accioly Moreira	sim	nao		2003	sim		1992 sem info	sem info	sim	nao
Vinhedo	Danielle Klintonowicz	sim	nao	Lei Complementar nº 66/07	2007	sim		1984 sem info	sem info	sim	nao
	Maria Stella Magalhães										
Votorantim	Gomes	sim	nao	Lei no 1.907/06	2006	sim		1986 sem info	sem info	nao	nao

município	aum_dim_perim_21	regras_alt_perim_22	parametros_esp_23	zona_exp_24	zona_exp_mapa_25	zona_exp_descrita_26	zona_exp_regras_27	zona_exp_his_28	lei_parc_his_29
Americana	igual	nao	sim	sim	sim	sim	sim	nao	sem info
Amparo	aum	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	sem info
Andradina	aum	nao	sim	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Apiáí	sem info	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	sem info
Araçatuba	sem info	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Araraquara	aum	nao	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Araras	aum	nao	nao	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Artur Nogueira	aum	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Arujá	igual	sim	sim	sim	sim	sim	sim	nao	nao
Assis	igual	sim	sim	sim	sim	sim	sim	nao	nao
Atibaia	igual	nao	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao
Barretos	igual	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Bebedouro	aum	nao	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Birigui	igual	nao	nao	sim	sim	sim	nao	nao	nao
Boituva	aum	nao	nao	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Botucatu	igual	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Bragança Paulista	aum	nao	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Cachoeira Paulista	aum	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Cajamar	aum	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Campinas	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Campo Limpo Paulista	aum	nao	nao	nao	nao	nao	nao	sim	nao
Campos do Jordão	sem info	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Caraguatatuba	aum	nao	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Catanduva	igual	nao	sim	nao	nao	nao	sim	sim	sim
Diadema	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Embu	igual	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao	sim
Espírito Santo do Pinhal	aum	nao	sim	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Fernandópolis	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Ferraz de Vasconcelos	aum	sim	sim	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Francisco Morato	igual	nao	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Franco da Rocha	aum	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Guararema	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Guarulhos	igual	sim	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Ilha Solteira	igual	nao	sim	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Itanhaém	igual	nao	nao	sim	sim	nao	nao	nao	nao

município	aum_dim_perim_21	regras_alt_perim_22	parametros_esp_23	zona_exp_24	zona_exp_mapa_25	zona_exp_descrita_26	zona_exp_regras_27	zona_exp_his_28	lei_parc_his_29
Itapecerica da Serra	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Itapevi	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Itaquaquecetuba	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Itatiba	dim	sim	sim	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Itu	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Itupeva	igual	sim	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Jaboticabal	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Jacareí	aum	nao	sim	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Jaguariúna	aum	nao	nao	sim	sim	sim	nao	nao	nao
Jandira	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Jaú	aum	sim	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Jundiá	igual	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Juquitiba	aum	nao	sim	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Lençóis Paulista	dim	nao	nao	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Limeira	igual	nao	sim	sim	sim	sim	sim	nao	nao
Lins	igual	nao	nao	sim	sim	sim	sim	nao	nao
Mairinque	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Mairiporã	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Marília	aum	nao	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Mauá	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Mogi das Cruzes	sem info	sim	sim	sim	sim	sim	sim	nao	sem info
Mogi Guaçu	aum	sim	sim	sim	sim	sim	nao	nao	nao
Monte Alto	igual	sim	nao	sim	sim	nao	nao	sim	nao
Monte Mor	aum	nao	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Nova Odessa	igual	nao	sim	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Ourinhos	aum	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Pereira Barreto	aum	nao	nao	sim	sim	nao	sim	sim	sim
Peruíbe	aum	sim	nao	sim	sim	nao	sim	nao	sem info
Piedade	aum	sim	sim	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Pindamonhangaba	dim	nao	nao	sim	sim	sim	sim	nao	nao
Pirassununga	sem info	nao	nao	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Poá	igual	sim	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Porto Feliz	igual	sim	nao	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Porto Ferreira	aum	nao	nao	sim	sim	nao	sim	nao	sim
Praia Grande	aum	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao

município	aum_dim_perim_21	regras_alt_perim_22	parametros_esp_23	zona_exp_24	zona_exp_mapa_25	zona_exp_descrita_26	zona_exp_regras_27	zona_exp_his_28	lei_parc_his_29
Presidente Prudente	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Promissão	aum	nao	nao	sim	nao	sim	nao	nao	nao
Ribeirão Preto	aum	nao	sim	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Rio Grande da Serra	sem info	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Salto	sem info	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Santa Cruz da Conceição	aum	sim	sim	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Santa Cruz do Rio Pardo	aum	sim	nao	nao	nao	nao	sim	nao	nao
Santa Rosa de Viterbo	sem info	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Santana de Parnaíba	sem info	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Santo André	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Santos	sem info	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
São Bernardo do Campo	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
São Caetano do Sul	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
São Carlos	aum	sim	sim	nao	nao	nao	nao	nao	sem info
São José do Rio Preto	aum	nao	nao	sim	nao	sim	nao	nao	nao
São Lourenço da Serra	sem info	nao	nao	sim	nao	sim	nao	nao	nao
São Manuel	igual	sim	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao
São Paulo	igual	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Serra Negra	igual	nao	nao	sim	nao	nao	nao	nao	sem info
Serrana	sem info	nao	sim	sim	sim	nao	sim	nao	nao
Sertãozinho	igual	sim	nao	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Sorocaba	aum	nao	nao	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Taboão da Serra	igual	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Tatuí	aum	sim	sim	nao	nao	nao	nao	nao	sem info
Taubaté	aum	nao	nao	sim	sim	sim	sim	nao	nao
Tremembé	aum	nao	nao	sim	sim	nao	nao	nao	nao
Vargem Grande do Sul	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Vargem Grande Paulista	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao
Vinhedo	igual	nao	sim	sim	sim	sim	sim	nao	nao
Votorantim	igual	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao

município	obs	fechamento_exist	fechamento_novos	zona_chacaras	OOAU	perímetro já era grande
Americana	com parcelamento	nao	nao	nao	nao	nao
Amparo	com parcelamento	nao	nao	nao	nao	sim
Andradina	sem parcelamento	sim	sim	nao	nao	nao
Apiáí	sem parcelamento	nao	nao	nao	sim	sem info
Araçatuba	sem parcelamento	nao	sim	sim	sim	nao
Araraquara	com parcelamento	sim	sim	nao	sim	sem info
Araras	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	sem info
Artur Nogueira	sem parcelamento	sim	sim	nao	nao	nao
Arujá	com parcelamento	nao	sim	nao	nao	nao
Assis	sem parcelamento	nao	nao	nao	sim	nao
Atibaia	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sim
Barretos	sem parcelamento	nao	sim	sim	nao	nao
Bebedouro	com parcelamento	sim	sim	nao	nao	nao
Birigui	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	nao
Boituva	com parcelamento	nao	nao	sim	sim	nao
Botucatu	sem parcelamento	sim	sim	sim	sim	nao
Bragança Paulista	com parcelamento	nao	nao	sim	nao	sem info
Cachoeira Paulista	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Cajamar	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	sem info
Campinas	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Campo Limpo Paulista	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Campos do Jordão	com parcelamento	nao	sim	nao	nao	sim
Caraguatatuba	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
Catanduva	com parcelamento	nao	nao	nao	nao	nao
Diadema	todo urbano	nao	nao	nao	nao	sim
Embu	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
Espírito Santo do Pinhal	com parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Fernandópolis	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Ferraz de Vasconcelos	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	nao
Francisco Morato	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
Franco da Rocha	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Guararema	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Guarulhos	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Ilha Solteira	com parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
Itanhaém	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info

município	obs	fechamento_exist	fechamento_novos	zona_chacaras	OOAU	perímetro já era grande
Itapecerica da Serra	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Itapevi	sem parcelamento	sem info	nao	nao	nao	nao
Itaquaquecetuba	todo urbano	nao	nao	sim	nao	sim
Itatiba	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	nao
Itu	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Itupeva	sem parcelamento	nao	sim	sim	nao	sem info
Jaboticabal	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sim
Jacareí	com parcelamento	sim	sim	nao	nao	sem info
Jaguariúna	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Jandira	sem parcelamento	sim	sim	nao	nao	sem info
Jaú	com parcelamento	sem info	sem info	sim	sem info	sem info
Jundiá	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sim
Juquitiba	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
Lençóis Paulista	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sim
Limeira	com parcelamento	nao	sim	sim	nao	nao
Lins	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Mairinque	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	sem info
Mairiporã	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
Marília	com parcelamento	nao	sim	sim	sim	sem info
Mauá	todo urbano	sem info	sem info	sem info	nao	sim
Mogi das Cruzes	sem parcelamento	nao	nao	sim	sim	nao
Mogi Guaçu	com parcelamento	sim	sim	sim	sim	nao
Monte Alto	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Monte Mor	com parcelamento	sim	sim	sim	nao	sem info
Nova Odessa	todo urbano	sim	sim	nao	nao	sim
Ourinhos	sem info	sem info	sem info	sem info	sim	sem info
Pereira Barreto	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
Peruíbe	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	nao
Piedade	sem parcelamento	sim	sim	sim	nao	sim
Pindamonhangaba	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sim
Pirassununga	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	sim
Poá	sem parcelamento	nao	nao	nao	sim	sem info
Porto Feliz	sem parcelamento	nao	nao	sim	sim	sim
Porto Ferreira	sem parcelamento	nao	nao	sim	sim	nao
Praia Grande	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info

município	obs	fechamento_exist	fechamento_novos	zona_chacaras	OOAU	perímetro já era grande
Presidente Prudente	com parcelamento	nao	sim	sim	nao	sim
Promissão	sem info	sim	nao	sim	nao	sem info
Ribeirão Preto	com parcelamento	sim	sim	sim	nao	nao
Rio Grande da Serra	com parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
Salto	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sim
Santa Cruz da Conceição	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	nao
Santa Cruz do Rio Pardo	com parcelamento	nao	nao	sim	sim	nao
Santa Rosa de Viterbo	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Santana de Parnaíba	sem info	nao	nao	nao	nao	sem info
Santo André	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Santos	com parcelamento	nao	nao	nao	sim	nao
São Bernardo do Campo	com parcelamento	nao	nao	nao	nao	nao
São Caetano do Sul	todo urbano	nao	nao	nao	nao	sim
São Carlos	com parcelamento	sim	sim	sim	sim	nao
São José do Rio Preto	sem parcelamento	nao	sim	nao	nao	nao
São Lourenço da Serra	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
São Manuel	com parcelamento	nao	nao	sim	nao	sem info
São Paulo	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	nao
Serra Negra	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Serrana	sem parcelamento	nao	sim	sim	nao	sem info
Sertãozinho	sem parcelamento	nao	nao	sim	nao	nao
Sorocaba	com parcelamento	sim	sim	sim	nao	nao
Taboão da Serra	todo urbano	nao	nao	nao	nao	sim
Tatuí	com parcelamento	nao	nao	sim	sim	sem info
Taubaté	com parcelamento	sim	sim	sim	nao	nao
Tremembé	com parcelamento	sim	sim	nao	nao	nao
Vargem Grande do Sul	sem parcelamento	nao	nao	nao	nao	sem info
Vargem Grande Paulista	todo urbano	nao	nao	nao	nao	sim
Vinhedo	com parcelamento	sim	sim	sim	nao	sem info
Votorantim	com parcelamento	sim	sim	sim	nao	sem info

	Regras_aplic_	Autoaplic_		Defin_Prazo_	Qual_Prazo_	Prazo_Inicio_	Aplic_vinc_			Def_Prazo_M	Def_Prazo_Revi		Def_Formula		Responsavel_
município	PD	PD	Nec_LeiEsp	LeiEsp	LeiEsp(mes)	Aplic	Obj	Def_Zona_Aplic		onit_Aplic	sao_Aplic(mes)	Def_Isencao	Calc	Dest_Recurso	Gestao
Americana	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info		sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info
Amparo	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Andradina	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Apiai	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	sim	Remete a lei específica		nao	nao	nao	nao	sim	sim
Araçatuba	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	nao	sim		nao	nao	nao	nao	sim	nao
Araraquara	nao	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	sim	sem info		nao	nao	nao	nao	sim	sim
Araras	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	nao	sim		nao	nao	nao	nao	sim	nao
Artur Nogueira	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Arujá	nao	nao	sim	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Assis	sim	nao	sim	sim	20	Não é aplicável	sim	sim		sim	20	nao	nao	sim	sim
Atibaia	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Barretos	nao	nao	nao	nao	nao	Não é aplicável	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Bebedouro	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Birigui	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Boituva	sim	nao	sim	sim	12	Não é aplicável	sim	sim		nao	nao	nao	Sim, O valor de	sim	sim
Botucatu	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Bragança Paulista	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Cachoeira Paulista	nao	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Cajamar	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Campinas	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	sem info	sem info		sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info
Campo Limpo Paulista	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Campos de Jordão	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Caraguatatuba	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Catanduva	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Diadema	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	sem info	sim		sem info	nao	nao	Não, mas tem l	sem info	nao
Embu	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Espírito Santo do Pinhal	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Fernandópolis	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Ferraz de Vasconcelos	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Francisco Morato	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Franco da Rocha	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Guararema	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Guarulhos	nao	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	nao	sim		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Ilha Solteira	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	sim	sim		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Itanhaem	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Itapecerica da Serra	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Itapevi	nao	nao	sim	sim	6	Não é aplicável	sem info	sem info		sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info
Itaquaquecetuba	nao	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Itatiba	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	nao	sim		nao	nao	nao	nao	sim	sim
Itu	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Itupeva	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Jaboticabal	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Jacarei	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Jaguariúna	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Jandira	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Jaú	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Jundiaí	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Juquitiba	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Lençóis Paulista	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Limeira	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Lins	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Mairinque	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Mairiporã	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Marília	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	nao	nao		nao	nao	nao	nao	sim	sim
Mauá	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info		sem info	sem info	sem info	sem info	sem info	sem info
Mogi das Cruzes	sim	nao	sim	sim	18	Não é aplicável	sem info	sem info		nao	nao	Sim, habitação	nao	sim	sem info
Mogi Guaçu	sim	nao	sim	nao	nao	Não é aplicável	nao	sim		nao	nao	nao	nao	nao	nao
Monte Alto	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao	nao		nao	nao	nao	nao	nao	nao

[illegible]