Agosto de 2022

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE LOUVEIRA

SEMINÁRIO TEMÁTICO 2:

Desenvolvimento Econômico, Mobilidade, Uso e Ocupação do Solo / Legislação

APRESENTAÇÃO

A primeira etapa de elaboração do Plano Diretor Participativo de Louveira consistiu em um Diagnóstico do município, abordando os temas relevantes para a organização do território municipal.

Esse diagnóstico foi resumido segundo os seguintes temas, para apresentação em seminários temáticos:

- Seminário 1: Meio Ambiente e Saneamento
  Data: 01/08/2022, das 18:30 às 21:00 - Salão da Secretaria da Cultura
- **Seminário 2: Desenvolvimento Econômico, Mobilidade, Uso e Ocupação do Solo/legislação**
  Data: 10/08/2022, das 18:30 às 21:00 - Salão da Secretaria da Cultura
- Seminário 3: Habitação e Regularização Fundiária
  Data: 13/08/2022, das 08:30 às 13:00 - Salão do Colégio Pequenos Brilhantes

O objetivo dos seminários é apresentar e discutir o diagnóstico com a população. A participação social é fundamental para a construção de um Plano Diretor que responda aos desafios do município.

Para cada seminário, foi preparado um documento resumo contendo os principais pontos sobre seus respectivos temas.

Este segundo documento apresenta os temas do segundo seminário. Aborda aspectos relativos ao desenvolvimento econômico do município, tais como a dinâmica econômica e as finanças públicas; e a questão da mobilidade, considerando as características do sistema viário, a frota, o transporte coletivo, o transporte não motorizado, além de tecer considerações sobre tendências para o futuro.

Trata ainda do Uso e Ocupação do solo do município, destacando os três eixos / compartimentos de evolução urbana ao longo do tempo; o uso real do solo, analisado segundo cada um dos três compartimentos; os vazios urbanos e a presença de imóveis rurais no perímetro urbano.

Por fim, aborda aspectos das principais legislações urbanísticas atualmente vigentes no município, sendo elas o Plano Diretor (Lei Municipal 2.331/2013) e a lei de uso, ocupação e parcelamento do solo (Lei Municipal 2.332/2013).

1. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Balanço da dinâmica econômica

A geração de riqueza econômica no território de Louveira, ou a Produção Interna Bruta (PIB) municipal foi da ordem de R$ 19,403 bilhões em 2019 (em valores reais de janeiro de 2022). A cidade contribuiu com 0,68% do PIB do Estado São Paulo e, em termos reais, contabilizou um crescimento de 14% de 2017 para 2019. No mesmo período o país e o Estado de São Paulo cresceram, respectivamente, 5%, e 4%, apenas. Em outras palavras, a cidade de Louveira cresceu 3,5 vezes mais que o crescimento paulista.

Produto Interno Bruto (PIB): Brasil, Estado de São Paulo (ESP) e Louveira (2017 e 2019)						
Local	Valor do PIB (em mil reais)*				Variação 2019/2017	
	Nominal		Real			
	2017	2019	2017	2019	Nominal	Real
Brasil	6.585.479.000	7.389.131.000	8.490.402.089	8.925.027.402	12%	5%
ESP	2.120.761.635	2.348.338.000	2.734.215.539	2.836.460.877	11%	4%
Louveira	13.229.630	16.064.221	17.056.448	19.403.312	21%	14%

Fonte: https://sidra.ibge.gov.br (valores corrigidos pelo IPCA/IBGE em janeiro de 2022)

O Valor Adicionado (VA) por setor aponta que o setor de serviços é, destacadamente, o que mais contribui com a geração de riqueza. A tabela a seguir mostra a variação nominal e real do valor adicionado por atividades econômicas, entre 2017 e 2019.

Valor Adicionado (em R$ MIL) por setor	2017	2019	Participação do setor no PIBM	Variação Nominal	Variação Real
Agropecuária	25.611	33.350	**0,21%**	30%	22%
Indústria	3.633.211	4.156.227	**26%**	14%	7%
Serviços	6.771.879	8.428.127	**52%**	24%	17%
Administração Pública	291.734	310.177	**2%**	6%	-0,4%
Impostos líquidos	2.507.194	3.136.341	**20%**	25%	17%
PIB Municipal de Louveira	13.229.630	16.064.221	**100%**	21%	14%

Fonte: https://ibge.gov.br.

Na agropecuária verifica-se que a uva é o principal cultivo, com 74,3% do total do setor; o figo participa com 10,3%; o caqui com 7,5%; ovos de galinha com 2,5%; goiaba com 1,5%; os demais cultivos participaram com 3,95% da produção agrícola. A produção de rebanho foi representada em 97,6% pelos galináceos; a codorna, 1,5%; bovino 0,4%; suíno 0,4%; e 0,1% por equino.

Quanto à indústria, a cidade possui um parque diversificado, com destaque para a produção dos farmoquímicos e farmacêuticos que representaram 62,3% do total; celulose e produtos de papel participaram com 25,1%; produtos químicos com 3,6%; borracha e material plástico 3%; produtos alimentícios 1,7%; e produtos de metal 1,5%; e demais indústrias tiveram participação 2,8% do total da produção.

O setor de serviços foi responsável por mais da metade do valor adicionado gerado (52%), devidos, principalmente, às empresas de logística.

No entanto, o Imposto de Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) registrou queda de 38% de 2015 para 2020, o que deverá se expressar em perdas no índice de participação municipal e acarretar prejuízos para o orçamento público, uma vez que a cota-parte do ICMS é a principal rubrica de receita do orçamento público da cidade, fundamental para o financiamento das políticas de saúde e educação, bem para as ações da manutenção urbana e investimentos públicos municipais.

A tabela a seguir mostra os valores de ICMS gerados em cada um dos municípios da Região Metropolitana de Jundiaí, de 2015 a 2020.

Arrecadação do ICMS	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Variação 2020/2015
Cabreúva	675.266	609.684	778.028	637.120	585.138	681.274	1%
Campo Limpo Paulista	84.475	61.352	69.839	101.120	98.930	98.311	16%
Itupeva	537.969	488.822	613.563	708.014	720.736	817.466	52%
Jarinu	116.087	126.431	169.031	170.915	184.843	171.942	48%
Jundiai	4.764.629	4.339.430	4.383.671	4.471.054	4.639.448	4.820.515	1%
Louveira	**2.329.605**	**1.800.272**	**1.222.446**	**1.241.531**	**1.384.577**	**1.435.556**	**-38%**
Várzea Paulista	181.257	153.125	167.314	193.191	171.382	152.754	-16%
Valor Adicionado RMJ	8.689.288	7.579.116	7.403.891	7.522.945	7.785.054	8.177.819	-6%

Fonte: https://portal.fazenda.sp.gov.br/acessoinformacao/Paginas/Relat%C3%B3rios-da-Receita-Tributaria (valores corrigidos pelo IPCA/IBGE, em fevereiro de 2022).

Embora, a partir de 2018, o município tenha começado a recuperar seu potencial econômico, ele ainda não retornou ao patamar contabilizado em 2015.

O setor de transporte e fretes do município, que sedia grandes empresas do ramo, é um dos setores que vem contribuindo para a recuperação da economia local. Em função das restrições da pandemia, esse setor ganhou importância ainda maior em função dos novos hábitos de consumo das famílias e empresas brasileiras. Outro setor que tem mostrado recuperação tem sido a

construção civil. A recuperação da produção econômica se reflete no aumento do número de empregos formais.

Nº de empregos formais em Louveira, por grupos de atividade econômica (2019-2020)				
Grupo de atividade	**2019**	**2020**	**Variação Absoluta (%)**	**Variação relativa (%)**
Agropecuária	270	212	-58	- 21,48
Indústria	5.165	5.552	387	7,49
Construção	191	325	134	70,16
Comércio	2.995	2.532	-463	- 15,46
Serviços	8.097	11.119	3.022	37,32
Total Emprego Formal	16.718	19.740	3.022	18,08

Fonte: RAIS (relação anual de informações sociais)

Somente a construção civil, registrou aumento de 70% no número de empregos, o equivalente a 134 novos postos de trabalho, para o que a implantação de novos loteamentos pode ter contribuído.

Em números absolutos, a liderança coube ao setor de serviços, que gerou 3.022 novos empregos.

No total, de 2019 para 2020 a evolução foi positiva: o município de Louveira registrou um aumento de 3.022 novos vínculos empregatícios.

A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), realizada pelo IBGE, mostrou que, em 2019 Louveira tinha 19.046 pessoas ocupadas (no mercado formal e no informal) e que o salário médio mensal, puxado pelo perfil dos salários das grandes empresas, era de R$ 3.600,00 (o que não significa que a maioria da população ocupada tenha auferido esse salário).

O aumento do salário médio mensal vem sendo puxado pelos salários das grandes empresas. Em Louveira há 1.963 empresas (indústrias e serviços) atuantes no território, algumas classificadas como grandes empresas (FEMSA, Ambev, Sara Lee, Siemens, Linden, Krupp, DHL, Procter & Gamble, Sifco, Plascar, Cereser, White Martins, Akzo Nobel, Hellermann Tyton, Henkel, Takata Petri, Itautec, Foxconn, Compal, IBG, CBC, Deca, Mahle, Klabin, Elekeiroz), as quais contribuem para elevar a média do salário mensal. A cidade dispõe de um importante centro logístico de distribuição da DHL, Casas Bahia, Magazine Luiza, Renault-Nissan, Sadia, Avon e Marfrig.

Dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), produzida pelo Ministério do Trabalho e Emprego, mostram que o setor industrial de Louveira obteve o maior rendimento médio de 2020, de quase cinco mil reais. O rendimento médio de serviços foi de pouco mais de três mil

reais. Juntos, esses dois setores – indústria e serviços – somam 16.671 empregos formais, que representam 84,5% do total.

A tabela a seguir indica que o setor de serviços é o que mais gera empregos, em especial o subsetor de transporte, armazenagem e correio, onde se insere a logística, que contabiliza quase 1/3 do total de empregos com vínculo. No entanto, é o setor industrial que oferece melhores salários.

Estoque de empregos formais no município de Louveira, por grupo de atividade econômica		
– Grupo de atividade econômica	Estoque DEZ 2020	Remuneração média
SERVIÇOS	**11.119**	**R$3.049,86**
Transporte, armazenagem e correio	6.428	
Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas	1.858	
Alojamento e alimentação	749	
Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana e serviços sociais	1.989	
Outros serviços	95	
INDÚSTRIA	5.552	R$4.969,02
COMÉRCIO	2.532	R$2.803,20
CONSTRUÇÃO	325	R$2.100,35
AGROPECUÁRIA	212	R$1.649,92
Total	**19.740**	

Fonte: RAIS 2020. http://pdet.mte.gov.br/rais

Finanças públicas: Receitas

O valor médio arrecadado e contabilizado como Receita Própria Corrente no período de 2015-2021 representou 28% das Receitas Correntes.

As Receitas Correntes têm uma representatividade alta no orçamento público de Louveira, tendo atingido, em média, 98,6% dos recursos disponíveis para custear as políticas públicas que foram executadas no período 2015-2021.

Essa representatividade permite perceber que poucos convênios e ou transferências para investimentos, que são contabilizadas em outro bloco, as receitas de capital, tiveram pequena participação na receita total do município.

Esse cenário sinaliza a necessidade de o município buscar ampliar o nível de cooperação financeira com os governos superiores, uma vez que a participação dos recursos transferidos foi pouco expressiva, o que pode ter comprometido ou interrompido várias intervenções urbanas programadas ou em realização na cidade.

Apesar da arrecadação mostrar uma recuperação em 2021, quando comparada com a receita arrecadada no ano de 2020 (um crescimento real de quase 14%), essa recuperação ainda não retomou o melhor ano da série – o ano de 2015. Comparando o desempenho do ano de 2015 com o de 2021, verifica-se que a queda real foi de mais de 10 pontos percentuais, acompanhando a queda do desempenho do valor adicionado destacada anteriormente.

A tabela a seguir mostra a evolução das receitas próprias, transferências e receitas de capital entre 2015 e 2021. Cabe observar que as receitas de capital decorrentes das operações de crédito e alienações de bens foram agrupadas como recursos próprios no bloco da receita de capital, observando que são recursos voltados para o financiamento dos investimentos urbanos.

Evolução percentual das Receitas Próprias, Transferências, e Receitas de Capital (2015 -2021)							
Receita Realizada - Louveira	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
1. Receitas Correntes:	99,5%	99,4%	99,1%	98,8%	96,7%	97,7%	99,2%
Receita Própria	**32%**	**32%**	**29%**	**27%**	**25%**	**26%**	**25%**
Receita de Transferências	68%	68%	71%	73%	75%	74%	75%
2. Receitas de Capital:	0,5%	0,6%	0,9%	1,2%	3,3%	2,3%	0,8%
Receita Própria	**52%**	**30%**	**29%**	**29%**	**77%**	**52%**	**45%**
Receita de Transferências	48%	70%	71%	71%	23%	48%	55%
3. Subtotal Receita Orçamento (1+2)	**609.729.296**	**537.205.656**	**510.730.130**	**519.583.536**	**517.575.803**	**478.990.099**	**546.925.171**
Variação Real (base móvel)	-	-12%	-5%	2%	0%	-7%	14%
4. Receita Intra Orçamentária Seguridade Social	24.678.366	25.163.820	24.043.925	24.051.550	21.454.926	22.154.655	17.358.309
RECEITA TOTAL (3+4)	634.407.661	562.369.477	534.774.055	543.635.086	539.030.729	501.144.754	564.283.479

Fonte: Relatório resumido da execução orçamentária dos orçamentos fiscal e da seguridade social (valores em R$, corrigidos IPCA/IBGE em fevereiro de 2022)

A evolução do desempenho da receita orçamentária (item 3 da tabela anterior) mostra uma queda em valores absolutos ao longo dos anos, que pode ser entendida como resultado da crise econômica internacional e nacional e justificada, em parte, pelos efeitos das regras da nova disciplina fiscal. A PEC 95, vigente desde 2016, provocou com severos contingenciamentos das despesas discricionárias do governo federal, que seriam transferidas aos municípios, provocando queda nos recursos financeiros para os investimentos em infraestrutura.

Finanças públicas: Despesas

A execução da despesa pública, quando analisada pela natureza dos gastos ao longo dos 7 últimos exercícios (2015 a 2021), mostra que as despesas com pessoal consumiram, em média, 45% dos recursos públicos.

Em 2021 as despesas com pessoal tiveram redução com relação ao ano anterior, porém houve aumento das despesas de custeio. A conta Outras Despesas Correntes saltou de 42% para 54%. Parte desse aumento decorreu das urgências médicas geradas pela COVID-19, pois os elementos que registraram maior aumento foram os serviços médicos prestados em unidades hospitalares e ambulatoriais particulares.

Evolução percentual das Despesas por natureza (2015/2021)							
Despesa por natureza	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Pessoal e Encargos	39%	42%	48%	52%	46%	45%	42%
Juros da Dívida Pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Outras Despesas Correntes	36%	41%	43%	43%	42%	42%	54%
Investimentos	24%	17%	9%	4%	12%	10%	5%
Alienações de bens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Amortização da dívida pública	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%	0,0%
Despesa Total	552.514.854	510.711.533	440.150.960	415.264.272	453.662.407	442.643.337	452.163.045

Fonte: RREO, disponível no portal da prefeitura de Louveira (valores atualizados em fevereiro de 2022 pelo IPCA/IBGE).

As despesas com Investimentos tiveram uma queda considerável no período. Em 2015, quase ¼ do orçamento público foi comprometido com investimentos; já em 2021 apenas 5% pontos foram destinados a obras, instalações, estudos e projetos, equipamentos e utensílios hidráulicos, instalações, aparelhos e equipamentos médico laboratorial e hospital, dentre outras despesas caracterizadas como patrimônio público ou despesas permanentes.

Evolução percentual das Despesas por natureza (2015/2021)								
Despesas por Funções	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Variação 2021/2015
EDUCAÇÃO	159.424.411	147.658.357	131.639.791	125.436.430	129.468.151	95.925.410	114.903.223	-28%
SAÚDE	116.275.266	113.073.672	105.040.158	103.123.275	95.396.567	106.764.727	109.561.214	-6%
URBANISMO	106.832.090	73.237.984	48.235.399	43.096.121	56.524.730	53.375.036	55.005.037	-49%
ASSISTÊNCIA SOCIAL	14.042.765	14.270.732	13.163.634	10.434.859	10.708.111	23.206.500	27.891.039	99%
ADMINISTRAÇÃO	36.693.501	31.396.443	32.329.650	27.746.399	28.066.627	26.395.338	27.442.350	-25%
PREVIDÊNCIA SOCIAL	12.321.225	13.755.547	16.271.875	17.950.397	19.509.309	21.196.593	23.016.110	87%
LEGISLATIVA	14.119.520	31.013.019	27.380.765	18.852.005	16.938.803	17.439.864	19.997.792	42%
SANEAMENTO	28.561.759	20.632.773	20.368.974	21.245.148	44.904.821	35.451.389	19.617.125	-31%
SEGURANÇA PÚBLICA	19.861.940	18.661.788	15.922.338	17.146.401	17.582.829	16.877.955	16.351.468	-18%
ENCARGOS ESPECIAIS	7.834.700	6.489.035	5.445.573	6.323.628	5.495.124	20.299.635	14.106.999	80%
DESPORTO E LAZER	9.520.164	12.178.670	6.933.539	7.233.117	8.253.232	10.505.644	8.467.125	-11%
CULTURA	7.061.102	7.447.328	4.680.349	5.630.161	5.036.554	2.872.091	3.889.657	-45%
GESTÃO AMBIENTAL	3.769.601	3.320.436	3.499.203	3.290.393	3.559.124	3.205.906	2.816.275	-25%
AGRICULTURA	4.834.321	5.960.581	2.966.208	3.389.929	5.299.789	2.638.662	2.489.992	-48%
TRANSPORTE	499.886	921.451	1.115.761	1.132.997	1.753.052	1.748.760	2.182.078	337%
COMÉRCIO E SERVIÇOS	333.229	102.773	336.911	286.860	673.750	833.679	1.895.363	469%
HABITAÇÃO	6.956.446	10.214.183	4.663.179	2.554.641	4.194.464	1.760.307	1.736.952	-75%
ENERGIA	3.537.205	370.242	37.043	256.461	168.575	1.953.895	557.149	-84%
INDÚSTRIA	-	-	-	-	-	63.512	119.033	
ESSENCIAL À JUSTIÇA	35.725	6.519	120.609	135.052	128.795	128.434	117.066	228%
Total Geral	552.514.854	510.711.533	440.150.960	415.264.272	453.662.407	442.643.337	452.163.045	-18%

FONTE: RREO - Anexo II (LRF, Art.52, inciso II, alinea "c").

Observando as despesas por função (tabela anterior), verifica-se que a função Urbanismo perdeu 49% entre 2015 e 2021 e a subfunção Infraestrutura Urbana foi a que sofreu a maior queda. A função Habitação sofreu um corte de 75% (o gasto realizado praticamente equivale ao custo da folha da FUMHAB).

Pontos que merecem atenção

O incremento populacional dos últimos anos, superior a 11% entre 2017 e 2021 (muito acima dos 3,4% registrados no Estado de São Paulo no mesmo período), demandará mais das políticas públicas municipais, o que, somado ao fechamento de postos de trabalho e aumento do desemprego, reforça a necessidade de ampliar os investimentos públicos.

Nesse sentido, várias questões devem ser levadas em conta:

- a taxa de inadimplência dos tributos municipais, que tem alcançado 35% do valor lançado, precisa ser reduzida por meio de ações que contribuam para o aumento da arrecadação municipal;
- as renúncias e incentivos fiscais precisam ser reavaliadas, uma vez que reduzem os recursos potenciais para financiar as políticas públicas (em 2022 podem alcançar 1,6% da receita total, ou seja, mais de 7,7 milhões de reais renunciados);
- a necessidade de recuperar o potencial de arrecadação própria por meio de um conjunto de ações, em especial as que podem gerar novos postos de trabalho qualificados, como forma de aumentar o valor agregado.

2. MOBILIDADE

Sistema viário

A história do desenvolvimento de Louveira está intrinsecamente ligada à implantação de estruturas de mobilidade: a ferrovia, que deu origem ao centro da cidade; e as rodovias, a partir de meados do século XX, em especial a Rodovia Anhanguera.

A Anhanguera induziu à instalação de grandes empresas em suas margens e, do lado oposto ao centro da cidade, à ocupação do bairro Santo Antônio e região, onde, hoje, se concentra a maior parte da população. Os eixos de ligação da região do bairro Santo Antônio com o centro principal sofrem com congestionamentos, principalmente no trecho que atravessa a Anhanguera.

O sistema viário estruturante não está dimensionado nem para o convívio harmônico entre usuários do transporte por automóvel nem para os meios não motorizados. É necessário fazer adequações. Uma delas seria a fixação de normas municipais específicas para as margens das rodovias. Para tanto, o município deveria viabilizar convênio com as empresas ou instâncias responsáveis pela administração das rodovias.

As vias arteriais, que interligam as regiões da cidade (Estrada Hugo Picchi; Avenida Ricieri Chiqueto; Rua Francisco Pereira Dutra; Rua Atilio Biscuola; Avenida Alexandre Biasi e Avenida José Mamprim), são relativamente estreitas e não atendem à largura mínima prevista na legislação atual de Louveira (Lei 2.332/2013): 18 metros de largura total, com leito carroçável de 11 metros e passeios de 3,5 metros de cada lado.

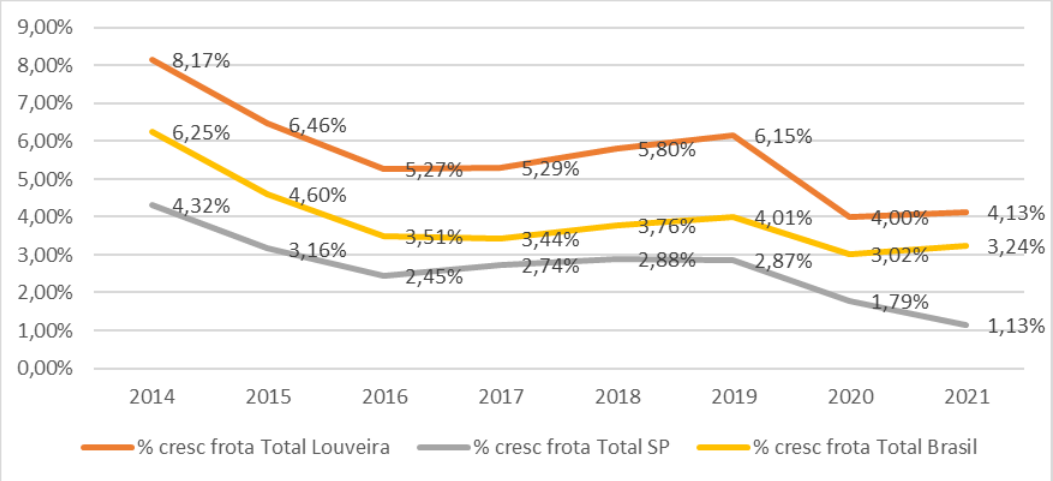
É importante lembrar que a hierarquia viária e as dimensões das vias podem ser alteradas na revisão do plano diretor que está em elaboração, em função das novas demandas de tráfego e dos parâmetros de ocupação do solo que vierem a ser estabelecidos.

Frota

Apesar da crise econômica, a frota veicular licenciada em Louveira teve um aumento significativo nos últimos anos, o que tende a impactar ainda mais os principais gargalos viários do município.

As taxas de crescimento da frota local têm sido superiores às do Estado de São Paulo (ESP) e do Brasil desde, pelo menos, o ano de 2014.

Evolução da frota em Louveira, ESP e Brasil (2014-2021)



Fonte: SENTRAN (2022). Elaboração própria

O crescimento da frota de carga licenciada no município também vem sendo superior ao do estado e do país nos últimos anos. E, com relação à frota de carga, deve ser considerada a que é licenciada fora do município e que atravessa o território, em função das empresas de logística instaladas em Louveira.

Transporte coletivo

A concessão pública do serviço de transporte coletivo em Louveira foi recentemente homologada pela prefeitura para a operação de 9 linhas, das quais 2 linhas são novas:

- L01 Santo Antônio – Villagio;
- L02 Santo Antônio – Villagio – Parque dos Estados;
- L03 Santo Antônio – Monterrey;
- L04 Pau a Pique – Vassoural via Berna;
- L06 Alto da Colina – Villagio via Vassoural;
- L09 Santo Antônio – Santa Casa via Berna (Circular);
- L10 Santo Antônio – Santa Casa via Burck – Prefeitura (Circular);
- L11 Pau a Pique – Villagio via Berna (linha nova);
- L12 Santo Antônio – Villagio via Estiva (linha nova).

Das 9 linhas, 5 tem caráter pendular (viagens programadas dos locais de moradia para os locais de trabalho na parte da manhã e no sentido inverso do meio para o fim da tarde), sem viagens programadas para o entrepico de almoço.

O caráter pendular do transporte público implica em um sistema potencialmente mais caro e em reclamações constantes por parte dos usuários, sobretudo com relação aos itinerários longos e à não oferta de horários no intervalo do meio do dia. Os moradores da região do Santo Antônio são os que mais se ressentem da precariedade da ligação do bairro com o centro da cidade.

Municípios Limítrofes

Limite Municipal

Perímetro Urbano

Malha Viária

Malha Viária (primária)

Malha Viária (secundária)

Itinerários (ônibus)

Trecho 1 (Rod. Romildo Prado) - Itinerários: 1C,D,F,G/ 2/ 3A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M/ 9A/ 10A/ 11A/ 12A,B

Trecho 2 (Av. Ricieri Chiqueto) - Itinerários: 4A,B,C,D/ 11

Trecho 3 (Rua Francisco P. Dutra) - Itinerários: 1A,B,E,G/ 3J,K,M/ 6A,B,C/ 11/ 12A,B

Trecho 4 (Estrada Vinhedo-Louveira) - Itinerários: 1A,B,C,D,F/ 2/ 3B,D,H,I/ 4A,B,C,D/ 6A,C/ 9/ 10/ 11/ 12A,B

Trecho 5 (Rua João Caldana) - Itinerários: 2/ 3E,H,I,K,L,M/ 10

Trecho 6 (Estrada Mun. Tereza B. Cestarolli) - Itinerários: 3B,D,F,G,K,M

Trecho 7 (Estrada Mun. Monterrey) - Itinerários: 3A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M

Irserção do Município de Louveira no Estado de SP

MAPA 01

Itinerários de Ônibus

Fonte: Pref. Mun. de Louveira + DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022

0 0,5 1 2 Km

PREFEITURA DE LOUVEIRA
demacamp

Transporte não motorizado

Um dos princípios da Política Nacional de Mobilidade (Lei Federal 12.587/2012) é o da priorização do transporte público sobre o privado e dos meios não motorizados sobre os motorizados.

O tráfego de pedestres e ciclistas, que é relevante em Louveira, principalmente no bairro Santo Antônio e no centro da cidade, enfrenta problemas:

- na região central da cidade os passeios são estreitos, com larguras que variam em torno de 2 metros;
- as outras regiões não apresentam estrutura adequada aos meios não motorizados, sendo constante a descontinuidade ou até a ausência de passeios e a inexistência de espaço cicloviário.

Recentemente foram inauguradas uma ciclorrota na Rodovia Anhanguera e um trecho de 12 km que integra a "Rota das Frutas", programa de uma iniciativa estadual que visa fomentar a prática de lazer do modo cicloviário. O trecho em Louveira (que começa pela Rodovia Geraldo Dias, passa por pontos turísticos, como a estação ferroviária, Rua 21 de março e Estrada das Rainhas, até retornar à Rodovia Gerado Dias) apresenta sinalização e infraestrutura de apoio. A iniciativa é importante, porém é recomendável que sejam incentivados os deslocamentos por bicicleta também para outros usos, não apenas para recreação.

Crescimento futuro: tendências

A presença de equipamento de potencial estratégico ao lado da Rodovia dos Bandeirantes tende a potencializar um vetor de crescimento na região do bairro Santo Antônio, entre a área já ocupada e a rodovia mencionada.

Soma-se a isso, a possível implantação do Anel Viário, previsto desde a década de 1990, que certamente intensificará o adensamento do bairro Santo Antônio, onde hoje reside a maior parte da população, e reforçará a tendência de ocupação das glebas localizadas externamente ao Anel em direção à Rodovia dos Bandeirantes.

A tendência de ocupação das glebas ali localizadas, sobretudo por condomínios e empreendimentos comerciais, tende a tende a acentuar a mobilidade pendular, o que é custoso e dispendioso para o município.

Se a implantação do Anel Viário for realmente desejável ou inevitável, sugere-se estabelecer medidas de incentivo que garantam uma ocupação com usos mistos e variados estratos sociais, a fim de reduzir a dinâmica de mobilidade pendular.

Desenho do Anel Viário planejado

Fonte: Prefeitura de Louveira, 2022

3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Evolução urbana

A ocupação urbana do território onde hoje se localiza o município de Louveira iniciou-se no final do século XIX, induzida pela implantação da ferrovia da Companhia Paulista de Estradas de Ferro, que formou um primeiro eixo de expansão.

Esse eixo foi reforçado, décadas depois, pela Rodovia Vereador Geraldo Dias (SP 332), ligando Jundiaí a Vinhedo/Valinhos. Em seu entorno formou-se o centro urbano principal e bairros centrais adjacentes, a exemplo da Vila Bossi, Vila Pasti, Jardim Niero, Vila Nova Louveira.

A partir do final da década de 1940, com a extensão da Rodovia Anhanguera (SP-330) até o município de Limeira, começou a se constituir um segundo eixo de expansão urbana, que deu origem ao bairro Santo Antônio.

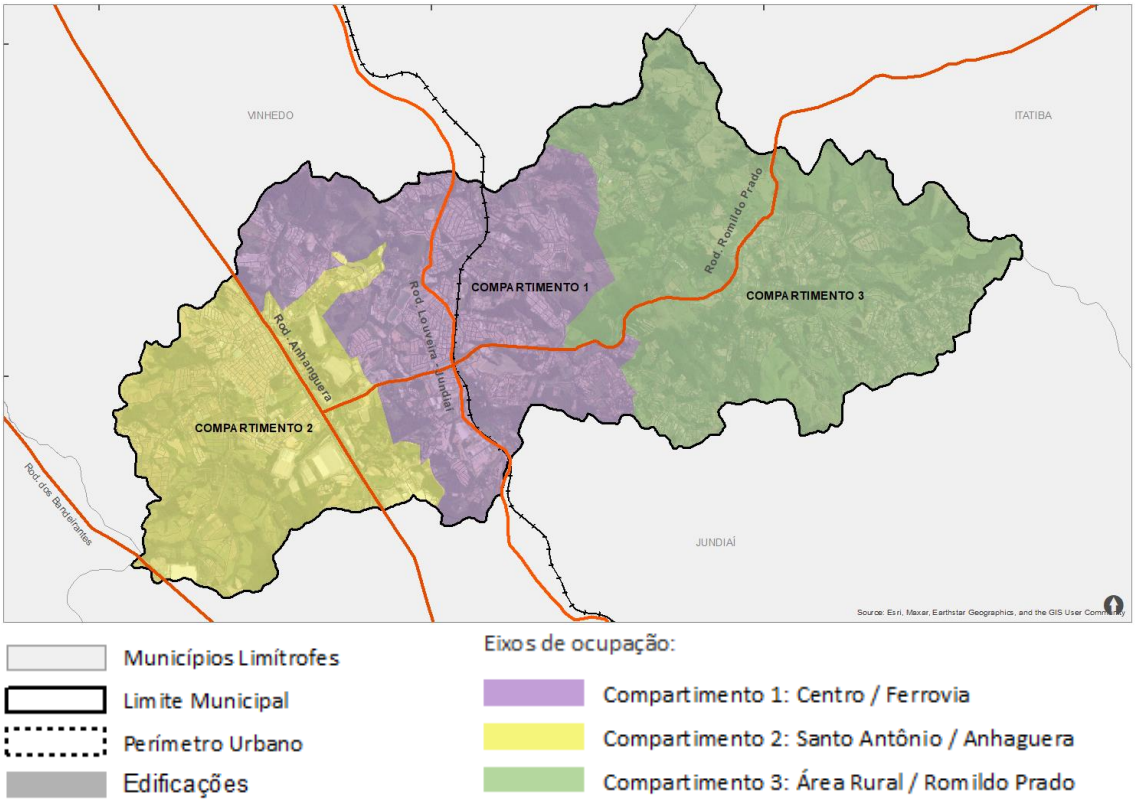
Esses dois primeiros eixos correm em paralelo, cortando o município transversalmente, para ligar os polos formados por Jundiaí, a sudeste, e Campinas, a noroeste. Partindo da Rodovia

Anhanguera em direção a Itatiba, no sentido contrário (sudoeste-nordeste), corre um terceiro eixo – a Rodovia Romildo Prado (SP-063), cuja implantação, ainda mais recente, atravessa o território rural, favorecendo a transformação do solo rural em urbano (bairros Arataba e Monterrey e parte do bairro Abadia).

Resumindo, o crescimento urbano foi induzido por três eixos viários, que sucederam no tempo:

Eixo / Via	Área de influência
1. **Ferrovia / Rod. Vereador Geraldo Dias**	Região Central
2. **Rod. Anhanguera**	Região do Santo Antônio e margens da rodovia
3. **Rod. Romildo Prado**	Área rural

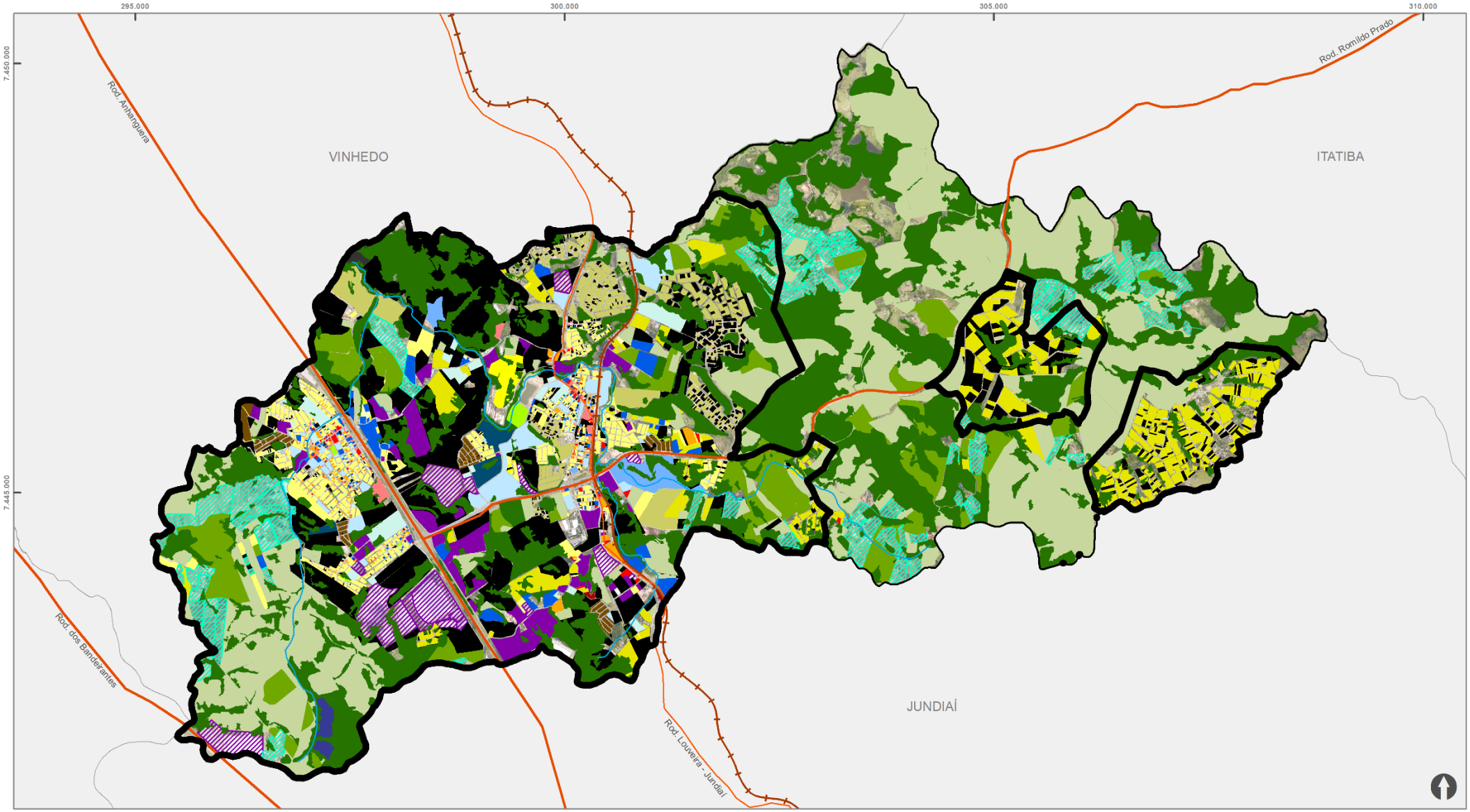
A divisão em eixos permite uma melhor compreensão da expansão urbana. De maneira geral, pode-se dizer que a ocupação urbana se caracteriza pela fragmentação espacial, em que se sobressaem 4 núcleos principais: a região central, a região do bairro Santo Antônio, o bairro Arataba e o bairro Monterrey. A divisão em eixos também ajuda na análise do uso do solo atual. Cada um desses eixos tem influência sobre uma parte (ou compartimento) da cidade, esquematicamente representados na figura a seguir.



Uso do solo

O mapeamento do uso do solo foi elaborado, lote a lote, utilizando a base de lotes do GeoPixel, interpretação de imagens aéreas e panorâmicas do GeoPixel 2021, imagens do Google Street View, informações do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (CAR) de 2021 e informações do mapeamento de uso do solo do Instituto Agronômico de Campinas (IAC), complementadas por informações fornecidas pela prefeitura.

As categorias de uso do solo são as seguintes: Residencial (subdividida em baixo, médio e alto padrões construtivos, loteamento fechado, residencial de chácara, conjunto habitacional e favela); Comercial; Serviços; Logística; Comercial e serviços; Misto (uso residencial e não residencial na mesma edificação ou lote); Industrial; Institucional; Área livre pública; Área pública desocupada; Uso rural; Mata secundária; Vazio urbano.



Municípios Limítrofes
Perímetro Urbano
Limite Municipal
Malha Viária (primária)
Malha Viária (secundária)
Ferrovia
Cursos D'Água (principais)

Usos:

- Comércio
- Comércio e Serviço
- Residencial Baixo
- Residencial Médio
- Residencial Alto
- Loteamento Fechado
- Residencial de Chácara
- Conjunto Habitacional
- Favela
- Misto
- Serviço
- Institucional
- Área Pública Desocupada
- Infraestrutura
- Industrial
- Logística
- Área Livre Pública
- Vazio Urbano
- Rural
- Rural Produtivo
- Rural Produtivo (Uva)
- Mata Secundária

Inserção do Município de Louveira no Estado de SP

MAPA 02

Uso Real do Solo

Fonte: PMC + IAC-2022 + Google Street View
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022

0 0,5 1 2 Km

PREFEITURA DE LOUVEIRA
demacamp

Como se caracteriza o uso do solo em cada um dos 3 compartimentos que foram citados anteriormente?

Compartimento 1 – Região Central/Ferrovia

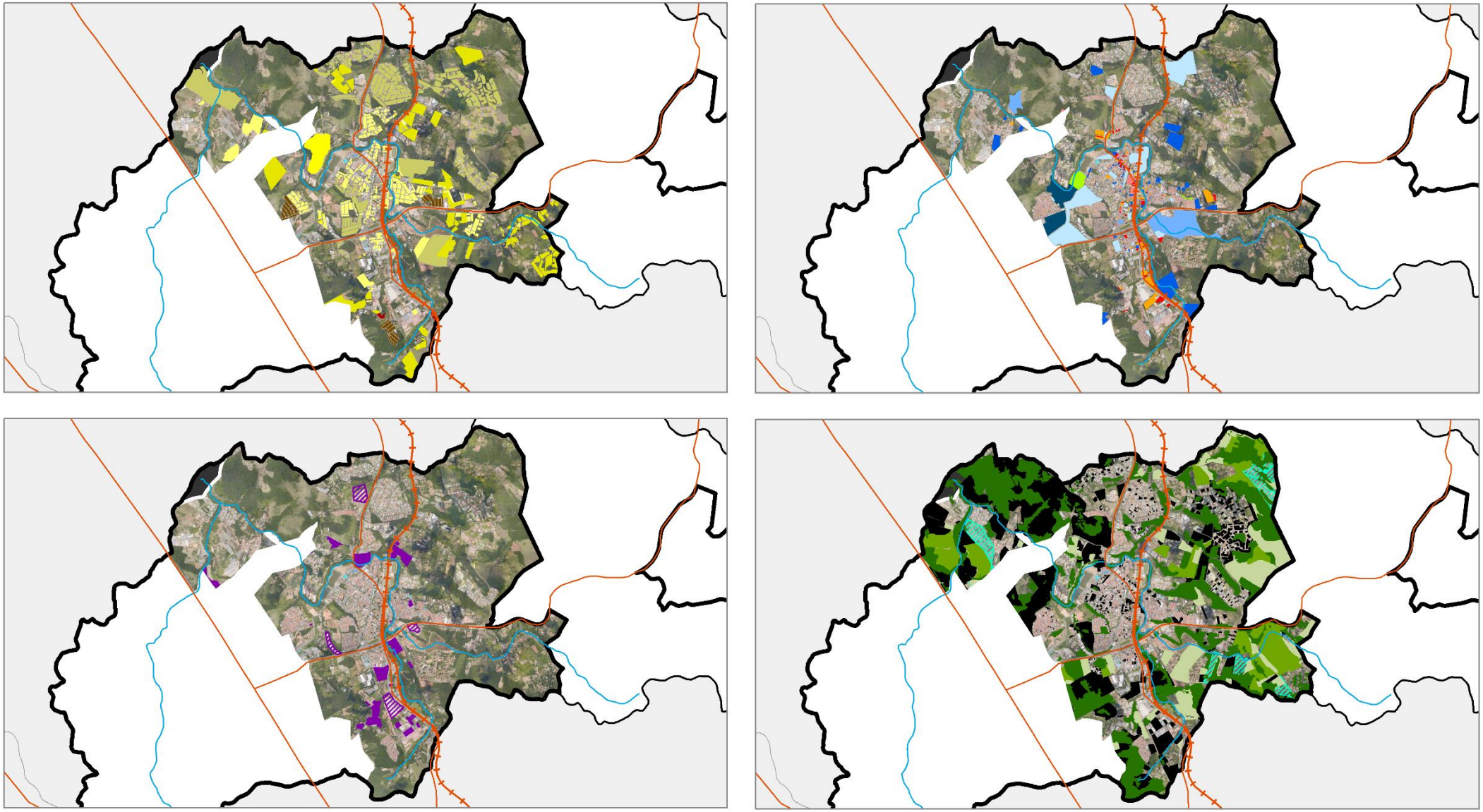
- Uso residencial predominante – diferentes tipologias e padrões: loteamentos tradicionais, loteamentos fechados, conjuntos habitacionais, favelas, chácaras
- Corredor de comércio e serviços formado pela Avenida José Niero, Rua Armando Steck e Rua Washington Luiz
- Concentração de equipamentos sociais
- Maior diversificação de usos do solo
- Propriedades rurais (inscritas no CAR), inclusive áreas produtivas, algumas com cultivo de uva
- Matas secundárias
- Vazios Urbanos

Compartimento 2 – Região do Santo Antônio/Anhanguera

- Uso residencial predominante – padrão médio e baixo
- 5 conjuntos habitacionais, implantados a partir de 2001 (652 UH)
- Assentamentos precários não regularizados e em processo de regularização
- Adensamento populacional e construtivo
- Grandes empresas industriais e logísticas às margens da Anhanguera.
- Concentração de comércio e serviços na Av. Ricieri Chiqueto
- Propriedades rurais (inscritas no CAR). Áreas produtivas, com destaque para o cultivo de uva, que ocupa parte considerável do compartimento
- Matas secundárias

Compartimento 3 – Zona rural/Romildo Prado

- Duas áreas urbanas em meio rural – Arataba e Monterrey:
- Loteamento de chácaras que vêm sendo desmembradas de forma irregular
- Lotes vazios - 729.617,4 m² (Arataba e Monterrey)
- Atividades agrícolas. Produção frutífera (uva e outras)
- Estabelecimentos de turismo rural
- Propriedades em meio rural sem registro no CAR
- Matas secundárias



Municípios Limítrofes
Perímetro Urbano
Limite Municipal
Malha Viária (primária)
Malha Viária (secundária)
Ferrovia
Cursos D'Água (principais)

Usos:

- Comércio
- Comércio e Serviço
- Residencial Baixo
- Residencial Médio
- Residencial Alto
- Loteamento Fechado
- Residencial de Chácara
- Conjunto Habitacional
- Favela
- Misto
- Serviço
- Institucional
- Área Pública Desocupada
- Infraestrutura
- Industrial
- Logística
- Área Livre Pública
- Vazio Urbano
- Rural
- Rural Produtivo
- Rural Produtivo (Uva)
- Mata Secundária

Inserção do Município de Louveira no Estado de SP

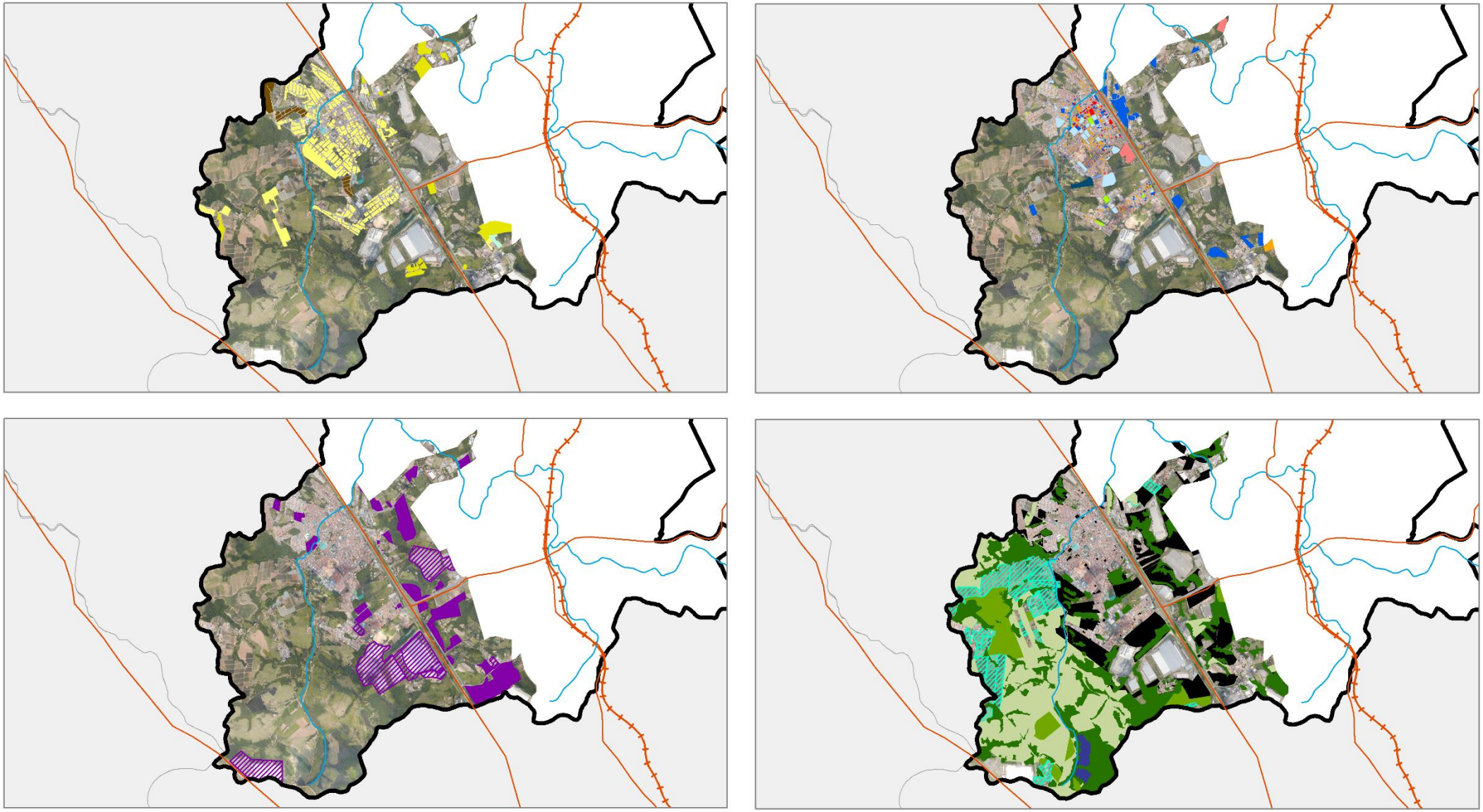
MAPA 03

Uso Real do Solo (Compartimento 1)

Fonte: PMC + IAC-2022 + Google Street View
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022

0 0,5 1 2 3 Km

PREFEITURA DE LOUVEIRA
demacamp



Municípios Limítrofes
Perímetro Urbano
Limite Municipal
Malha Viária (primária)
Malha Viária (secundária)
Ferrovia
Cursos D'Água (principais)

Usos:

- Comércio
- Comércio e Serviço
- Residencial Baixo
- Residencial Médio
- Residencial Alto
- Loteamento Fechado
- Residencial de Chácara
- Conjunto Habitacional
- Favela
- Misto
- Serviço
- Institucional
- Área Pública Desocupada
- Infraestrutura
- Industrial
- Logística
- Área Livre Pública
- Vazio Urbano
- Rural
- Rural Produtivo
- Rural Produtivo (Uva)
- Mata Secundária

Inserção do Município de Louveira no Estado de SP

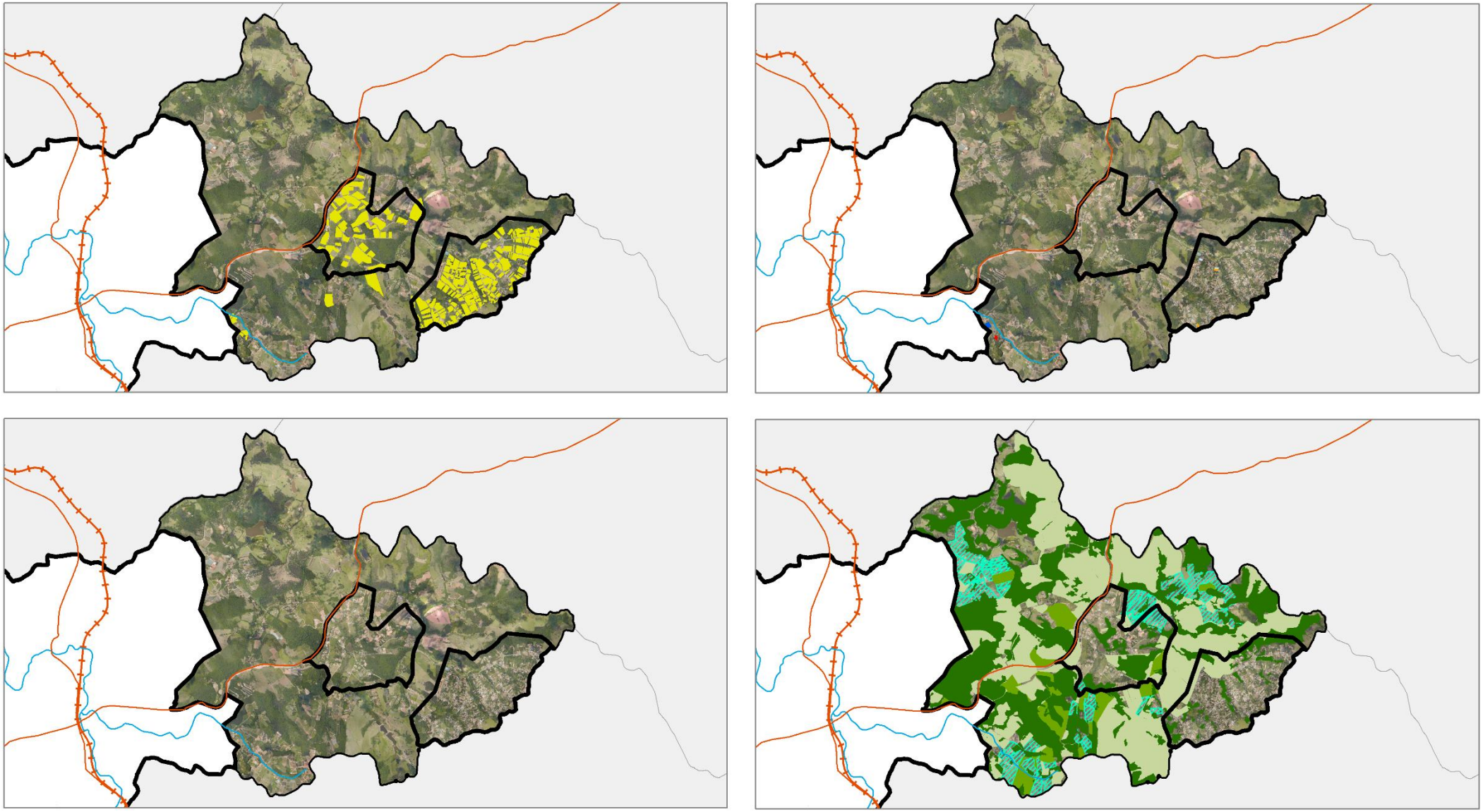
MAPA 04

Uso Real do Solo (Compartimento 2)

Fonte: PMC + IAC-2022 + Google Street View
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022

0 0,5 1 2 3 Km

PREFEITURA DE LOUVEIRA
demacamp



Municípios Limítrofes
Perímetro Urbano
Limite Municipal
Malha Viária (primária)
Malha Viária (secundária)
Ferrovia
Cursos D'Água (principais)

Usos:

- Comércio
- Comércio e Serviço
- Residencial Baixo
- Residencial Médio
- Residencial Alto
- Loteamento Fechado
- Residencial de Chácara
- Conjunto Habitacional
- Favela
- Misto
- Serviço
- Institucional
- Área Pública Desocupada
- Infraestrutura
- Industrial
- Logística
- Área Livre Pública
- Vazio Urbano
- Rural
- Rural Produtivo
- Rural Produtivo (Uva)
- Mata Secundária

Inserção do Município de Louveira no Estado de SP

MAPA 05

Uso Real do Solo (Compartimento 3)

Fonte: PMC + IAC-2022 + Google Street View
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022

0 0,5 1 2 3 Km

PREFEITURA DE LOUVEIRA
demacamp

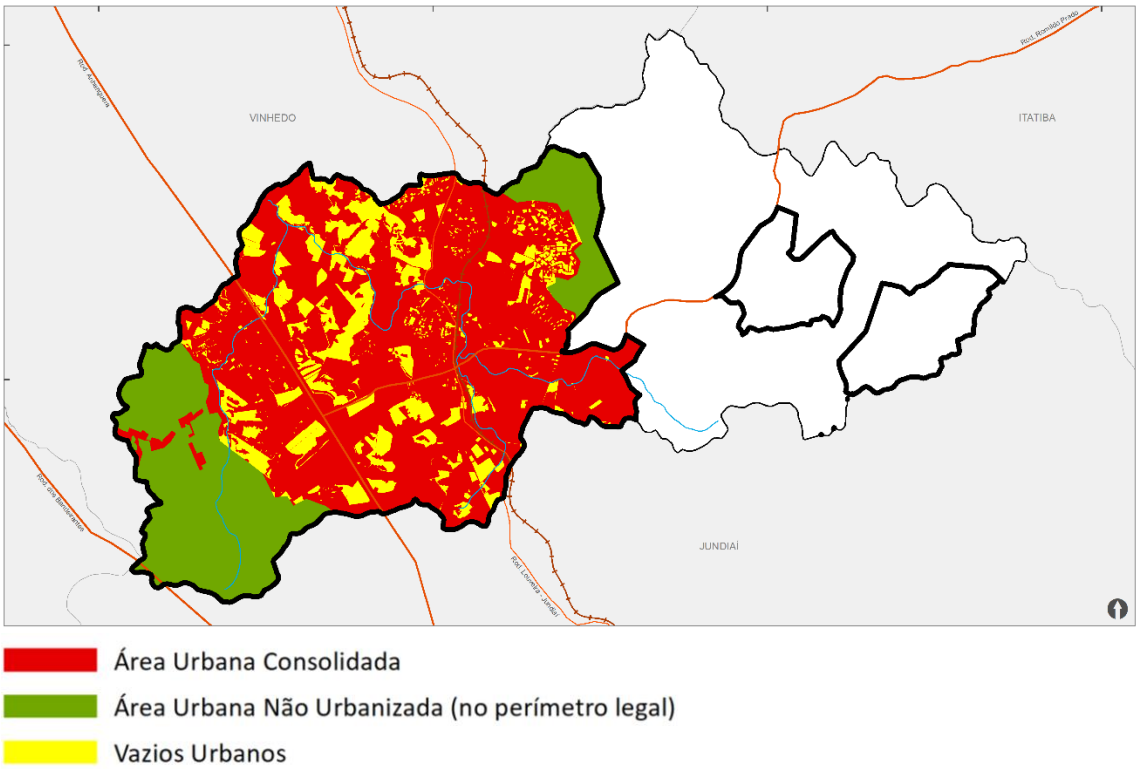
Vazios urbanos e áreas não urbanizadas

O mapeamento do uso do solo permitiu identificar os imóveis vazios nos três perímetros urbanos legalmente instituídos.

O perímetro urbano principal, que reúne as duas centralidades maiores (o centro da cidade e o bairro Santo Antônio), engloba não só a área urbana consolidada, mas também porções consideráveis de território não urbanizadas, onde o urbano legal não coincide com o urbano real.

Área total do perímetro urbano principal	32.611.823,20 m²	100%
Área urbana consolidada	24.907.430,97 m²	76,4%
Área não urbanizada	7.704.392,23 m²	23,6%

Área urbana consolidada, área não urbanizada e vazios urbanos no perímetro urbano principal



Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

No interior da área urbana consolidada foram mapeados os vazios urbanos, isto é, os terrenos e glebas sem utilização, que não cumprem com a função social da propriedade, uma vez que contam com toda a infraestrutura urbana e serviços urbanos.

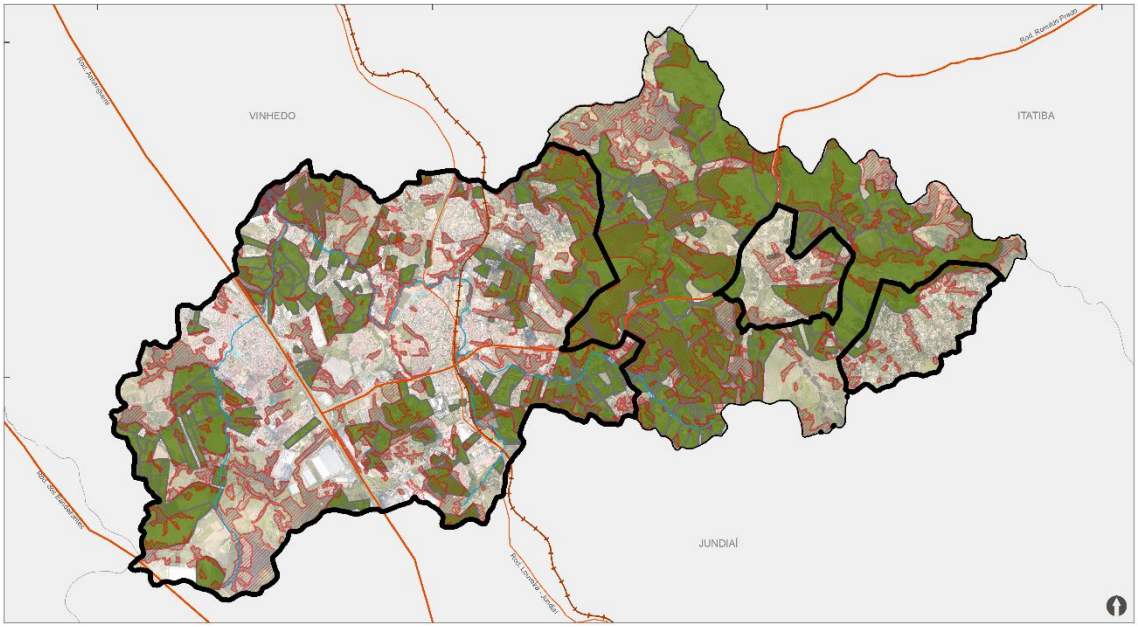
Os vazios urbanos somam 5.760.590,93 m² que poderiam ser utilizados, entre outras funções, para a produção de habitação, contribuindo para a redução do déficit de moradias.

Deve ser observado que os vazios urbanos (5.760.590,93 m²) equivalem a quase ¾ da área não urbanizada no interior do perímetro urbano (74,8% dos 7.704.392,23 m²).

Imóveis rurais no meio urbano

Com base em informações do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (CAR), verificou-se que uma parte considerável do território urbano tem propriedades inscritas no CAR, que provavelmente não estão inscritas no cadastro imobiliário municipal. Os imóveis rurais cadastrados no CAR somam 26.442.842,9m², dos quais 11.692.698,7m² (44,2%) localizam-se no interior da área urbana legal.

Imóveis rurais, segundo inscrição no CAR



Mata Secundária

Imóveis Rurais (CAR)

Imóvel Rural no Município: 26.442.849,9 m²

Imóvel Rural Dentro do Perímetro Urbano: 11.692.698,7 m²

Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

4. LEGISLAÇÃO URBANA ATUAL

Plano Diretor atual – Lei 2.331/2013

A Lei 2.331/2013 organiza-se em 4 capítulos:

- Capítulo I – Dos Princípios, Objetivos e Diretrizes;
- Capítulo II – Das Políticas Setoriais;
- Capítulo III – Do Ordenamento Territorial;
- Capítulo IV - Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e Territorial.

Resumidamente, quais são seus conteúdos? O que é mais importante em cada um desses capítulos? O que pode ser observado a respeito, passados quase uma década de aprovação da Lei?

Capítulo I – Dos princípios, Objetivos e Diretrizes

O capítulo define como princípios do planejamento territorial os seguintes:

- função social da cidade,
- função social da propriedade urbana,
- sustentabilidade,
- eliminação das desigualdades sociais, e
- gestão democrática.

Desse conjunto de princípios, é importante comentar como o plano diretor de 2013 define, ao menos, dois deles: função social da propriedade e sustentabilidade.

Função social da cidade e função social da propriedade são preceitos constitucionais a serem observados pelos municípios brasileiros. O Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana nacional) determina que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e, para isso, estabeleceu as diretrizes gerais (art. 2º).

De acordo com a Constituição Federal (CF), a função social da propriedade urbana é cumprida quando atendidas as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, § 2º). O Estatuto da Cidade, ao dispor sobre o plano diretor, complementou o dispositivo da CF, da seguinte forma:

> Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Por sua vez, o plano diretor de Louveira (Lei 2.331/2013) estabeleceu que "a propriedade urbana cumpre sua função social quando contribui para o desenvolvimento do Município no plano social, e é utilizada de acordo com as diretrizes de desenvolvimento municipal e com as exigências desta lei e da lei de uso e ocupação do solo, respeitados os dispositivos legais estaduais e federais" (art. 2º, § 2º). A lei agrega às funções sociais da propriedade urbana:

- o aproveitamento social justo e racional do solo;
- a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, bem como a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente;
- o aproveitamento e a utilização compatíveis com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos.

Quanto ao princípio da sustentabilidade, o plano diretor de 2013 o define como "a capacidade de realização do desenvolvimento social e econômico com respeito: à biodiversidade e ecossistemas naturais; à cultura e tradições locais; ao patrimônio natural, histórico e arquitetônico existente" (art. 2º, § 4º).

O que se percebe é que as definições destes que são princípios centrais da política urbana local, são bastante amplas e, portanto, vagas, como em grande parte dos planos diretores do pós-Estatuto da Cidade.

Capítulo II – Das Políticas Setoriais

Este capítulo apresenta as diretrizes, ações e investimentos para as políticas setoriais, reunidas em 7 grupos ou seções: (1) Meio ambiente; (2) Proteção do patrimônio histórico e cultural; (3) Saneamento básico; (4) Mobilidade; (5) Habitação; (6) Requalificação da paisagem e dos espaços públicos; (7) Desenvolvimento econômico e social.

O que se observa é que as 6 primeiras seções tratam de políticas urbanas propriamente, isto é, políticas que tem rebatimento direto no território, e que devem ter suas diretrizes e orientações gerais contidas no plano diretor. O mesmo não acontece com parte das políticas abrangidas pela última seção do capítulo, que trata do desenvolvimento econômico e social: entende-se que a política de desenvolvimento econômico e as políticas particulares para os vários setores da economia (agricultura, indústria, comércio, serviços, turismo) são pertinentes ao plano diretor; já as políticas de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer, segurança pública e comunicação social têm suas instâncias e instrumentos próprios de definição, à parte do plano diretor. Para estas, cabe ao plano diretor tão somente analisar e propor sobre suas redes de equipamentos de suporte.

Por outro lado, é relevante que o capítulo traga, também, além das diretrizes para cada uma das políticas, as ações e investimentos prioritários para sua implementação, dando maior concretude às disposições do plano diretor. Nesse particular, observa-se que várias ações apontadas pelo plano diretor de 2013 foram realizadas ou estão sendo implementadas atualmente, a exemplo, do Parque Capivari e de vários planos setoriais elaborados depois de 2013, como o Plano Local de Habitação de Interesse Social, de 2014, e o Plano de Saneamento Básico, de 2015.

Capítulo III – Do Ordenamento Territorial

Este capítulo trata do macrozoneamento, do zoneamento urbano e rural, do zoneamento especial, dos instrumentos de política urbana, da regularização fundiária e das diretrizes para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo.

O Macrozoneamento divide o território municipal em duas partes, denominadas:

- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, totalmente urbana, que compreende toda a "porção central do território", fazendo divisa com Jundiaí, Itupeva e Vinhedo;
- Macrozona de Proteção Ambiental Fetá, predominantemente rural, que compreende a "porção leste do território", fazendo divisa com Jundiaí, Itatiba e Vinhedo.

Foram considerados urbanos na Macrozona de Proteção Ambiental Fetá as zonas ocupadas por assentamentos com predomínio do uso residencial (Arataba e Monterrey) e o Corredor de Comércio e Serviços de Grande Porte (extinto pela Lei 2.456/2015).

O Zoneamento foi apresentado apenas sob a forma de uma relação nominal de zonas, acompanhada por um mapa. A lei do plano diretor de 2013 (art. 63, § 2º) delegou à lei de uso, ocupação e parcelamento do solo as definições e objetivos das zonas.

O Zoneamento Especial constituiu duas categorias de zonas:

- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), subdivididas em ZEIS-1 (áreas ocupadas por assentamentos precários e irregulares de população de baixa renda, para fins de urbanização e regularização) e ZEIS-2 (imóveis urbanos desocupados, não edificados ou subutilizados localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana);
- Zona de Urbanização Específica (ZUE), as áreas ocupadas com parcelamentos clandestinos demarcadas no mapa do zoneamento.

As ZEIS-1 foram demarcadas em mapa, o que não foi feito para as ZEIS-2, comumente designadas como ZEIS de vazios. Para sua delimitação, o plano diretor de 2013 previu que deveria ser elaborada lei específica no prazo de 1 ano.

Com relação aos Instrumentos de Política Urbana, a Lei dispôs que os 28 instrumentos enumerados no artigo 70 seriam "empregados tal como definidos no Estatuto das Cidades – Lei Federal nº 10.257/01 e legislação específica para cada instituto jurídico" (parágrafo único do art. 70).

Dos 28 instrumentos relacionados, 16 foram tratados em subseções do texto, que transcrevem as disposições do Estatuto da Cidade e acrescentam definições específicas a serem observadas na elaboração da legislação específica, conforme quadro a seguir.

Instrumento	Artigos	Definições específicas suplementares
Consórcio Imobiliário	71 e 72	Autoriza sua utilização em toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.
Contribuição de Melhoria	73 a 75	Define requisitos mínimos a serem observados pela lei específica: informações prévias, prazos, regulamentação do processo administrativo. Autoriza sua aplicação em toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.
Unidades de Conservação	76	Define que poderão ser instituídas, sempre que necessário.
Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)	77 e 78	Define como instrumento prioritário para fins de regularização fundiária, quando a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) não for viável. Autoriza o Executivo a conceder a CDRU, individual ou coletivamente, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.
Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM)	79 a 82	Estabelece que o Executivo Municipal regulamentará os procedimentos para a outorga da CUEM pela via administrativa, definindo os elementos mínimos que deverão constar da regulamentação.
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC)	83 a 86	Define que serão considerados não edificados e não utilizados os imóveis com áreas superiores a 5.000 m² localizados em determinadas zonas urbanas, excluindo aqueles onde exista atividade agrícola e os que apresentem valores históricos, paisagísticos ou ambientais.
Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo	87 e 88	Define que o instrumento poderá ser aplicado aos imóveis que tenham sido objeto de PEUC, observadas as condições estabelecidas pelo Estatuto da Cidade.
Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública	89	Define que o instrumento poderá ser aplicado aos imóveis que tenham sido objeto de PEUC e IPTU Progressivo no Tempo, observadas as condições estabelecidas pelo Estatuto da Cidade.
Direito de Superfície	90 a 95	Autoriza sua aplicação em toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com prévia aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial
Direito de Preempção	96	Define que o instrumento poderá ser aplicado nas ZEIS-1 e ZEIS-2 na Macrozona de Proteção Ambiental Fetá e que os imóveis

Instrumento	Artigos	Definições específicas suplementares
		adquiridos por meio do instrumento deverão ser utilizados para a constituição de reserva fundiária para fins de construção de habitação de interesse social; proteção ambiental, de manancial e paisagística e construção de equipamentos públicos de uso comunitário.
Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso	97 a 101	Admite Outorga Onerosa do Direito de Construir nas zonas de uso misto e estabelece prazo de até 1 ano para sua regulamentação em lei específica. Admite a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso em "casos excepcionais" após parecer técnico favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial.
Transferência do Direito de Construir	102 e 103	Não acrescenta disposições específicas.
Operação Urbana Consorciada (OUC)	104 a 107	Define que o projeto de cada OUC será apreciado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial. Permite OUC na Zona de Uso Industrial e nas zonas de uso misto.
Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV-RIV)	108 e 109	Não acrescenta disposições específicas.
Assistência Técnica	110	Possibilita que o Município desenvolva ou não legislação própria, utilizando, subsidiariamente, a Lei 11.888/08 e legislação correlata.
Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano	111 e 112	Possibilita o tombamento municipal, assegurando o uso do imóvel ao proprietário, bem como todas as informações necessárias seu uso e preservação. Isenta o imóvel tombado do pagamento de IPTU e permite a transferência do potencial construtivo não utilizado para outra propriedade cuja zona admita a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir.

À exceção da CUEM e da Assistência Técnica, para todos os demais instrumentos foi exigida lei específica.

No tocante à Regularização Fundiária, o capítulo dedicou uma seção ao tratamento do assunto, destacando a Regularização Fundiária de Interesse Social, a Regularização Fundiária de Interesse Específico, a Demarcação Urbanística e a Legitimação da posse. No entanto, a seção foi quase integralmente revogada pela Lei 2.623/2019, restando apenas dois artigos: o artigo 113, que traz uma definição geral de regularização fundiária, e o artigo 114, que foi alterado para dispor que "Para efeitos de Regularização Fundiária, serão adotados os parâmetros utilizados pela Lei Federal n° 13.465 de 11 de julho de 2017 e suas alterações, ou outra que venha a substitui-la", sendo suprimidos todos os demais artigos.

Quanto ao Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, o plano diretor de 2013 estabelece, apenas, 3 diretrizes gerais a serem observadas na lei própria, a ser elaborada:

I - restringir as novas urbanizações às áreas da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento, estabelecer usos que não representem nenhum tipo de risco para a conservação da quantidade e da qualidade das águas e;

III – possibilitar o aumento da densidade residencial na malha urbana do Município.

Capítulo IV – Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e Territorial

Este capítulo cria o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial, estabelecendo sua composição e competências, e o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial, definindo as fontes e a destinação a ser dada aos recursos.

A composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial é paritária, sendo 7 membros do poder público municipal (5 do Executivo e 2 do Legislativo) e 7 da sociedade civil (4 representantes de movimentos sociais e associações de moradores, 1 de instituição acadêmica ou de pesquisa, 1 de entidades empresariais ou prestadores de serviços públicos e 1 representante de entidade de classe ou sindical.

Dentre as competências do Conselho, vale destacar as de caráter deliberativo previstas nos incisos do artigo 141:

VIII - deliberar sobre a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e Territorial;

IX - deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração deste Plano Diretor;

X - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política territorial (política ambiental, habitacional, mobilidade, saneamento ambiental, fundiária, urbana), antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

XIII - deliberar sobre as omissões e contradições da legislação que incidem no planejamento e gestão territorial do município;

XXI - deliberar conclusivamente sobre as políticas públicas do Município, a partir do encaminhamento das sugestões e reivindicações populares expressas formalmente pelos Conselhos Municipais.

Observa-se que as possibilidades de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial são amplas e díspares, incluindo desde o investimento em ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social (conforme o art. 11 da Lei

Federal 11.124/2005) até à aquisição de material permanente e de consumo para o desenvolvimento de programas e projetos.

O capítulo também dispõe que, a cada 2 anos, deve ser realizada a Conferência Municipal da Cidade de Louveira para "a discussão de temas considerados estratégicos e prioritários para o desenvolvimento do Município, como forma de democratização do planejamento e gestão urbana e territorial".

Além disso, o capítulo define o que deve constar do banco de dados que compõe o Sistema Municipal de Informações, cuja finalidade é subsidiar a "implementação, monitoramento, avaliação e futura revisão do Plano Diretor" e a formulação das políticas públicas. A lei prevê que o banco de dados deveria conter vários cadastros georreferenciados, entre eles o cadastro imobiliário municipal, o cadastro de logradouros, o cadastro de terras públicas e o cadastro das redes de infraestrutura e saneamento, além da planta genérica de valores, entre outras informações. No mais, o capítulo define que o plano diretor deve ser revisto, pelo menos, a cada 5 anos e revoga o plano diretor anterior – Lei 1.845/2006.

Comentário geral sobre o Plano Diretor vigente – Lei 2.331/2013

Para além do que foi anotado ao longo da recapitulação do texto legal, é necessário apontar que o plano diretor vigente, a despeito das boas intenções reveladas pelas diretrizes das políticas urbanas, demonstrou-se um plano pouco eficaz.

A indefinição do zoneamento municipal, que resumiu-se a uma relação de zonas e a um mapa com seu desenho, e a previsão de regulamentação dos instrumentos de política urbana posteriormente ao Plano Diretor, fez com que se este se limitasse ao enunciado de princípios e diretrizes que tornaram pouco efetivas, inibindo a capacidade de intervenção no território e a implementação da nova política urbana.

Registre-se que apenas 3 instrumentos foram regulamentados no pós-Plano Diretor de 2013: o EIV-RIV (Lei 2.437/2015), o IPTU Verde (Lei 2.422/2015, alterada pela Lei 2.549/2017) e o Pagamento por Serviços Ambientais (Lei 2.456/2015, alterada pela Lei 2.552/2017).

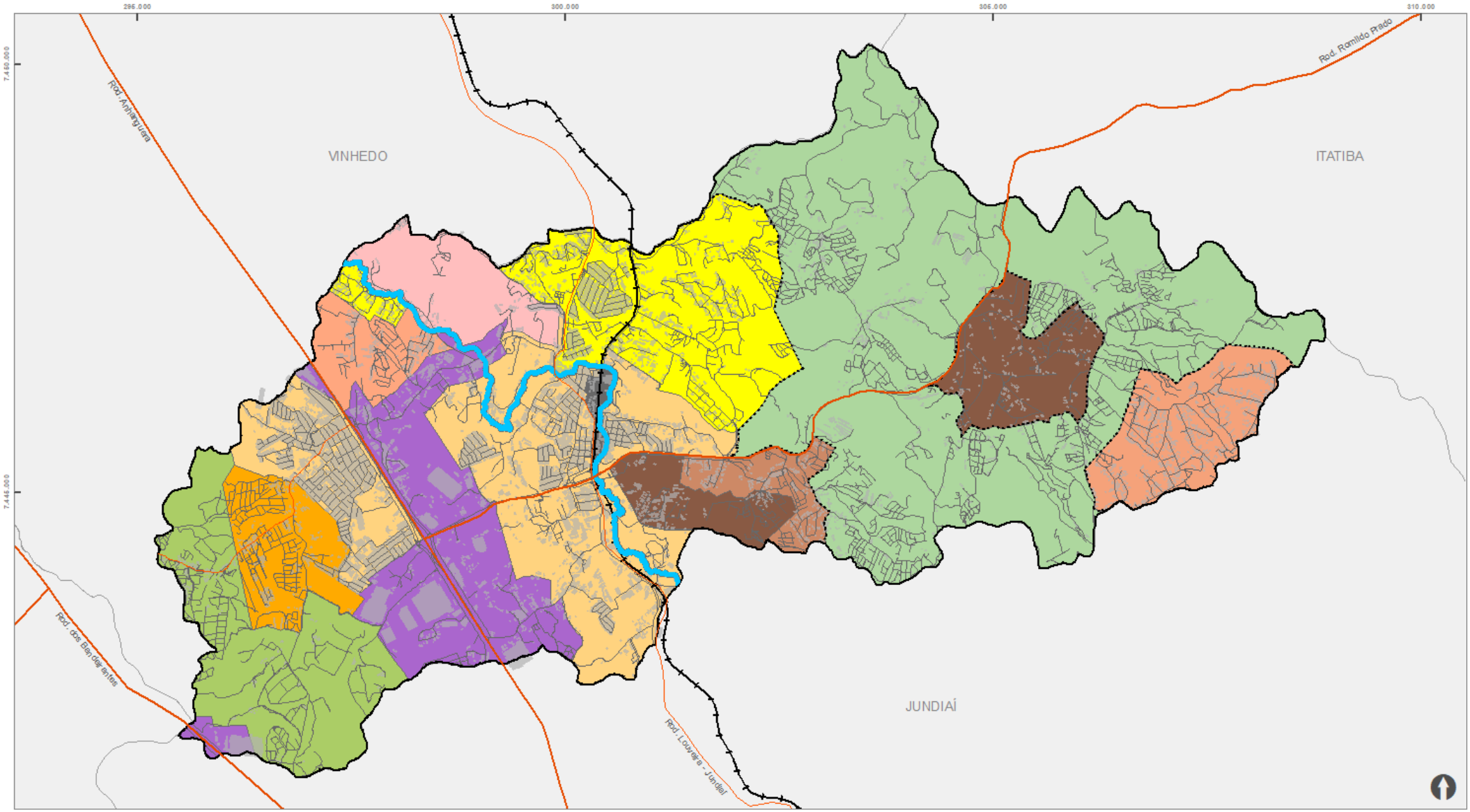
Para garantir efetividade, em nossa concepção, o plano diretor deve ser autoaplicável, isto é, conter a regulamentação dos instrumentos no corpo da própria lei. Sabemos que há instrumentos que exigem, necessariamente, uma lei específica posterior, como é o caso dos institutos tributários e financeiros; no entanto, defendemos que mesmo estes devem merecer um nível de detalhamento maior do que o exigido nas disposições do Estatuto da Cidade, avançando elementos para a posterior regulamentação, de modo a facilitar as discussões das futuras leis específicas.

A lei de uso, ocupação e parcelamento do solo – Lei 2.332/2013

A lei de uso, ocupação e parcelamento do solo foi aprovada na sequência imediata do plano diretor, como revela sua numeração. No que diz respeito ao zoneamento, a Lei 2.332/2013 descreveu e dispôs sobre os objetivos de cada uma das zonas nomeadas pelo Plano Diretor, de forma associada à definição do uso do solo, conforme tabela a seguir.

Logo depois da tabela, apresentamos o mapa de zoneamento atual, com a alteração ocorrida posteriormente ao Plano Diretor pela Lei 2.456/2015, que excluiu o Corredor de Comércio e Serviços de Grande Porte, como já foi comentado.

Zona	Descrição/Objetivos	Usos
ZUR – Zona de Uso Residencial		Habitacional (H), preferencialmente.
		Admitido uso C de pequeno porte nas vias principais, compatível com uso Habitacional (H)
ZUM-1 – Zona de Uso Misto 1	Área do bairro Santo Antônio, contígua à área já adensada, onde existe forte demanda para uso habitacional.	Habitacional (H)
		Usos não residenciais devem ser compatíveis com uso H
ZUM-2 – Zona de Uso Misto 2	Áreas com infraestrutura consolidada (Centro e Santo Antônio)	Habitacional (H), Comércio e Serviço (C), Industrial (I)
ZCU-1 – Zona de Conservação Urbana 1	Conservação dos recursos naturais (divisa com Vinhedo)	Habitacional (H)
		Admitidos usos não residenciais nas vias principais ou grandes propriedades sem comprometer objetivos de conservação
ZCU-2 – Zona de Conservação Urbana 2	Conservação dos recursos naturais e desenvolvimento urbano orientado (divisa com Vinhedo)	Habitacional (H)
ZCU-3 – Zona de Conservação Urbana 3	Preservação do meio ambiente, baixa densidade, regularização fundiária (Monterrey)	Habitacional (H)
ZCU-4 – Zona de Conservação Urbana 4	Proteção das várzeas dos córregos Fetá e Engenho (área de amortecimento da APA/Abadia)	
ZCU-5 – Zona de Conservação Urbana 5	Conservação dos recursos naturais (Arataba e área de captação do Córrego Fetá)	Habitacional (H)
		Admitidos usos não residenciais nas vias principais desde que não comprometam os objetivos de conservação dos recursos naturais
ZCAU – Zona de Conservação Ambiental Urbana	Áreas com atributos ambientais importantes e localização estratégica em relação ao sistema rodoviário.	Habitacional (H)
		Comércio e Serviço (C) de grande porte
ZUI – Zona de Uso Industrial	Áreas com localização e condições de acesso apropriadas para a instalação de indústrias, centros de distribuição, depósitos e grandes estabelecimentos de comércio ou serviços	Industrial (I)
		Admitido uso Habitacional (H), desde que não haja impacto entre usos
ZPP – Zona de Proteção do Patrimônio	proteção e recuperação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, paisagístico e cultural e à qualificação revitalização de áreas centrais de Louveira.	Tolerado uso Habitacional (H)
		Admitido uso Comércio e Serviço (C) que não comprometa a preservação do patrimônio



Municípios Limítrofes
Limite Municipal
Perímetro Urbano
Edificações

Zoneamento

- Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU)
- Zona de Conservação Urbana 1 (ZCU-1)
- Zona de Conservação Urbana 2 (ZCU-2)
- Zona de Conservação Urbana 3 (ZCU-3)
- Zona de Conservação Urbana 4 (ZCU-4)
- Zona de Conservação Urbana 5 (ZCU-5)
- Zona de Proteção do Patrimônio (ZPP)
- Zona de Uso Agrícola e Turismo (ZUAT)
- Zona de Uso Industrial (ZUI)
- Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1)
- Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2)
- Zona de Uso Residencial (ZUR)

Inserção do Município de Louveira no Estado de SP

MAPA 06

Zoneamento 2015

Fonte: Pref. Mun. de Louveira
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022

0 0,5 1 2 Km

PREFEITURA DE LOUVEIRA
demacamp

Usos do solo

O zoneamento é, portanto, um zoneamento de usos do solo, que prioriza o uso Habitacional (H), embora não haja nenhuma zona onde este uso seja exclusivo.

Até mesmo a Zona de Uso Residencial (ZUR) admite uso não residencial; ainda que limitado às vias principais, é possível instalar o uso de Comércio e Serviços (C), desde que de pequeno porte e compatível com o uso habitacional. A ZUR é uma zona de fácil acesso ao Centro, na qual se localizam loteamentos de médio e alto padrões.

Em contraste, a Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2) é a que prevê maior diversidade de usos do solo: uso Habitacional (H), uso de Comércio e Serviços (C) e uso Industrial (I). A ZUM-2 corresponde à região do centro principal e à região do bairro Santo Antônio contigua à Rodovia Anhanguera, ambas com infraestrutura consolidada.

Os usos urbanos H, C e I são subdivididos em tipos, conforme a tabela seguinte.

Tipos de Uso do Solo		
H - Habitacional	H-1	Residência horizontal unifamiliar, isolada, com ou sem edícula
	H-2	Residências horizontais unifamiliares superpostas, com acesso independente à via pública para cada unidade
	H-3	Edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos
	H-4	Edifício residencial com 5 a 8 (cinco a oito) pavimentos
	H-5	Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais
	H-6	Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em glebas
C – Comércio e serviços	C-1	Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo e possam ser desenvolvidos na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados.
	C-2	Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno porte, instalados em edificações horizontais, que não causem incômodo à vizinhança nem se enquadrem nas demais categorias.
	C-3	Estabelecimentos diversificados de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodo relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.
	C-4	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos, emissões gasosas ou tráfego de veículos intenso ou pesado.
	C-5	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.
	C-6	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos

Tipos de Uso do Solo		
		produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares.
	C-7	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego de veículos pesados ou de grande porte, tais como: garagens de empresas transportadoras que operem com frotas de ônibus ou caminhões; entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou de materiais de grande porte como veículos e máquinas.
	C-8	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego frequente e intenso de veículos, compreendendo: supermercados, centros de compra, lojas de departamento; salas de espetáculo, locais de culto; estádios e clubes desportivos.
	C-9	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.
I - Industrial	I-1	Indústrias não poluentes, cujas atividades gerem emissões e resíduos gasosos, líquidos e sólidos semelhantes às de uma habitação; não impliquem em tráfego pesado de veículos e; possam ser desenvolvidas na edificação residencial pelo próprio morador e até 2 empregados.
	I-2	Indústrias virtualmente sem risco ambiental, que apresentam quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.
	I-3	Indústrias de risco ambiental leve, que apresentam uma das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.
	I-4	Indústrias de risco ambiental moderado, que apresentam uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.
	I-5	Indústrias de risco ambiental elevado, que apresentam uma das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública.
	I-6	Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares.
R - Rural	R-1	Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.
	R-2	R2: Recreacional e turístico, compreendendo hotéis, pousadas, SPA's, clínicas de repouso, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre.
P - Institucional		

Além dos tipos, a Lei 2.332/2013 define categorias de uso, em função do porte da edificação ou atividade, conforme quadro a seguir.

Categorias de uso	
Pequeno Porte	Área construída até 500m²
	Áreas descobertas até 1.000m²
Médio Porte	Área construída de 500 a 2.000m²
	Áreas descobertas até 5.000 m²
Grande Porte	Área construída maior que 2.000m²
	Áreas descobertas maior que 5.000m²

Ocupação do solo

Para fins de ocupação do solo, a Lei nº 2332/2013 definiu, como parâmetros básicos, a Taxa de Ocupação (To) e o Índice de Aproveitamento (Ia).

A Taxa de Ocupação (To) expressa a relação entre a área do terreno e a projeção da edificação, ou seja, o percentual de terreno ocupado pela construção.

O Índice de Aproveitamento (Ia) define quantos metros quadrados podem ser construídos no terreno, em função da área do terreno. É um número que, multiplicado pela área do terreno, informa a área máxima que pode ser construída.

A Lei nº 2332/2013 estabeleceu que o Índice de Aproveitamento varia não só por zona, mas também em função da classificação viária, como mostra a tabela a seguir.

Zona	Área mínima de terreno (m²)	Taxa de ocupação - To (%)	Classificação viária	Índice de aproveitamento - Ia
ZUAT	Módulo rural 20.000	10	Local	0,2
			Coletora	0,2
			Arterial	0,2
ZUR	500	60	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
ZUM-1	140	70	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZUM-2	250	70	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2

Zona	Área mínima de terreno (m²)	Taxa de ocupação - To (%)	Classificação viária	Índice de aproveitamento - Ia
ZCU-1 ZCAU	1.000	50	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCU-2	360	60	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
ZCU-3 ZCU-4	1.000	40	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCU-5	5.000	20	Local	0,3
			Coletora	0,3
			Arterial	0,3
ZUI	250	60	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZPP	250	60	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5

Além disso, a Lei nº 2332/2013 a Taxa de Permeabilidade do Solo (percentual mínimo de terreno que deve ser deixado sem pavimentação para permitir a infiltração), que varia por zona e em função de ser lote ou gleba, conforme a tabela seguinte.

Zona	Taxa de Permeabilidade (%)	
	Lote	Gleba
ZUAT	80	90
ZCU-5	70	80
ZCU-3 e ZCU-4	50	70
ZUR	20	50
ZCU-1	40	50
ZCAU	40	50
ZUI	20	40
ZCU-2	20	40
ZUM-1, ZUM-2 e ZPP	10	40