



TEXTO BASE PARA DISCUSSÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE LOUVEIRA

Outubro 2022



d . e . m . a . c . a . m . p
pl ane i a m e n t o , p r o j e t o e c o n s u l t o r i a / s i .

r . d i r c e b a r b i e r i g i a n e s e , 1 6 7 – v i l a s ã o j o ã o c a m p i n a s s p c e p 1 3 0 8 4 - 5 6 8
T e l / f a x : 1 9 . 3 2 8 9 . 0 3 5 7 e - m a i l d e m a c a m p @ d e m a c a m p . c o m b r



Qual é o conteúdo deste documento?

Este documento apresenta a estrutura e os conteúdos básicos do que virá a ser o Projeto de Lei do Plano Diretor Participativo de Louveira. Consiste em um texto esquemático, organizado de acordo com os títulos e capítulos que constarão do Plano Diretor.

O objetivo do documento é subsidiar o debate com a comunidade e os diferentes segmentos sociais no Fórum da Cidade de Louveira, a ser realizado no dia 8 de outubro próximo. Por isso, é denominado Texto-Base do Plano Diretor Participativo.

Para a elaboração deste Texto-Base, além da leitura técnica do território, foram consideradas as propostas apresentadas nas oficinas territoriais e temáticas, bem como os resultados da pesquisa comunitária.

As discussões e negociações que ocorrerão no Fórum da Cidade certamente implicarão em alterações do presente Texto-Base, as quais serão consideradas na redação do anteprojeto de lei.

O anteprojeto de lei, por sua vez, será publicado no dia 21 de outubro para que possa ser submetido a uma Audiência Pública no dia 7 de novembro de 2022. Após essa audiência, o anteprojeto ganhará a forma final do Projeto de Lei a ser encaminhado à apreciação da Câmara Municipal de Louveira.

1



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



ESTRUTURA DO PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

TÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

CAPÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS

CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

TÍTULO III – DAS POLÍTICAS SETORIAIS

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA AMBIENTAL MUNICIPAL

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SOCIAL

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E DO TURISMO

CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

TÍTULO IV – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO

CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO ESPECIAL

CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES PARA A REVISÃO DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO V – DO PERÍMETRO URBANO

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA, GESTÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO RURAL

CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Seção I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

2



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gianeze, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



Seção II – Do IPTU Progressivo no Tempo

Seção III – Da Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

Seção IV – Do Consórcio Imobiliário

Seção V – Da Arrecadação de Imóveis Abandonados

Seção VI – Do Direito de Preempção

Seção VII – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção VIII – Da Transferência do Direito de Construir

Seção IX – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Seção X – Do Direito de Superfície

Seção XI – Da Contribuição de Melhoria

CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I – Da Demarcação Urbanística

Seção II – Do Condomínio Urbano Simples

Seção III – Da Legitimação Fundiária

Seção IV – Da Legitimação de Posse

Seção V – Da Concessão de Direito Real de Uso

Seção VI – Da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia

Seção VII – Do Direito de Laje

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

Seção I – Do Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais

Seção II – Do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental

Seção III – Do Termo de Ajustamento de Conduta

Seção IV – Do IPTU Sustentável

3



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO RURAL

Seção I – Do Programa Municipal de Incentivos à Fruticultura

Seção II – Do Selo Agricultura de Base Ecológica de Louveira

Seção III – Do Plano de Desenvolvimento Rural

TÍTULO VI – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

CAPÍTULO I – DAS COMPONENTES DO SMPG

CAPÍTULO II – DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL

CAPÍTULO III – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL

CAPÍTULO V – DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

4



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri giganese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

O Plano Diretor Participativo de Louveira (PDPL) fundamenta-se nas disposições da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, da Constituição do Estado de São Paulo e da Lei Orgânica do Município. Leva em consideração, também, o disposto nos planos e leis nacionais e estaduais relacionados às políticas de desenvolvimento urbano – saneamento básico, habitação, mobilidade e ordenamento territorial – e à política de meio ambiente.

Como instrumento básico da política urbana, o PDPL orienta o processo de planejamento municipal. Seus objetivos, diretrizes e prioridades devem nortear a elaboração:

- do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Lei Orçamentária Anual;
- da legislação complementar ao plano diretor, inclusive a regulamentação dos instrumentos de política urbana e gestão ambiental.

5



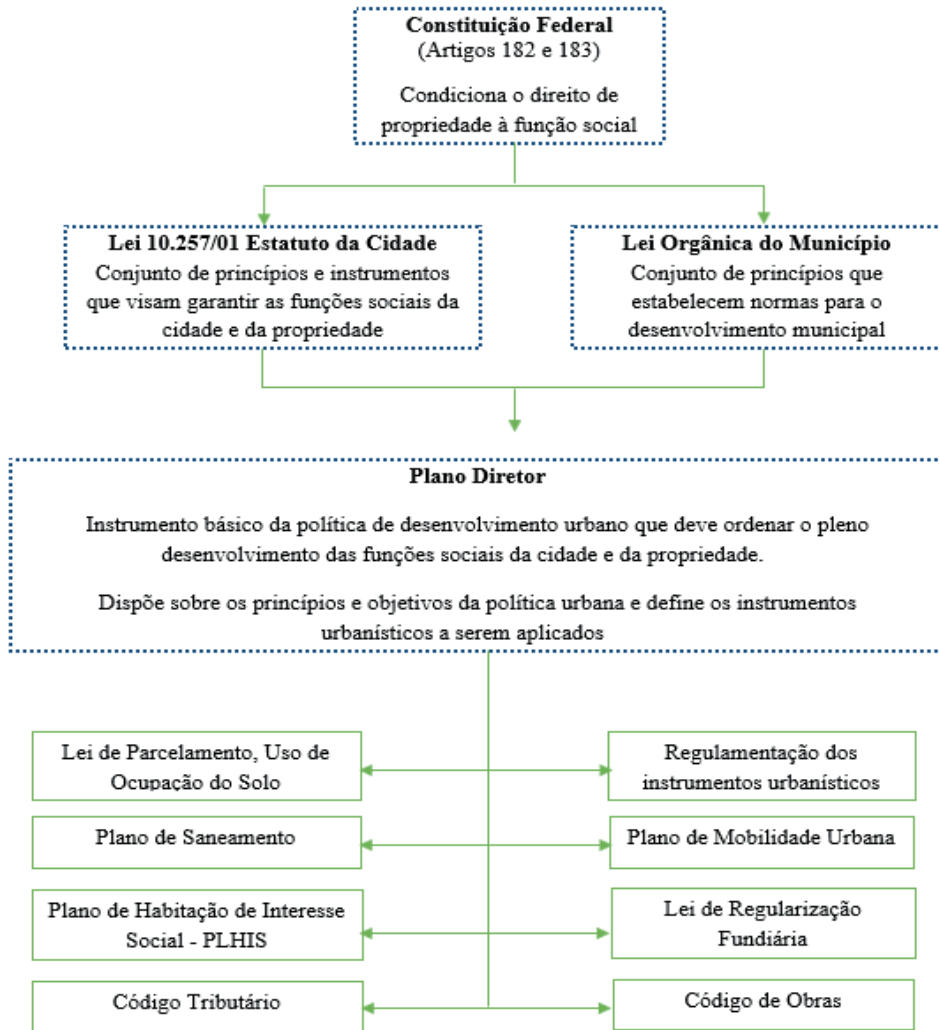
d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



O PDPL aplica-se à totalidade do território municipal. Tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do território municipal, de modo a assegurar bem-estar e qualidade de vida dos habitantes de Louveira.

O PDPL servirá de referência para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município, definindo:

- os princípios, objetivos e diretrizes da política urbana;





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 20 de 114



- o ordenamento do território municipal;
- os instrumentos de política urbana e gestão ambiental;
- as diretrizes para as políticas setoriais;
- as diretrizes para a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo;
- o Sistema de Planejamento e Gestão.

Considerando a determinação do Estatuto da Cidade, o novo plano diretor deve ser revisto no prazo máximo de 10 anos após sua aprovação.

7



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri giganese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



TÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS

Os princípios que orientam a Política Territorial Municipal e o Plano Diretor de Louveira são:

- Função Social da Cidade;
- Função Social da Propriedade Urbana e Rural;
- Função Ambiental da Propriedade;
- Desenvolvimento Socioeconômico Sustentável;
- Gestão Democrática da Cidade.

A **Função Social da Cidade** compreende o atendimento às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, ao trabalho, ao descanso e ao lazer.

A **Função Social da Propriedade Urbana e Rural**, elemento constitutivo do direito de propriedade, é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos neste Plano Diretor e legislação decorrente. A Função Social da Propriedade Rural implica, especificamente, em sua utilização de forma racional e adequada, conservando os recursos naturais e favorecendo o bem-estar dos proprietários e comunidade rural. A função social da propriedade, seja ela urbana ou rural, pressupõe que o interesse público prevalece sobre os interesses privados na destinação, uso e ocupação do território.

A **Função Ambiental da Propriedade** compreende alternativas de ordenamento territorial que respeitem os recursos e ecossistemas naturais existentes, visando sua proteção, recuperação e valorização como componente fundamental da política de desenvolvimento urbano e rural.

8



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri giagnese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



O princípio do **Desenvolvimento Socioeconômico Sustentável** compreende a adoção de estratégias que, de forma ambientalmente equilibrada, viabilizem a instalação e funcionamento de atividades econômicas que dinamizem a economia local e reduzam as desigualdades sociais, por meio da ampliação das oportunidades de trabalho e geração de renda.

A **Gestão Democrática da Cidade** implica na participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, na definição de investimentos públicos e na elaboração, execução e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

O presente plano diretor tem como objetivos gerais:

- regular o uso e a ocupação do solo, de modo a:
 - compatibilizar parcelamento do solo e infraestrutura urbana;
 - aumentar a permeabilidade do solo e evitar a degradação ambiental;
 - recuperar, para benefício social, a valorização de imóveis urbanos resultante das políticas e investimentos públicos;
- proteger a paisagem, os bens e áreas de valor histórico e cultural, os recursos naturais e os mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município;
- conter o avanço da urbanização sobre áreas ambientalmente frágeis;
- requalificar, ampliar e estruturar a área central de Louveira;
- consolidar e qualificar as centralidades existentes, em especial o centro do bairro Santo Antônio;
- melhorar as condições de habitabilidade dos assentamentos precários e prover moradia de interesse social;
- prover áreas para o desenvolvimento econômico local, de modo ambientalmente sustentável e compatível com a proteção ambiental;





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 23 de 114



- consolidar o sistema de planejamento e gestão democrático e participativo, garantindo a transparência das decisões.

São diretrizes gerais orientadoras do plano diretor:

- justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
- retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo;
- distribuição equilibrada de usos e intensidades de ocupação do solo, de modo a evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, bem como melhor alocar os investimentos públicos e privados;
- requalificação dos ambientes urbano e rural, por meio da implantação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;
- adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;
- utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;
- adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;
- planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;
- incentivo à produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes;
- prioridade no sistema viário para o transporte coletivo e modos não motorizados;
- ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - o parcelamento, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados do solo em relação à infraestrutura urbana;

10



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbiéri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 24 de 114



- a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
 - a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização;
 - a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;
 - a poluição e a degradação ambiental;
 - a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;
 - o uso inadequado dos espaços públicos;
- cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

11



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gíaneze, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



TÍTULO III

DAS POLÍTICAS SETORIAIS

CAPÍTULO I

DA POLÍTICA AMBIENTAL MUNICIPAL

Objetivos:

- compatibilizar a proteção ambiental com o desenvolvimento econômico sustentável, garantindo qualidade de vida à população;
- garantir a segurança hídrica no município;
- projetar ações ambientais orientadas pela adaptação às mudanças climáticas;
- proteger o patrimônio ambiental natural, em especial os recursos hídricos e os fragmentos florestais remanescentes;
- proteger e recuperar os mananciais hídricos de abastecimento público na bacia do Rio Capivari, especialmente a sub-bacia do córrego Fetá;
- proteger as nascentes e cabeceiras do córrego Santo Antônio, dada sua potencialidade como um manancial futuro;
- proteger as áreas que abrigam exemplares raros da fauna e flora e as que servem como local de pouso e reprodução de animais migratórios;
- proteger as Áreas de Preservação Permanente (APP), as paisagens notáveis e seus respectivos pontos de mirantes;
- garantir qualidade e conforto ambientais nas áreas urbanizadas do município.

Ações prioritárias:

- implantar o projeto Tabarana de despoluição do Rio Capivari e proteção dos demais rios e córregos de Louveira;
- implantar o Monumento Natural Pico do Biscuola, unidade de conservação de proteção integral criada por este Plano Diretor;
- implantar um corredor de fauna ao longo da Estrada do Bugio, na divisa com o Município de Jundiá;

12



d . e . m . a . c . a . m . p

planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



- implantar o Parque Linear do Córrego do Fetá e um parque urbano no bairro Santo Antônio;
- desenvolver e implementar um programa de recomposição das matas ciliares e das cabeceiras de drenagem;
- implantar os Corredores Verdes previstos no zoneamento proposto;
- desenvolver e implantar o projeto do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer, constituído pelo conjunto de áreas enquadradas nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental, áreas prestadoras de serviços ambientais, as diversas tipologias de parques de logradouros públicos, espaços vegetados e de espaços não ocupados por edificação coberta, de propriedade pública ou particular, prevendo a conexão entre eles, de modo a formar uma rede verde no território municipal;
- continuar a implementação das ações previstas no Plano de Arborização Urbana e, para tanto, entre outras medidas de consolidação deste Plano, realizar o inventário da arborização urbana, que permitirá avaliar a política pública;
- desenvolver iniciativas de educação ambiental junto aos moradores das áreas de mananciais, a fim de que se tornem parceiros nas atividades de proteção e recuperação dos mananciais e bacias hidrográficas;
- implantar o Centro de Educação Ambiental de Louveira, para o desenvolvimento de projetos de educação ambiental, viveiro de mudas de espécies nativas com programa para jovens e idosos participarem dos plantios, programas de medidas socioeducativas, entre outras iniciativas;
- desenvolver projetos de hortas urbanas em escolas e comunidades;
- incentivar, por meio do PSA, o reflorestamento em áreas rurais não produtivas;
- desenvolver ações de controle de queimadas;
- atualizar e adequar as normas de licenciamento ambiental municipal.

Ações prioritárias voltadas especificamente à garantia de segurança hídrica:

- consolidar o mapa da rede hídrica ambiental, formada pelo conjunto dos seguintes elementos, que desempenham funções estratégicas no equilíbrio e sustentabilidade ambiental e constituem a base para a aplicação de instrumentos

13



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbiери gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



de desenvolvimento ambiental e monitoramento da recuperação e qualidade dos mananciais hídricos: cursos d'água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d'água e planícies aluviais, parques urbanos, parques lineares e parques naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas, e que será a base para a aplicação de instrumentos de desenvolvimento ambiental e monitoramento da recuperação e qualidade dos mananciais hídricos;

- desenvolver, em conjunto com o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais, indicadores da qualidade ambiental e de produção de água de cada uma das sub-bacias que compõem a Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais, com metas para o curto, médio e longo prazos, as quais deverão ser monitoradas e seus resultados periodicamente avaliados com vistas ao aprimoramento contínuo;
- adotar medidas para a ampliação e conectividade entre os fragmentos florestais;
- instituir um conselho intersecretarial participativo com competência para implantar a Política Municipal de Segurança Hídrica, substituindo a atual Comissão de Gestão da Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM) prevista na Lei nº 2.456/2015;
- desenvolver um Programa de Monitoramento da Qualidade Ambiental, com um sistema integrado de informações, garantindo a transparência;
- desenvolver iniciativas que incentivem a participação das comunidades locais, para melhorar a gestão da água e do saneamento.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Objetivos:

- consolidar o sistema de saneamento básico municipal;
- garantir a universalização dos sistemas de abastecimento de água e coleta de tratamento de esgoto em todo o município, conforme Lei Federal 14.026/2020;

14



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbiери gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



- promover o saneamento básico, por meios próprios ou terceiros, com a oferta de serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- distribuir de modo equilibrado e socialmente justo os serviços, equipamentos e infraestruturas de saneamento básico;
- compatibilizar obras de implantação e manutenção de serviços, equipamentos e infraestruturas de saneamento básico e as diretrizes do zoneamento do Município;
- melhorar de modo contínuo a qualidade do atendimento à população do Município com relação à oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas de saneamento básico;
- expandir o sistema de reservação de água;
- expandir o sistema de coleta e tratamento de esgotos.

Ações Prioritárias:

- atualizar os cadastros de rede de água e esgoto e cadastrar a rede de microdrenagem urbana;
- concluir e complementar as obras dos interceptores e demais infraestruturas destinadas à condução dos efluentes até a ETE Capivari;
- concluir a implantação de Sistema de captação e tratamento de Esgotos na sub-bacia do Córrego Fetá, nas áreas do Monterrey e Arataba;
- reparar as ligações irregulares de esgoto na rede de drenagem urbana;
- desenvolver estudos para garantir o esgotamento sanitário adequado nas áreas rurais, por meio da utilização de soluções descentralizadas compatíveis;
- desenvolver um programa de cadastramento e adequação das fossas sépticas e outros sistemas de disposição final de esgotos não interligados ao sistema público, principalmente nos loteamentos e assentamentos urbanos isolados;
- consolidar o programa de destino adequado de esgotos residenciais e industriais e demais efluentes líquidos, de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Louveira;
- ampliar a coleta seletiva nos bairros já atendidos e promover a inserção de novos bairros ou moradias no programa;

15



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 29 de 114



- manter e intensificar a campanha permanente de conscientização da importância do programa de coleta seletiva, estimulando a separação, pelo próprio consumidor, do lixo reciclável e do lixo orgânico;
- implantar projetos como eco pontos descentralizados nos bairros para descarte de entulho (até 1m²) e móveis velhos;
- ampliar a fiscalização das ações de coleta e destinação final dos resíduos industriais e hospitalares;
- implantar um sistema de gerenciamento integrado de resíduos sólidos que considere a necessidade de redução do volume gerado, reutilização, reciclagem, tratamento e destinação final adequada;
- implantar um programa de educação ambiental, visando à mudança nos padrões de produção e consumo da população, para redução do volume total de lixo produzido e ampliação dos volumes da coleta seletiva;
- realizar parcerias com os municípios da região, visando à identificação e implantação de soluções conjuntas para a disposição e destinação final dos resíduos sólidos;
- viabilizar a construção da represa do córrego Engenho Seco;
- concluir os estudos acerca da viabilidade de construção de represa no córrego Passarinho;
- concluir os estudos acerca da viabilidade de captação de água no córrego Santo Antônio;
- elaborar o Plano Municipal De Drenagem Urbana, principalmente para orientar as ações de superação das inundações nas áreas centrais (Santo Antônio e Capivari);
- ampliar o programa de redução de perdas nas redes de água;
- implementar programa de conscientização da população sobre a necessidade do consumo moderado de água;
- ampliar e facilitar a adesão à política tarifária para prestação dos serviços de esgotamento sanitário e distribuição de água potável com tarifas diferenciadas,

16



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



observados os aspectos técnicos, os custos, a destinação social dos serviços e o poder aquisitivo da população beneficiada;

- criar programa permanente de consumo consciente de água frente à população do município.
- viabilizar a outorga e a chegada da água do Rio Atibaia ou das represas de Pedreira e Duas pontes ao município;
- garantir aos rios e córregos do município qualidade da água compatível com a classificação de enquadramento na Resolução CONAMA 357, de 2005;
- revisar o Plano Municipal de Resíduos Sólidos;
- revisar o Plano Municipal de Gestão Integrada no que diz respeito aos resíduos da construção civil, com o objetivo de disciplinar os geradores destes materiais, bem como garantir o cumprimento da resolução Conama 307/2002;
- elaborar o Plano de Saneamento Rural.

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SOCIAL

Objetivos:

- garantir o direito à moradia digna como direito social, conforme previsto no Art. 6º da Constituição da República;
- promover a urbanização e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários;
- garantir o acesso à terra urbanizada, evitando a ocupação de espaços inadequados pela população de baixa renda, utilizando, para tanto, os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;
- reduzir o déficit habitacional;
- reduzir as desigualdades socioespaciais, suprimindo carências de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros e assentamentos com vulnerabilidade social;
- estimular a produção de Habitação de Interesse Social, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda.

17



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



Ações Prioritárias:

- realizar obras de infraestrutura nos assentamentos precários em processo de consolidação (Moacir Dinofre, Jardim São Francisco e Travessa da Rua Luiz Gonzaga);
- promover a regularização fundiária dos assentamentos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1;
- remover e reassentar as famílias residentes em assentamentos não consolidáveis, localizados em áreas de risco e ambientalmente frágeis;
- implementar os instrumentos de indução da ocupação dos vazios urbanos na área urbana consolidada Zonas Especiais de Interesse Social 2;
- implantar o Loteamento Popular VI no Bairro da Estiva, em terreno já destinado para tal;
- garantir que todas as áreas habitacionais tenham os equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de sua população;
- implementar as linhas programáticas e as ações definidas no âmbito da revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de 2022;
- desenvolver e implementar legislação municipal para regulamentar a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social;
- desenvolver e implementar programa para promoção de Melhorias Habitacionais em moradias inadequadas de população de baixa renda;
- revisar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e seu Conselho Gestor, nos termos da presente lei, ampliando as instâncias de participação da comunidade na gestão municipal.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

Objetivos:

- adequar a infraestrutura de mobilidade à demanda atual e futura;
- garantir prioridade ao transporte coletivo sobre o transporte individual;

18



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



- garantir condições para a mobilidade ativa no município (deslocamentos a pé e de bicicleta);
- garantir acessibilidade universal na infraestrutura e equipamentos de mobilidade;
- articular os meios de transporte que operam no Município;
- reduzir o impacto do transporte de carga sobre o tráfego e a infraestrutura.

Ações Prioritárias:

- garantir junto ao governo do estado a revisão do traçado do Anel Viário no trecho que corta o bairro Santo Antônio e no trecho que intercepta a APP do Rio Capivari e a Zona de Proteção do Patrimônio na região central;
- viabilizar, junto ao governo do estado e empresas concessionárias, a gestão compartilhada das marginais das rodovias estaduais que cruzam o Município;
- criar uma área especial de tráfego na região central com ampliação de calçadas, priorização de pedestres e ciclistas e acessibilidade universal;
- realizar a adequação das calçadas no momento de reforma das edificações, garantindo a ampliação dos espaços exclusivos de pedestres e realizando a concordância dos alinhamentos nas esquinas;
- estimular o uso das ciclovias existentes na Rota das Frutas - e implementar novas – não apenas para lazer, mas para promover os deslocamentos diários por bicicleta;
- regulamentar os polos geradores de tráfego junto como parte da revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- manter e aprimorar os serviços de transporte escolar, principalmente o transporte universitário para alunos matriculados em cursos superiores e técnicos em cidades da região;
- realizar obras de padronização dos pontos de ônibus;
- implantar terminal rodoviário municipal e intermunicipal no bairro Santo Antônio;
- definir um Plano de orientação de tráfego para caminhões e cargas perigosas, estabelecendo as principais rotas, os padrões de veículos e os pontos de carga e





descarga a serem utilizados no abastecimento e na distribuição de bens dentro do Município;

- estabelecer horários especiais de tráfego de veículos de transporte de cargas bem como restrições de tonelagem nos principais eixos ou áreas da cidade;
- elaborar o Plano Municipal de Mobilidade Sustentável, segundo determinações da Lei Federal 12.587/2012, considerando os meios motorizados e não motorizados;
- criar a Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana, reunindo num único órgão as ações relacionadas à regulação do sistema viário, transporte e trânsito.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL E DO TURISMO

SEÇÃO I

DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Objetivos:

- proteger e valorizar o patrimônio cultural do município, constituído tanto pela paisagem natural, quanto pelos bens de natureza material e imaterial;
- garantir acesso dos munícipes e turistas ao patrimônio cultural.

Ações prioritárias:

- identificar e inventariar os bens integrantes do patrimônio cultural do Município e instituir o tombamento municipal de patrimônio cultural de natureza material e imaterial;
- estabelecer normas, padrões, restrições e incentivos ao uso e ocupação dos imóveis públicos e privados que integram o patrimônio histórico municipal, considerando os aspectos do meio ambiente natural e edificado, assim como sua inserção na paisagem urbana;
- implementar política de incentivos construtivos e fiscais visando à preservação, conservação, recuperação e restauração do Patrimônio;

20



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



- realizar a restauração de bens municipais de relevante valor arquitetônico, por meio de parcerias;
- divulgar os bens que integram o patrimônio histórico local, por meio de planos, programas e projetos que favoreçam sua preservação
- implementar Programa de Educação Patrimonial na rede escolar do município;
- criar o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural para ampliar a participação popular na gestão do patrimônio municipal.

SEÇÃO II

DO TURISMO

Objetivos:

- fomentar a atividade turística como alternativa econômica, em especial o turismo rural, gastronômico e cultural.

Ações prioritárias:

- implantar o Centro de Tradições Nordestinas (CTN) junto ao parque proposto para a região do Santo Antônio;
- instituir a Colônia Italiana na região da Abadia;
- criar circuito cultural e de turismo que englobe a região das videiras, as ciclorotas e o patrimônio urbanístico e arquitetônico construído;
- fortalecer o cicloturismo através de melhorias infraestruturais no circuito Rota das Frutas;
- fortalecer eventos como a Festa da Uva e demais festas típicas do Município;
- criar calendário de eventos turísticos do município e realizar sua ampla divulgação;
- fortalecer o Conselho Municipal do Turismo;
- Concluir o Plano Diretor do Turismo e viabilizar a implementação das ações propostas no Plano.





CAPÍTULO VI

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Objetivos gerais:

- atrair investimentos em setores econômicos estratégicos, em especial os relacionados à vocação da cidade, como a indústria, a logística, a produção rural e o turismo;
- diversificar as atividades que compõem a base da economia municipal;
- fortalecer o comércio local, estimulando a formação de uma rede de centralidades de bairro e estruturando os corredores urbanos;
- atrair e estimular o investimento produtivo do setor privado, particularmente nas atividades consideradas prioritárias para o desenvolvimento municipal;
- criar ambiente favorável ao desenvolvimento de negócios no município;
- ampliar as oportunidades de trabalho e de geração de renda necessárias à elevação contínua da qualidade de vida dos munícipes;
- desenvolver o potencial econômico dos recursos naturais, humanos e de infraestrutura, do município;
- fomentar o desenvolvimento das atividades de cultura, turismo e entretenimento como fontes geradoras de trabalho, renda e qualidade de vida, oferecendo infraestrutura e apoio para acesso ao crédito;
- estimular a integração das atividades econômicas locais aos mercados e atividades congêneres na escala regional, especialmente na Região Metropolitana de São Paulo;
- potencializar a capacidade criativa, o conhecimento e a inovação para gerar atividades econômicas de alto valor agregado e ambientalmente sustentáveis;
- estimular o desenvolvimento do empreendedorismo, visando ampliar a inclusão produtiva no mercado, a geração de renda e a qualificação do trabalhador.





Ações prioritárias gerais:

- desenvolver estudos para implantação de um Polo Tecnológico em conjunto com as universidades das Região Metropolitana de Jundiaí e da Região Metropolitana de Campinas;
- desenvolver gestões junto ao governo do Estado para viabilizar a implantação da escola técnica profissionalizante, visando a capacitação da mão de obra local;
- elaborar o Plano Estratégico de Desenvolvimento Econômico, definindo e detalhando os programas voltados ao desenvolvimento econômico local, suas diretrizes e ações prioritárias, considerando os diferentes setores de atividade econômica;
- estimular a economia local, por meio da implementação da lei federal que institui o marco legal das startups e do empreendedorismo inovador (Lei Complementar nº 182/2021), conhecida como lei de Contrato Público para Soluções Inovadoras (CSPI), visando inovações no setor produtivo por meio do uso do poder de compra da prefeitura;
- implementar a ferramenta GeoInteligência, com o intuito de atualizar o cadastro municipal imobiliário.

SEÇÃO I

DO DESENVOLVIMENTO RURAL

Objetivos:

- proteger as áreas de produção agrícola e fomentar o plantio em terras produtivas abandonadas;
- incentivar a produção agrícola sustentável;
- propiciar o escoamento e agregar valor à produção agrícola.

Ações prioritárias:

- realizar o cadastro de imóveis rurais para viabilizar a aplicação dos instrumentos PSA e assistência técnica;

23



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 37 de 114



- equacionar a implantação da Fábrica de Sucos junto aos produtores agrícolas do município, agregando valor à produção;
- desenvolver estudos para a distribuição dos produtos gerados pela Fábrica de Sucos na rede escolar do município;
- implantar um entreposto para comercialização da produção agrícola;
- fortalecer o Programa Municipal de Incentivos a Fruticultura (PROMIF);
- implementar um roteiro pedagógico para estudo e vivência do meio rural na rede escolar do município;
- elaborar Plano de Desenvolvimento Rural.

24



d . e . m . a . c . a . m . p

r. dirce barbieri giganese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



TÍTULO IV

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO

O Macrozoneamento organiza o território em grandes unidades territoriais, à luz da interpretação de suas características mais gerais e dos objetivos que se pretende alcançar em cada uma dessas grandes porções do território. Assim, consiste em uma 1ª referência para o ordenamento territorial, em consonância com os objetivos e diretrizes gerais do plano diretor.

As macrozonas dividem-se em zonas, recortes territoriais de menor escala que permitem o detalhamento de parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O macrozoneamento de Louveira foi definido com base em dois elementos centrais: a delimitação das sub-bacias produtoras de água e a diferenciação entre áreas urbanas consolidadas ou em processo de consolidação e as áreas sem ocupação urbana. Assim, foram definidas três macrozonas:

- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (MEQ), que corresponde à porção central do território, com usos do solo diversificados e ocupação urbana consolidada, ocupando as sub-bacias do Rio Capivari e dos córregos Sapezal, Estiva e Leitão e parte da sub-bacia do Baixo Santo Antônio;
- Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais (MPRM), que corresponde à porção leste do território, compreendendo as sub-bacias produtoras de água, incluindo a sub-bacia do córrego Fetá, formada pelas sub-bacias dos córregos Passarinho e Engenho Seco, e a parte não urbanizada da sub-bacia do córrego Rainha;
- Macrozona de Proteção do Sudoeste (MPSO), que corresponde à porção sudoeste do território, compreendendo a sub-bacia do Alto Santo Antônio e parte da sub-bacia do Baixo Santo Antônio.

O **Mapa 1** apresenta o macrozoneamento proposto.

25



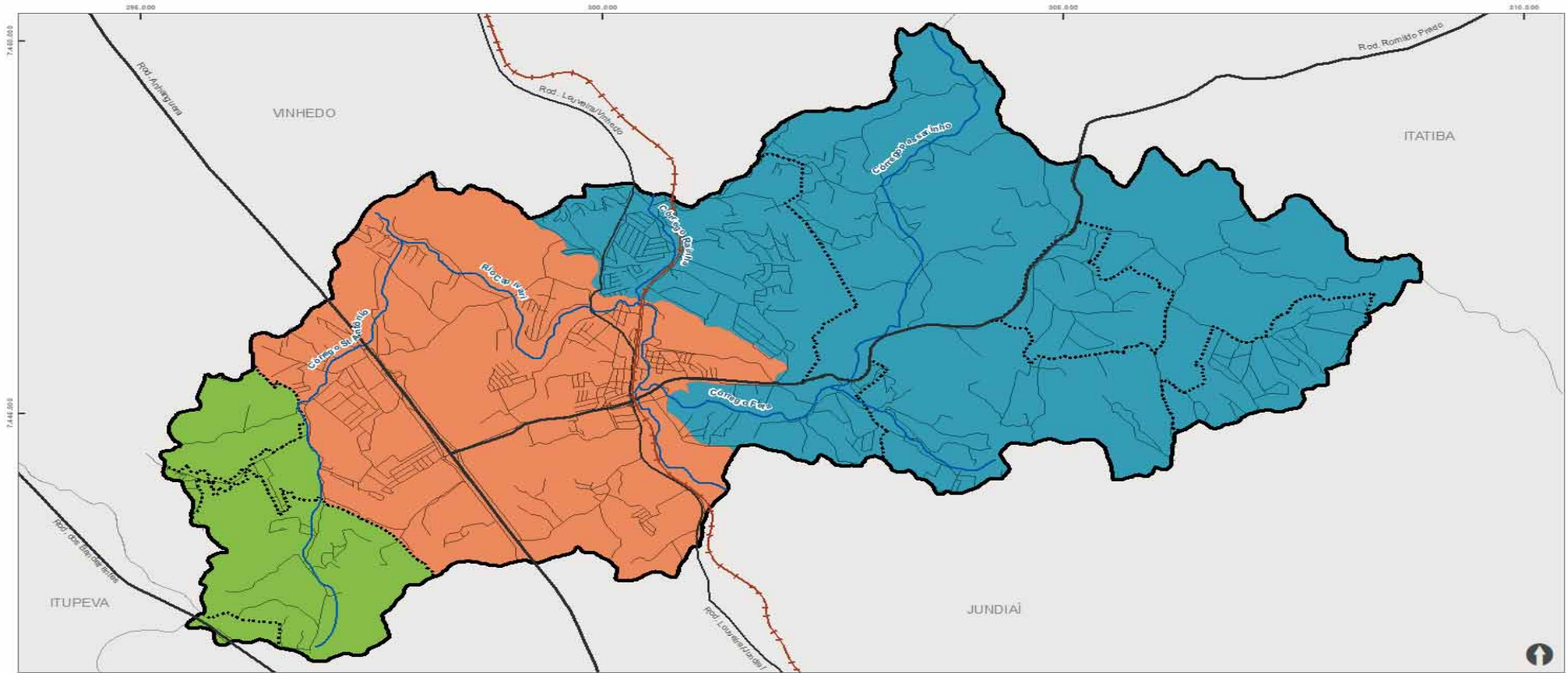
d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



- Limite Municipal
- Municípios Limitrofes
- Perímetro Urbano
- Cursos D'Água (principais)
- Malha Viária (primária)
- Malha Viária (secundária)
- Ferrovia
- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
- Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais
- Macrozona de Proteção do Sudoeste

Inserção do Município de Louveira no Estado de SP



MAPA 1
Macrozoneamento

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira e DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022





Os objetivos das três macrozonas estão relacionados no **Quadro 1**.

Quadro 1 - Macrozoneamento

MACROZONA	OBJETIVOS GERAIS
ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA (MEQ)	<p>Ordenar e controlar a ocupação do solo, de modo a consolidar uma cidade compacta com sustentabilidade ambiental.</p> <p>Garantir a função social da propriedade urbana, evitando a formação de vazios urbanos não utilizados ou subutilizados.</p> <p>Estruturar e qualificar o ambiente urbano, garantindo articulação, integração e complementaridade entre os compartimentos urbanos visando à melhoria na qualidade de vida da população.</p>
PROTEÇÃO DO SUDOESTE (MPSO)	<p>Conter a expansão urbana desordenada.</p> <p>Proteger as nascentes e cabeceiras do Córrego Santo Antônio, tendo em vista seu potencial como manancial hídrico.</p> <p>Preservar e incentivar a fruticultura.</p>
PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS (MPRM)	<p>Proteger e recuperar a qualidade da água dos mananciais hídricos de abastecimento público de Louveira.</p> <p>Proteger os ecossistemas e a biodiversidade existentes.</p> <p>Estimular a agricultura e o turismo rural.</p>

CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO

As zonas instituídas pelo zoneamento municipal guardam relação com as macrozonas na qual estão inseridas.

A imagem a seguir relaciona as zonas por macrozona e o **Mapa 2** representa o zoneamento geral do Município:





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



28



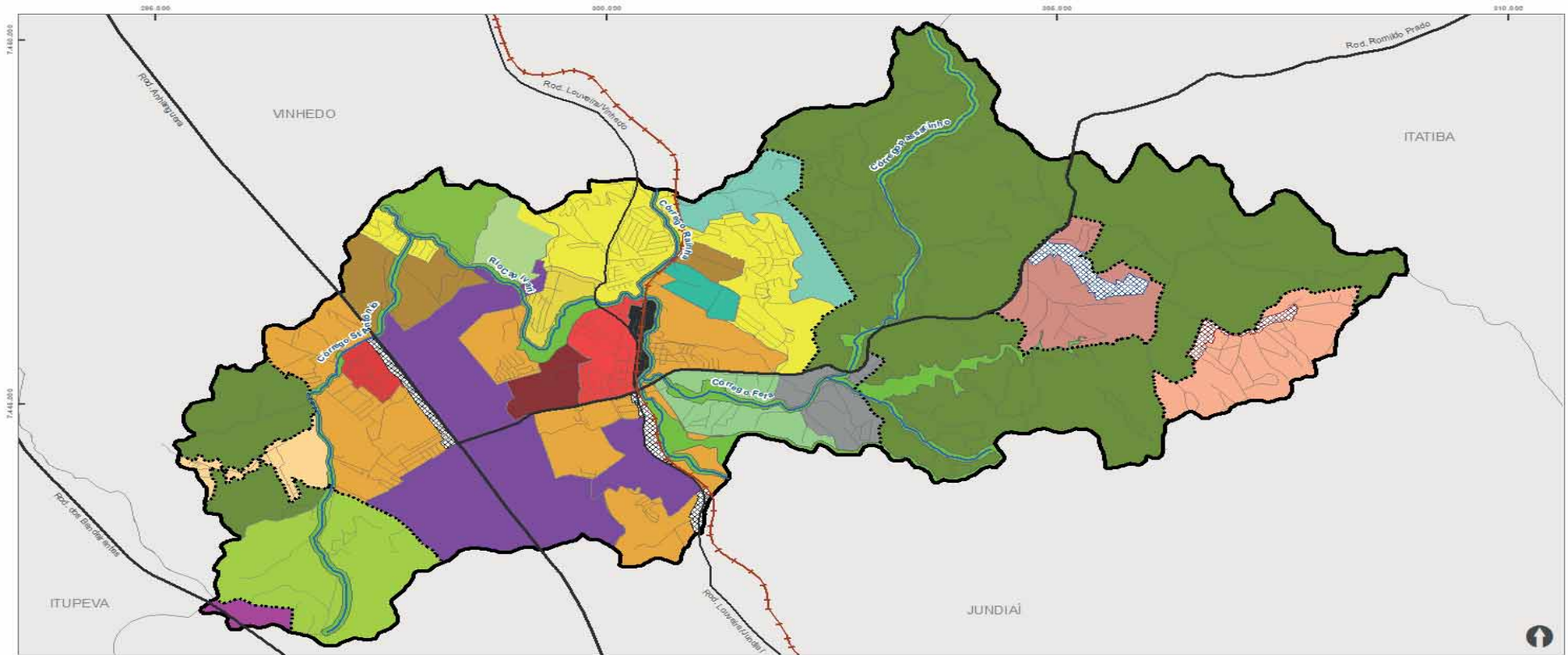
d e m a c a m p

r. dirce barbi eri gi anese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel / fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



- | | | | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------------------|--|---|
| | Limite Municipal | | Zona Central | | Zona Predominantemente Industrial |
| | Municípios Limítrofes | | Zona Central do Santo Antônio | | Zona Corredor de Desenvolvimento Regional |
| | Perímetro Urbano (Proposto) | | Zona Central Expandida | | Zona de Desenvolvimento Rural |
| | Cursos D'Água (principais) | | Zona de Proteção do Patrimônio | | Zona de Proteção Ambiental 1 |
| | Malha Viária (primária) | | Zona de Usos Diversificados 1 | | Zona de Proteção Ambiental 2 |
| | Malha Viária (secundária) | | Zona de Usos Diversificados 2 | | Zona de Proteção do Alto Santo Antônio |
| | Ferrovia | | Zona de Usos Diversificados 3 | | Zona de Proteção Colônia Abadia |
| | | | Zona Predominantemente Residencial 1 | | Zona de Proteção do Fetá |
| | | | Zona Predominantemente Residencial 2 | | Zona Corredor Verde |
| | | | Zona de Contenção Urbana 1 | | Zona Corredor Urbano 1 |
| | | | Zona de Contenção Urbana 2 | | Zona Corredor Urbano 2 |
| | | | Zona de Uso Especial | | Zona Corredor Urbano 3 |
| | | | Zona de Proteção do Periurbano | | |

Inserção do Município de Louveira no Estado de SP



MAPA 2
Zoneamento (Zonas)

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira e DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022



Para conferir o original, acesse: <https://www.dfoe.com.br/verificador/bc0d-0ffa-36ec-17cc>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAYNER TAKAHAMA:25114674889 em 13/10/2022 às 09:11:41 (GMT -03:00).



O **Mapa 3** apresenta o zoneamento da MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA (MEQ), que se baseia no levantamento e avaliação dos seguintes elementos:

- características do uso real do solo, com suas diferenciações e especificidades, inclusive a identificação de usos agrícolas no meio urbano;
- avaliação de eventuais incompatibilidades entre usos;
- padrões e tipologias de ocupação do solo, inclusive os níveis de adensamento e a identificação de vazios urbanos;
- estágio de urbanização (se recente ou não) e padrão de urbanização, que diz respeito à disponibilidade e à qualidade da infraestrutura, dos serviços e dos equipamentos urbanos.

Na sequência, o **Mapa 4** representa o zoneamento da MACROZONA DE PROTEÇÃO DO SUDOESTE (MPSO), predominantemente rural, em função dos objetivos de manutenção da produção agrícola e da proteção das nascentes e cabeceiras do Córrego Santo Antônio.

A MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS (MPRM) foi assim denominada em função da grande importância dos mananciais para o abastecimento hídrico da população local. Predominantemente rural, o zoneamento desta Macrozona está representado no **Mapa 5**.

É importante notar que o zoneamento das macrozonas predominantemente rurais (MPSO e MPRM) leva em conta os atributos naturais, as nucleações populacionais existentes e a legislação ambiental.

Os **Quadros 2, 3 e 4** relacionam as zonas que compõem cada uma das macrozonas, contendo a caracterização das áreas delimitadas e os objetivos das zonas.

30



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

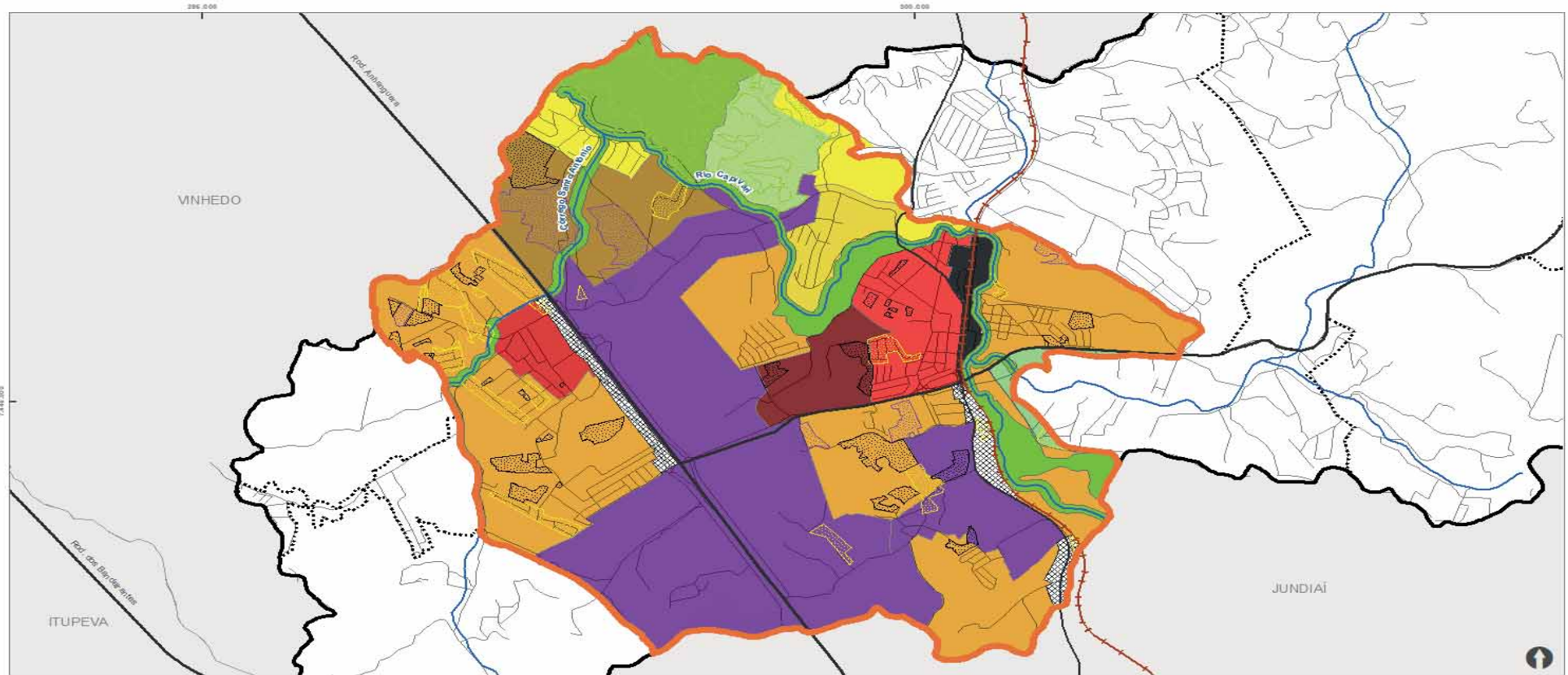
r. dirce barbieri giganese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

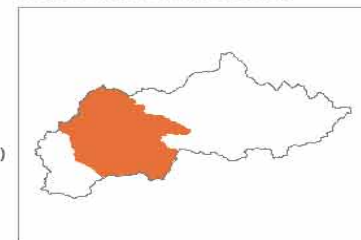
MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAYNER TAKAHAMA:25114674889 em 13/10/2022 às 09:11:41 (GMT -03:00).



- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| Limite Municipal | Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (MEQU) | Zona de Proteção Ambiental 1 |
| Municípios Limitrofes | Zona Central | Zona de Proteção Ambiental 2 |
| Perímetro Urbano (Proposto) | Zona Central do Santo Antônio | Zona de Proteção do Fetá |
| Cursos D'Água (principais) | Zona Central Expandida | Zona Corredor Verde |
| Malha Viária Municipal | Zona de Proteção do Patrimônio | Zona Corredor Urbano 1 |
| Malha Viária (primária) | Zona de Usos Diversificados 1 | Zona Especial de Interesse Agrícola |
| Malha Viária (secundária) | Zona de Usos Diversificados 2 | Zona Especial de Interesse Ambiental |
| Ferrovia | Zona Predominantemente Residencial 1 | Zona Especial de Interesse Social (Regularização) |
| | Zona Predominantemente Residencial 2 | Zona Especial de Interesse Social (Vazios) |
| | Zona Predominantemente Industrial | |

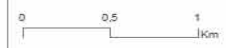
Inserção da MEQU no Município de Louveira



MAPA 3

Zoneamento (Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana)

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira e DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022



Para conferir o original, acesse: <https://www.dfoe.com.br/verificador/bc0d-0ffa-36ec-17cc>



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

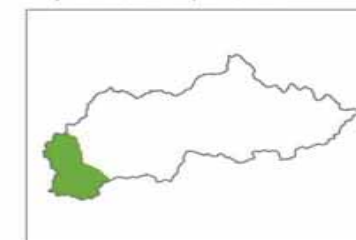
Edição nº 1805

Página 45 de 114



- | | |
|-----------------------------|---|
| Limite Municipal | Macrozona de Proteção do Sudoeste (MPS) |
| Municípios Limitrofes | Zona de Usos Diversificados 3 |
| Perímetro Urbano (Proposto) | Zona Corredor de Desenvolvimento Regional |
| Cursos D'Água (principais) | Zona de Desenvolvimento Rural |
| Malha Viária Municipal | Zona de Proteção do Alto Santo Antônio |
| Malha Viária (primária) | Zona Corredor Verde |
| Malha Viária (secundária) | Zona Especial de Interesse Social (Regularização) |
| Ferrovia | Zona Especial de Interesse Agrícola |
| | Zona Especial de Interesse Ambiental |

Inserção da MPS no Município de Louveira



MAPA 4

Zoneamento (Macrozona de Proteção do Sudoeste)

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira e DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022



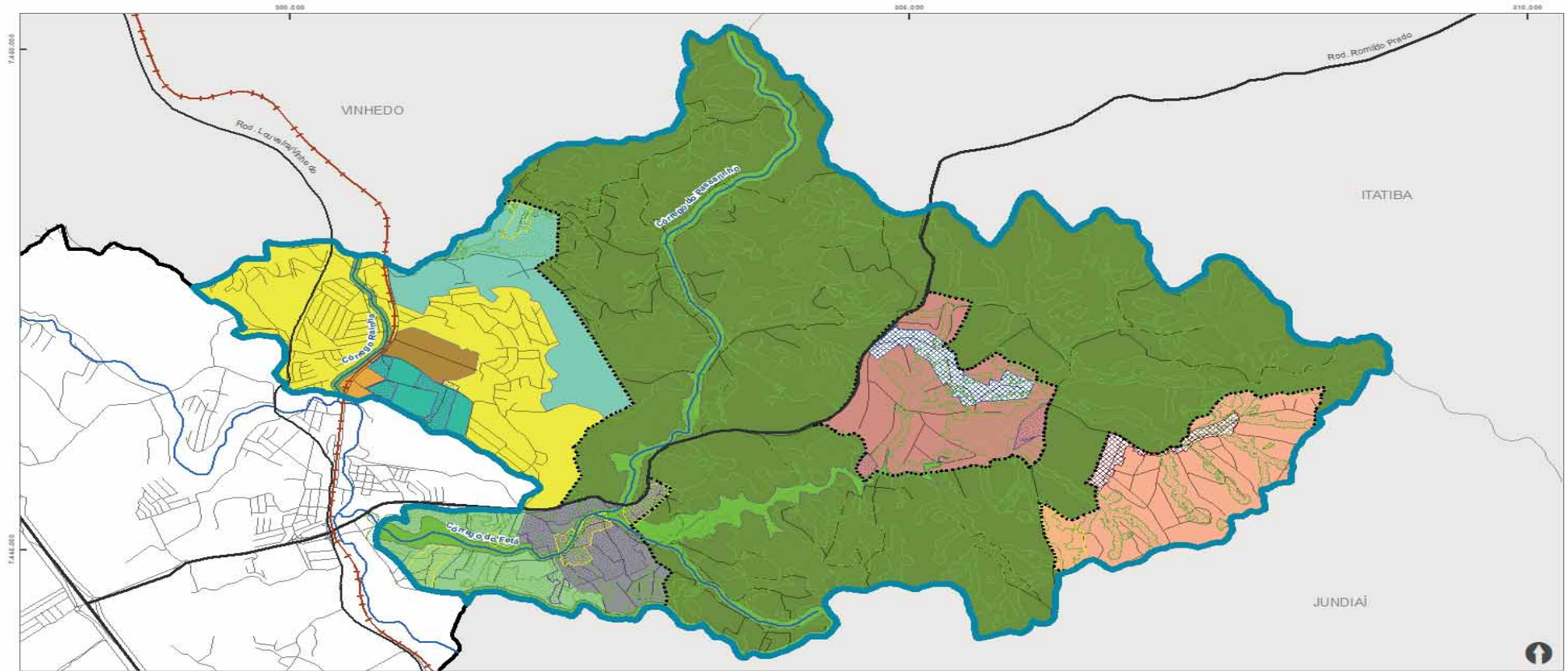
Para conferir o original, acesse: <https://www.dfoe.com.br/verificador/bc0d-0ffa-36ec-17cc>



DIÁRIO OFICIAL

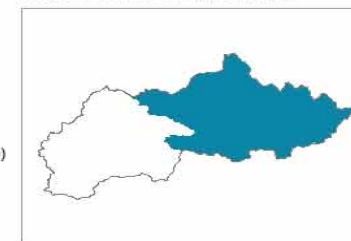
MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAYNER TAKAHAMA:25114674889 em 13/10/2022 às 09:11:41 (GMT -03:00).



- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| Limite Municipal | Macrozona de Proteção e Recup. dos Mananciais (MPRM) | Zona de Proteção Colônia Abadia |
| Municípios Limitrofes | Zona de Usos Diversificados 1 | Zona de Proteção do Feto |
| Perímetro Urbano (Proposto) | Zona de Usos Diversificados 2 | Zona Corredor Verde |
| Cursos D'Água (principais) | Zona Predominantemente Residencial | Zona Corredor Urbano 2 |
| Malha Viária Municipal | Zona de Contenção Urbana 1 | Zona Corredor Urbano 3 |
| Malha Viária (primária) | Zona de Contenção Urbana 2 | Zona Especial de Interesse Agrícola |
| Malha Viária (secundária) | Zona de Uso Especial | Zona Especial de Interesse Ambiental |
| Ferrovia | Zona de Proteção do Periurbano | Zona Especial de Interesse Social (Regularização) |
| | Zona de Desenvolvimento Rural | |

Inserção da MPRM no Município de Louveira



MAPA 5

Zoneamento (Macrozona de Proteção e Recup. dos Mananciais)

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira e DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022



Para conferir o original, acesse: <https://www.dfoe.com.br/verificador/bc0d-0ffa-36ec-17cc>



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



Quadro 2 – Zoneamento da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (MEQ): descrição e objetivos

ZONA		DESCRIÇÃO	OBJETIVO GERAL
ZC	ZONA CENTRAL	Centro principal, com diversificação de usos, no qual se localizam os principais estabelecimentos de comércio e serviços urbanos. Área de concentração de variados equipamentos públicos e comunitários. Formada pelos bairros Centro, Jardim Niero, Vila Bossi, Vila Nova Louveira e Parque dos Sabiás. É limitada ao sul pela Rodovia Romildo Prado e ao norte pelo Rio Capivari e sua APP.	Valorizar a área central do município, por meio de ações de requalificação urbana.
ZCE	ZONA CENTRAL EXPANDIDA (ZCE)	A ZCE se localiza entre a Zona Central e a Zona Predominantemente Industrial. É uma região com ocupação esparsa, que já conta com equipamentos públicos importantes (Câmara Municipal, Auditório da Secretaria Municipal de Cultura e Parque dos Trabalhadores), bem como com imóveis públicos vazios.	Permitir a ampliação da Zona Central, de modo a estruturar uma centralidade de maior porte, promovendo um desenvolvimento urbano orientado.
ZCSA	ZONA CENTRAL DO BAIRRO SANTO ANTÔNIO	Espaço de encontro e local de referência para a população do bairro Santo Antônio, em função da concentração de atividades de comércio e serviços e de equipamentos públicos comunitários. Localiza-se entre a Rodovia Anhanguera e as Ruas das Orquídeas e Irmã Fedelina, sendo limitada, no sentido norte-sul, pela Av. José Laércio Beviláqua e pela Rua Saul Gemmi.	Valorizar a área central do bairro, por meio de ações de requalificação urbana.
ZPP	ZONA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO	A ZPP se localiza entre a Zona Central e o Rio Capivari, sendo cortada pela linha férrea. Compreende edificações e sítios de interesse histórico e cultural, como a Estação Ferroviária e a Subestação de Energia Engenheiro Francisco Monlevade e seu entorno. Inclui, também, o Estádio Municipal José Silveira Nunes e o conjunto edificado localizado entre o Rio Capivari, a linha férrea e a Rua 21 de Março.	Proteger um patrimônio cultural de grande relevância local e regional.





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



ZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVO GERAL	
ZPR	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1	Zona caracterizada pela predominância do uso residencial, definida como Zona de Uso Residencial (ZUR) pelo zoneamento atual.	Destina-se, preferencialmente, ao uso habitacional, podendo conviver com usos não residenciais de pequeno porte e baixo impacto.
ZPR-2	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2	Zona caracterizada pela predominância do uso residencial, definida como Zona de Uso Misto (ZUM-2) no zoneamento atual. Corresponde principalmente ao condomínio Residencial Capivari e parte do bairro Capivari.	Destina-se, preferencialmente, ao uso habitacional, podendo conviver com usos não residenciais de pequeno porte e baixo impacto, em lotes menores do que os previstos para a ZPR-1.
ZUD-1	ZONA DE USOS DIVERSIFICADOS 1	Zona definida como Zona de Uso Misto (ZUM-2) no zoneamento atual, onde o uso residencial convive com diferentes categorias de usos não residenciais. Encontra-se dividida em várias porções da MEQ, presentes tanto a leste quanto a oeste da Rodovia Anhanguera. Ocupa, entre outros, os seguintes bairros: Jardim Niero II, Terra Nobre, Jardim Vera Cruz, Vassoural, Estiva, Leitão, Villagio de San Marino; e, na região do Santo Antônio, os bairros Jardim São Francisco, Jardim Diamante, Jardim Amazonas, Jardim Lago Azul, Jardim Esmeralda, Irmãos Chiqueto, Parque Brasil, Ana Maria, Residencial Serra Azul, Popular IV e V.	Reconhecer porções da cidade caracterizados pela presença de variados usos não residenciais em convívio com o uso residencial e permitir a continuidade desse padrão de utilização, garantindo compatibilidade entre os usos.
ZUD-2	ZONA DE USOS DIVERSIFICADOS 2	Zona definida como Zona de Conservação Urbana 2 (ZCU-2) no zoneamento atual, localizada na divisa com Vinhedo, o Condomínio Reserva dos Vinhedos (ZPR-1), o Rio Capivari, a Zona Predominantemente Industrial e a entre a Rodovia Anhanguera. Diferencia-se da ZUD-1 em função de ser uma zona urbana em processo de consolidação, com menor percentual de ocupação, e pela necessidade de conservação de recursos naturais, como a região de embocadura do Córrego Santo Antônio no Rio Capivari.	Reconhecer porções da cidade caracterizados pela presença de variados usos não residenciais em convívio com o uso residencial e permitir a continuidade desse padrão de utilização, garantindo compatibilidade entre os usos. Os lotes desta Zona são maiores do que os da ZUD-1 em função de condicionantes específicas.
ZCOR-1	ZONA CORREDOR URBANO 1	Corredores de comércio e serviços que ocorrem em dois trechos da MEQ: no Bairro Santo Antônio, ao longo da Av. Jose Nicolau Stabile, limitado, ao norte, pelo Córrego Santo	Garantir a instalação de usos não residenciais de maior porte ao longo de vias que têm essa potencialidade.

35



d e m a c a m p
planejamento, projeto e consultoria/s/s/l

r. dirce barbi eri g i a n e s e , 1 6 7 - v i l a s ã o j o ã o c a m p i n a s s p c e p 1 3 0 8 4 - 5 6 8
Tel / f a x : 1 9 . 3 2 8 9 . 0 3 5 7 e - m a i l d e m a c a m p @ e m a c a m p . c o m b r



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



ZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVO GERAL	
	Antônio e, ao sul, pelo encontro da rotatória que leva à Rodovia Romildo Prado; e em dois trechos da Rodovia Louveira-Jundiá, entre esta e a linha férrea, da Rodovia Romildo Prado até à divisa com o município de Jundiá (um novo corredor deverá ser implantado na Estrada da Boiada, após a revisão da divisa intermunicipal com Vinhedo).		
ZPI	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	Zona definida como Zona de Uso Industrial (ZUI) no zoneamento atual, ampliada ao longo da Av. Francisco Pereira Dutra até o encontro com Rodovia Louveira-Jundiá. Zona caracterizada pela presença de grandes plantas industriais e de logística, além de vazios propícios à expansão dessas atividades.	Reservar áreas para a localização de indústrias e empresas de grande porte e maior incomodidade para o uso residencial.
ZPA-1	ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 1	Zona onde se localiza o Pico do Biscuola, importante patrimônio natural do município de Louveira, onde será instituída uma unidade de conservação.	Transformar a área em Monumento Natural, unidade de conservação de proteção integral, nos termos da Lei Federal nº 9.985/2000, que criou o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC)
ZPA-2	ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2	Zona localizada na divisa com o Município de Vinhedo e a ZPA-1, limitando-se também pela Estrada da Boiada e pelo Rio Capivari. Possui grandes porções de mata secundária, além de apresentar altas declividades, o que a torna imprópria para ocupação.	Restringir a ocupação, tendo em vista as características do meio físico-ambiental.
ZCV	ZONA CORREDOR VERDE	Zona prevista ao longo da rede hídrica estrutural - Rio Capivari e córregos Santo Antônio, Rainha e Fetá, incorporando as APP, o parque linear que conectará o entorno das 3 represas (a atual e as duas previstas) e, também, o Parque do Capivari. Também está previsto uma ZCV ao longo da Estrada do Bugio.	Contribuir para a segurança hídrica e requalificar a paisagem urbana.





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



Quadro 3 – Zoneamento da Macrozona de Proteção do Sudoeste (MPS): descrição e objetivos

ZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVO GERAL
ZDR ZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL	Localiza-se região da sub-bacia do Baixo Santo Antônio, desde o limite municipal com Vinhedo, até o córrego Santo Antônio, a leste, excluindo o perímetro urbano do Pau-a-Pique.	Garantir a permanência de usos rurais, em especial, especialmente do plantio de uva
ZPASA ZONA DE PROTEÇÃO DO ALTO SANTO ANTÔNIO	Ocorre na região da sub-bacia do Alto Santo Antônio, desde os limites municipais com Vinhedo e Jundiá até o encontro com a MEQ, a leste, e perímetro urbano do Magazine Luiza, a sudoeste.	Preservar a área de manancial do córrego Santo Antônio.
ZUD-3 ZONA DE USOS DIVERSIFICADOS 3	Ocorre ao longo da Estrada Pau-a-Pique, compreendendo os bairros Jardim Vista Alegre, Residencial El Shadai e Pau-a-pique. Apesar de ser permeado por algumas plantações de uva, tem uma ocupação já consolidada com usos diversos, desde residenciais a comerciais e de serviços.	Consolidar a ocupação urbana existente, garantindo qualidade de vida para a população instalada.
ZCDR ZONA CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL	Ocorre a sudoeste do município de Louveira, entre as divisas com Vinhedo, Itupeva e Jundiá, margeando a Rodovia dos Bandeirantes. Nessa zona localiza-se o Centro de Distribuição do Magazine Luiza.	Garantir a permanência dos empreendimentos instalados.

Quadro 4 – Zoneamento da Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais (MPRM): descrição e objetivos

ZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVO GERAL
ZDR ZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL	É a zona mais predominante na MPRM. Compreende as sub-bacias hidrográficas dos córregos Fetá, Engenho Seco I, II e III, Rainha e Passarinho, excluindo-se os perímetros urbanos do Arataba, Monterrey e da porção oeste da macrozona. Destina-se à manutenção das características rurais visando a preservação dos cursos hídricos e atividades agrícolas.	Garantir a permanência de usos rurais.
ZCU-1 ZONA DE CONTENÇÃO URBANA 1	Corresponde ao perímetro urbano do Monterrey, caracterizada pela presença de pequenas chácaras, onde a ocupação deve ser limitada em razão de sua localização em área de produção de	Conservar os recursos naturais existentes no loteamento Monterrey que, embora urbano, insere-se em área rural.





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



ZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVO GERAL
	água, em meio à zona rural, distante da área urbana consolidada.	
ZCU-1	ZONA DE CONTENÇÃO URBANA 2 Corresponde ao perímetro urbano do Arataba, caracterizada pela presença de grandes chácaras, onde a ocupação deve ser limitada em razão de sua localização em área de produção de água, em meio à zona rural, distante da área urbana consolidada.	Conservar os recursos naturais existentes no loteamento Chácaras Arataba que, embora urbano, insere-se em área rural.
ZPR	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL Caracteriza-se pela predominância do uso residencial de baixa densidade, sendo verificada na porção oeste da MPRM. Corresponde principalmente a loteamentos de acesso controlado, tais como Reserva Santa Isabel, Jardim Primavera, Villaggio Capriccio, Villaggio Imperiale, Picollo Villaggio e Porto do Sol, além dos bairros Parque das Videiras e da Fazenda Santo Antônio.	Destina-se, preferencialmente, ao uso habitacional, podendo conviver com usos não residenciais de pequeno porte e baixo impacto.
ZUD-2	ZONA DE USOS DIVERSIFICADOS 2 Ocorre ao longo da Estrada das Abelhas, no bairro Ponte Preta, em área parcialmente ocupada por atividades industriais, onde pretende-se incentivar a ocorrência de usos diversificados de baixa incomodidade, compatíveis com o uso residencial e atividades hoteleiras que ocorrem no seu entorno.	Reconhecer os usos instalados e garantir sua permanência.
ZUE	ZONA DE USO ESPECIAL Localiza-se entre as vias Estrada das Rainhas, Alameda dos Pinheiros, Rua Batista Mosca e Rua José Antônio Nicola Argentieri, no bairro Ponte Preta. Destina-se a usos especiais ligados à atividades turísticas, tais como hotéis, pousadas e restaurantes.	Proteger uma área onde se localizam empreendimentos de interesse turístico, como hotéis e restaurantes.
ZP	ZONA DE PROTEÇÃO DO PERIURBANO Ocorre entre a ZPR e o limite leste do perímetro urbano, conformando-se a norte com o limite entre Louveira e o Município de Vinhedo. É uma área de transição entre a zona urbana e a rural onde a ocupação deve ser mais limitada.	Servir como um ambiente de transição entre zonas urbanizadas e a área rural.





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



ZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVO GERAL	
ZPF	ZONA DE PROTEÇÃO DO FETÁ	Localiza-se ao sul da Rodovia Romildo Prado, na divisa com Jundiá, entre a Rua Catharina Caissavara Caldana, Estrada da Servidão e o final do bairro Jardim Nova América. É uma zona com ocupação urbana consolidada, onde inclusive se localiza a Prefeitura de Louveira, no bairro Leitão, compreendendo também o bairro Vila Caldana. Devido à presença do córrego e da represa do Fetá, demanda maiores restrições para novas ocupações, visando a preservação do manancial.	Proteger a área de captação de água no Córrego Fetá
ZPCA	ZONA DE PROTEÇÃO COLÔNIA DO ABADIA	Esta Zona localiza-se a sul da Rodovia Romildo Prado, entre a Zona de Proteção do Fetá e o limite leste do perímetro urbano. Compreende o bairro da Abadia, local onde predominam atividades turísticas e gastronômicas ligadas à cultura italiana, as quais há interesse de se preservar e potencializar.	Proteger os recursos naturais e o patrimônio cultural, além de conter a ocupação urbana sobre a área rural.
ZCV	ZONA CORREDOR VERDE	Esta zona consiste em elemento estruturador do Sistema de Áreas Verdes de Louveira, ocorrendo em todo município. Na MPRM, os corredores verdes localizam-se ao longo dos cursos hídricos (córregos Passarinho, Rainha e Fetá), na margem da Estrada do Bugio e incorpora ainda a proposta de um Parque Linear que irá conectar as futuras represas que se pretende construir no Município (Passarinho e Engenho Seco).	Contribuir para a segurança hídrica e requalificar a paisagem.
ZCOR-2	ZONA CORREDOR URBANO 2	É um corredor de comércio e serviços que ocorre ao longo das avenidas Gualicho e Quiproquó, na região do Monterrey. Trata-se de eixos estruturadores do bairro, onde já se verificam usos diversificados a serem potencializados.	Permitir a instalação de usos não residenciais de baixo impacto, especialmente comércio e serviços de abastecimento local e empreendimentos turísticos.
ZCOR-3	ZONA CORREDOR URBANO 3	É um corredor de comércio e serviços que ocorre ao longo da Estrada do Monterrey, Rua dos Cambucis e Rua das Paineiras, na região do Arataba. Trata-se de eixos estruturadores do bairro, onde já se verificam usos diversificados a serem potencializados.	Permitir a instalação de usos não residenciais de baixo impacto, especialmente comércio e serviços de abastecimento local e empreendimentos turísticos.





CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO ESPECIAL

As Zonas Especiais são recortes territoriais menores que apresentam características diferenciadas, exigindo destinação específica. As Zonas Especiais se sobrepõem ao zoneamento, prevalecendo sobre ele e definindo normas próprias de uso e ocupação do solo.

As Zonas Especiais propostas classificam-se em:

- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), subdivididas em ZEIS 1 e ZEIS 2;
- Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA);
- Zonas Especiais de Uso Agrícola (ZEUA).



O **Quadro 5** traz a descrição e objetivos de cada uma das zonas especiais e o **Mapa 6** traz a localização dessas áreas.





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quadro 5 – Zonas Especiais

MACROZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVO
ZEIS 1 – Zonas Especiais de Interesse Social 1		
	Consiste em áreas do território onde existem assentamentos irregulares ou clandestinos, já consolidados, que carecem de Regularização Fundiária.	<p>Promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos;</p> <p>Proporcionar aos seus habitantes melhor qualidade de vida, realizando obras de infraestrutura e melhorias habitacionais, quando necessário.</p>
MEQ	Corresponde aos núcleos Wanderley Muniz, Jardim São Francisco, Jardim Altos da Colina, Jardim Diamante, Jardim Vista Alegre 2, Jardim Esmeralda, Tito Lívio, Colinas de São José, Residencial Cavalli, Bento Pereira Dutra, Mário Betti 2, Faixa Azul 2, Parque dos Sabiás, Travessa da Rua Luiz Gonzaga, Moacir Dinofre, Vila Caldana, Francisco Pereira Dutra, Primo Zanella e Damasceno.	
MPRM	Corresponde aos núcleos Gil Celidonio, Vila Caldana, Jardim Nova América II, Abadia e Bosques da Abadia.	
MPS	Corresponde aos núcleos Pau-a-Pique I e II e Vila da Conquista.	
ZEIS 2 – Zonas Especiais de Interesse Social 2		
MEQ	Consiste em áreas vazias destinadas especificamente à implantação de habitação de interesse social. Localizam-se preferencialmente em áreas urbanizadas, dotadas de infraestrutura e com fácil acesso a equipamentos sociais. Ocorrem somente na MEQ, predominantemente na região do Santo Antônio e do Centro, com alguns outros terrenos localizados nos bairros Leitão, Jardim Vera Cruz, Sagrado Coração de Jesus e Residencial Aziz.	<p>Garantir áreas para o reassentamento de famílias a serem removidas, preferencialmente em áreas próximas aos seus núcleos de origem;</p> <p>Possibilitar a implantação de novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social em locais dotados de infraestrutura e inseridos na malha urbana.</p>

41



d e m a c a m p
planejamento, projeto e consultoria/s/s/l

r. dirce barbi eri gianeze, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



MACROZONA	DESCRIÇÃO	OBJETIVO
ZEIA - Zonas Especiais de Interesse Ambiental		
	Consiste em áreas onde se tem interesse de limitar a ocupação, correspondendo aos remanescentes de mata secundária e às áreas de preservação permanente (APP) ao longo dos cursos hídricos e nascentes.	Garantir a preservação das matas secundárias e das áreas de preservação ao longo dos cursos hídricos e nascentes.
MEQ	Ocorre predominantemente na Zona de Proteção Ambiental 1 e 2 e nas APPs do Rio Capivari e do córrego Santo Antônio.	
MPRM	Corresponde a todos os fragmentos de mata secundárias verificados nas zonas rurais e urbanas, além das APPs dos córregos e nascentes localizados nesta macrozona.	
MPS	Corresponde a todos os fragmentos de mata secundárias verificados nas zonas rurais e urbanas, além das APPs dos córregos e nascentes localizados nesta macrozona.	
ZEUA - Zonas Especiais de Uso Agrícola		
	Consiste em áreas dentro do perímetro urbano onde atualmente existe produção agrícola e se tem interesse em preservar essa atividade em detrimento de outros usos urbanos.	Garantir que áreas urbanas onde ocorre produção agrícola não sofram pressão imobiliária e continuem a ser destinadas a este uso.
MEQ	Ocorrem em maior proporção na Zona de Usos Diversificados 2 (a norte, próximas a Vinhedo), mas também aparecem duas porções a sul da Rodovia Romildo Prado e uma próxima a Rodovia Anhanguera, no limite com Vinhedo.	
MPRM	Na Zona de Desenvolvimento Rural, o uso agrícola já é permitido, então a ZEUA aparece apenas dentro do perímetro urbano, com destaque para grandes porções na região do Abadia, algumas áreas da Zona de Uso Especial, próximas aos hotéis, e duas glebas na região do Arataba.	
MPS	Na Zona de Desenvolvimento Rural, o uso agrícola já é permitido, então a ZEUA aparece apenas dentro do perímetro urbano, ao longo da Estrada do Pau-a-Pique e da Rua Maria Joana da Cruz.	





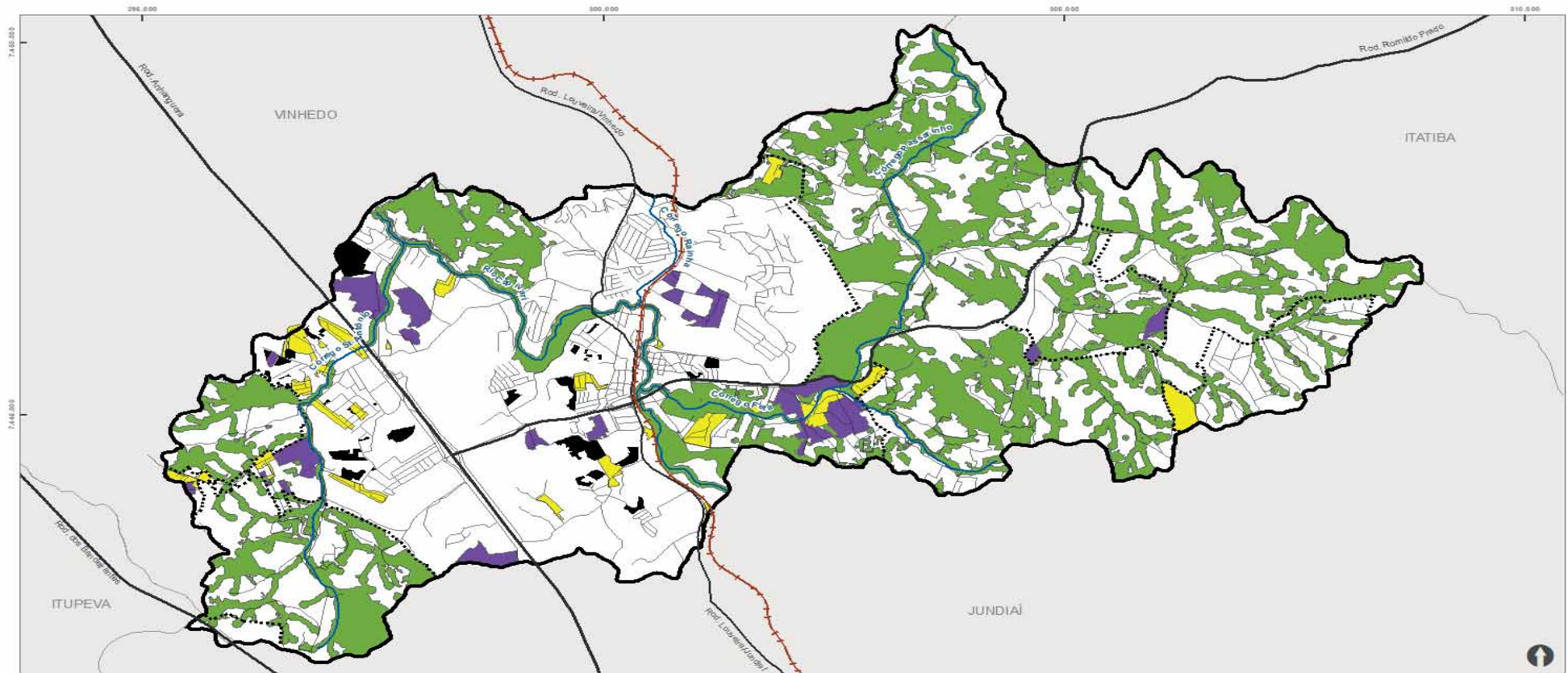
DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 56 de 114



- Limite Municipal
- Municípios Limitrofes
- Perímetro Urbano
- Cursos D'Água (principais)
- Malha Viária (primária)
- Malha Viária (secundária)
- Ferrovias
- Zona Especial de Uso Agrícola
- Zona Especial de Interesse Ambiental
- Zona Especial de Interesse Social (Regularização)
- Zona Especial de Interesse Social (Vazios)

Inserção do Município de Louveira no Estado de SP



MAPA 6
Zoneamento (Zonas Especiais)

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira e DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022

0 0,5 1 2 Km





CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA A REVISÃO DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

A revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) deve considerar as condições ambientais, de infraestrutura, de circulação e dos serviços urbanos, bem como:

- observar os aspectos geológico, geotécnico e hidrológico para fins de parcelamento e ocupação do solo, de modo a evitar erosões, deslizamentos, assoreamento e fenômenos associados;
- estabelecer parâmetros e mecanismos de parcelamento e ocupação do solo relacionados à drenagem das águas pluviais, evitando o sobrecarregamento das redes, os alagamentos e as enchentes;
- nas zonas rurais, propor um padrão de uso e ocupação compatível com as diretrizes de desenvolvimento econômico sustentável, em especial as relacionadas às cadeias produtivas da agricultura;
- condicionar a instalação de empreendimentos de médio e grande porte tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;
- adequar o uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de instalações que incentivem o uso da bicicleta;
- incentivar integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;
- aproximar moradia, trabalho e serviços urbanos;
- contribuir para a promoção de habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e territórios com oferta de serviços públicos e empregos;
- estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central, criando regras e parâmetros que facilitem a reciclagem das edificações para novos usos;





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 58 de 114



- criar normas para a regularização de edificações, de forma a garantir sua utilização com a devida estabilidade e segurança;
- simplificar a redação do texto legal para facilitar sua compreensão, aplicação e fiscalização.

Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos conforme as seguintes finalidades principais:

- dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do sistema viário;
- classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona, bem como suas condições de instalação;
- parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;
- condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;
- coeficiente de aproveitamento e cota-parte mínima e máxima de terreno por unidade: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejados;
- gabarito de altura máxima, recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;
- taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação;
- fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

45



d e m a c a m p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gianese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



Especificamente com relação ao parcelamento do solo, a lei deverá considerar como modalidades de parcelamento:

- Loteamento – divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;
- Desmembramento – divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- Condomínio urbanístico – divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;
- Condomínio de lotes – empreendimentos constituídos de partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, nos termos da Lei nº 13.465/2017;
- Parcelamento integrado à edificação: modalidade em que a construção das edificações nos lotes é realizada concomitantemente às obras de urbanização do parcelamento ou condomínio.
- Remembramento – reagrupamento de lotes para edificar, desde que não interfira com o sistema viário, nem imponha qualquer modificação aos logradouros já existentes.
- Reparcelamento – reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em lotes novos lotes, com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

A LPUOS deverá respeitar as diretrizes de uso do solo, a área mínima do lote e os Coeficientes de Aproveitamento mínimo, básico e máximo relacionados no **Quadro 6**.





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



Quadro 6 – Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo

Macrozona	Zona	Usos	Lote mínimo (m²)	CA min	CA bas	CA max
MEQ Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	ZC – Zona Central	R e NR compatível com o uso R	250	0,2	1,2	2
	ZCE - Zona Central Expandida	R e NR compatível com o uso R	250	0,2	1,2	2
	ZCSA – Zona Central do Santo Antônio	R e NR compatível com o uso R	250	0,2	1,2	2
	ZCOR-1 – Zona Corredor Urbano 1	Usos NR predominantemente. Tolerado o uso R	500	0,2	1,2	2
	ZUD-1 – Zona de Usos Diversificados 1	R e NR compatível com o uso R	250	0,2	1	1,5
	ZUD-2 - Zona de Usos Diversificados 2	R e NR compatível com o uso R	500	--	1	--
	ZPR-1 – Zona Predominantemente Residencial 1	R. Admitidos usos NR de pequeno porte e reduzido grau de incômodo, compatíveis com o uso R	500	--	1	--
	ZPR-2 – Zona Predominantemente Residencial 2	R. Admitidos usos NR de pequeno porte e reduzido grau de incômodo, compatíveis com o uso R	250	--	1	--
	ZPI – Zona Predominantemente Industrial	Industrial, prestação de serviços de natureza industrial, comércio de grande porte Proibido uso R	500	--	1,2	--
	ZPP – Zona de Proteção do Patrimônio	R e usos NR de pequeno porte e reduzido grau de incômodo, compatíveis com o uso R	250	--	1	--

47



d e m a c a m p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbi eri g i anese, 167 – vi la são joão camp i nas sp cep 13084-568
Tel / fax : 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp. com br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



Macrozona	Zona	Usos	Lote mínimo (m ²)	CA min	CA bas	CA max
	ZPA-1 – Zona de Proteção Ambiental 1	Usos compatíveis com a com a proteção ambiental, conforme Lei Federal 9.985/2000 (Unidade de Conservação “Monumento Natural Pico do Biscuola”)	não admite parcelamento do solo	--	Análise especial	--
	ZPA-2 – Zona de Proteção Ambiental 2	R, mediante análise especial	5.000	--	Análise especial	--
	ZPE – Zona de Proteção do Periurbano	R. Admitidos usos NR de pequeno porte e reduzido grau de incômodo, compatíveis com o uso R	500	--	0,5	--
	Zona Corredor Verde	Usos compatíveis com a proteção ambiental	--	--	Análise especial	--
MPSO Macrozona de Proteção do Sudoeste	ZUD-3 - Zona de Usos Diversificados	R e NR compatível com o uso R	140	--	1	--
	ZPASA – Zona de Proteção do Alto Santo Antônio	Usos compatíveis com a proteção ambiental	20.000	--	Análise especial	--
	ZDR – Zona de Desenvolvimento Rural	Usos rurais, inclusive turismo rural	20.000	--	Análise especial	--
	ZCDR – Zona Corredor de Desenvolvimento Regional	Industrial, prestação de serviços de natureza industrial, comércio de grande porte Proibido uso R	500	--	1,2	2
	Zona Corredor Verde	Usos compatíveis com a proteção ambiental	--	--	Análise especial	--
MPRM Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais	ZPR – Zona Predominantemente Residencial	R. Admitidos usos NR de pequeno porte e reduzido grau de incômodo, compatíveis com o uso R	500	--	1	--
	ZUE – Zona de Uso Especial	Usos específicos de interesse turístico (hotéis, restaurantes, etc.) e uso agrícola Admitido uso R	500	--	1	1,5

48



d e m a c a m p
planejamento, projeto e consultoria s/s l

r. dirce barbi eri gi anese, 167 – vi la são joão campi nas sp cep 13084-568
Tel / fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



Macrozona	Zona	Usos	Lote mínimo (m ²)	CA min	CA bas	CA max
	ZUD-2	R e NR compatível com o uso R	500	--	1	--
	ZPF – Zona de Proteção do Fetá	R. Admitidos usos NR de pequeno porte e reduzido grau de incômodo, compatíveis com o uso R	5.000	--	0,3	--
	ZPCA – Zona de Proteção Colônia Abadia	R. Admitidos usos NR de pequeno porte e reduzido grau de incômodo, compatíveis com o uso R Admitido uso agrícola	1.000	--	0,5	--
	ZCU-1 – Zona de Contenção Urbana 1	R Admitido uso agrícola	5.000	--	0,3	--
	ZCOR-2 – Zona Corredor Urbano 2 (Arataba)	Comércio e serviços de abastecimento local e de natureza turística	5.000	--	0,3	--
	ZCU-2 – Zona de Contenção Urbana 2 (Monterrey)	R exclusivamente Admitido uso agrícola	1.000	--	1	--
	ZCOR-3 - Zona Corredor Urbano 3 (Monterrey)	Comércio e serviços de abastecimento local e de natureza turística	1.000	--	1	--
	ZDR – Zona de Desenvolvimento Rural	Usos rurais, inclusive turismo rural	20.000	--	Análise especial	--
	Zona Corredor Verde	Usos compatíveis com a proteção ambiental	--	--	--	--





CAPÍTULO V

DO PERÍMETRO URBANO

O novo plano diretor propõe a revisão do perímetro urbano atual, considerando, principalmente, o uso e a ocupação real do solo e os atributos ambientais do território, como as matas e os recursos hídricos, entre outros.

A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida no plano diretor de 2013 (Lei nº 2.331/2013) foi dividida em duas macrozonas: a que ocupa a região central do município mantém a denominação anterior, sendo inteiramente urbana; já a porção sudoeste do Município foi reconvertida em área rural, tendo em vista a existência de plantações de uva e a necessidade de proteção da sub-bacia do Alto Santo Antônio. Assim, formou-se a Macrozona de Proteção do Sudoeste, predominantemente rural.

A Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais (anteriormente denominada Macrozona de Proteção Ambiental Fetá) teve o perímetro urbano corrigido em alguns trechos:

- no limite com a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, de modo a melhor discriminar áreas ocupadas e vazias e respeitar, sempre que possível, o limite das sub-bacias hidrográficas;
- nos bairros Arataba e Monterrey, para fazer com que o perímetro urbano coincida com o limite dos loteamentos aprovados.

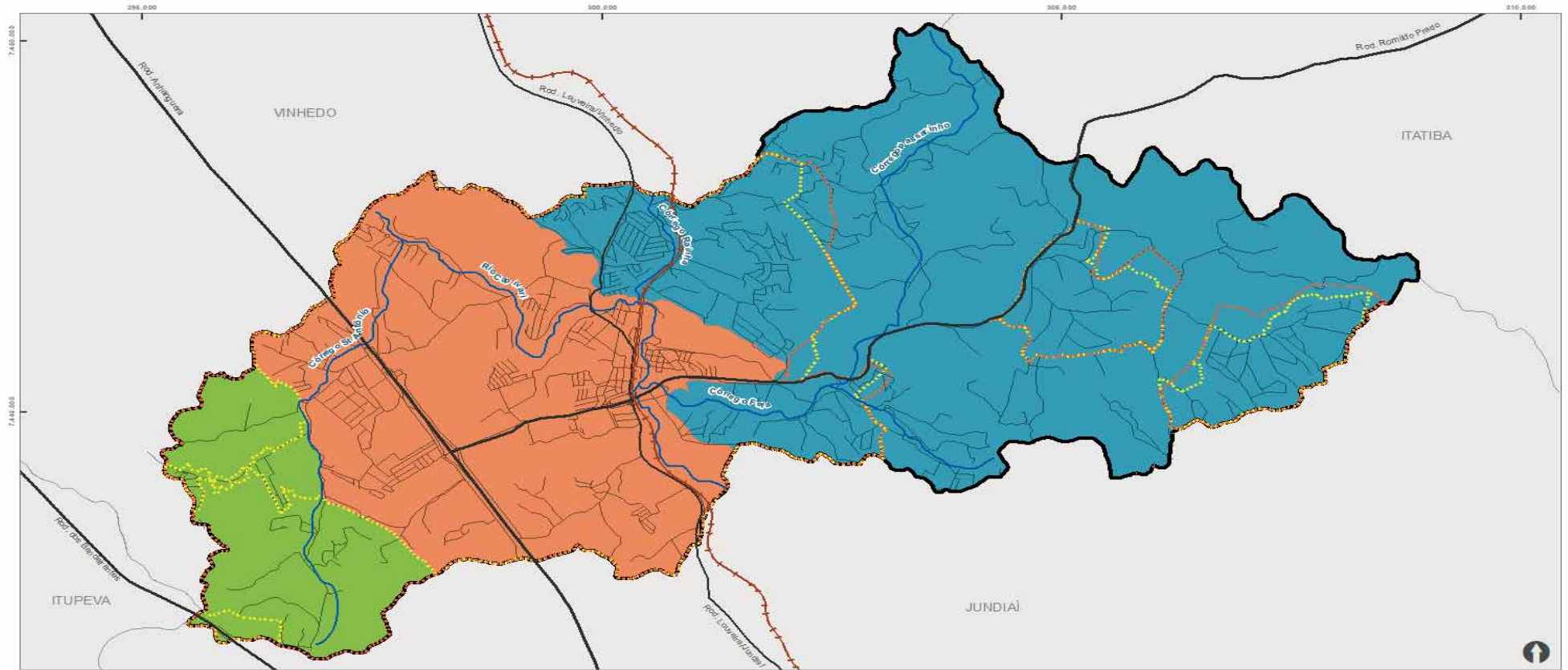
Assim, o **Mapa 7** demonstra, sobre o macrozoneamento proposto, como se configuram o perímetro urbano proposto e o atual.





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



- Limite Municipal
- Municípios Limitrofes
- Perímetro Urbano (Atual)
- Perímetro Urbano (Proposto)
- Cursos D'Água (principais)
- Malha Viária (primária)
- Malha Viária (secundária)
- Ferrovia
- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
- Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais
- Macrozona de Proteção do Sudoeste

Inserção do Município de Louveira no Estado de SP



MAPA 7

Macrozoneamento e Perímetros (Atual e Proposto)

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira e DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022





TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA, GESTÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO RURAL

Os instrumentos são ferramentas estratégicas que contribuem para a efetivação dos princípios e objetivos do Plano Diretor.

Este título apresenta o conjunto dos instrumentos: instrumentos de política urbana (urbanísticos e de regularização fundiária), instrumentos de gestão ambiental e instrumentos de desenvolvimento rural.

A Figura a seguir relaciona os instrumentos de cada grupo.





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA



53



d e m a c a m p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dírcce barbiéri gianeze, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel / fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacarp@emacamp.com.br



CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Conceito e definições do Estatuto da Cidade:

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e os instrumentos que lhe sucedem – IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública – têm como finalidade fazer cumprir a função social da propriedade urbana, submetendo-a ao interesse coletivo. Atendem à diretriz geral da política urbana nacional definida pelo Estatuto da Cidade (art. 2º, inciso VI, alínea e), qual seja, ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização.

O instrumento aplica-se a imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, de acordo com as condições e prazos fixados no plano diretor. Considera-se:

- não edificado, o imóvel cujo coeficiente de aproveitamento é igual a zero;
- subutilizado, o imóvel que não atinge o coeficiente de aproveitamento mínimo;
- não utilizado, o imóvel edificado ocioso, isto é, sem qualquer utilização.

O primeiro passo para aplicação do instrumento consiste na notificação do proprietário para que cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar. O ato de notificação será feito por funcionário do poder público municipal diretamente ao proprietário (no caso de pessoa jurídica, a quem detenha poder de gerência ou administração). Se por 3 vezes o proprietário não for encontrado, a notificação será feita por edital.

A obrigação notificada deverá obedecer aos seguintes prazos mínimos: 1 ano para que seja protocolado projeto na prefeitura e 2 anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras.

De acordo com o Estatuto da Cidade, a transmissão do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado por ato intervivos ou *causa mortis*, posterior à data da notificação,

54



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbiери gi anese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



transfere as obrigações relativas ao parcelamento, utilização e edificação compulsória, sem interrupção de quaisquer prazos.

Aplicação do PEUC em Louveira

O plano diretor vigente (Lei nº 2.331/2013) determinou a implementação do PEUC no município, porém não informou todas as condições necessárias à sua aplicação, de modo que o instrumento não foi viabilizado. Na presente revisão do plano diretor serão dispostos todos os elementos necessários à implementação do PEUC, tornando-o autoaplicável e dispensando-se lei específica posterior.

Assim, com o objetivo de inibir a ociosidade dos imóveis urbanos localizados nas áreas mais centrais de Louveira, o PEUC será aplicado aos lotes não edificados e subutilizados localizados nas seguintes zonas da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana: Zona Central, Zona Central Expandida, Zona Central do Santo Antônio, Zona de Usos Diversificados 1 e Zona Corredor Urbano 1.

Considera-se **não edificado**:

- o imóvel localizado na Zona Central, Zona Central Expandida, Zona Central do Santo Antônio ou Zona de Usos Diversificados 1 com área superior a 500m² e coeficiente de aproveitamento igual a zero;
- o imóvel localizado na Zona Corredor Urbano 1 com área superior a 1.000m² e coeficiente de aproveitamento igual a zero.

Considera-se **subutilizado**:

- o imóvel localizado na Zona Central, Zona Central Expandida, Zona Central do Santo Antônio ou Zona de Usos Diversificados 1 com área superior a 500m² que não atinja o coeficiente de aproveitamento mínimo 0,20;
- o imóvel localizado na Zona Corredor Urbano 1 com área superior a 1.000m² que não atinja o coeficiente de aproveitamento mínimo 0,20.

Considera-se **não utilizada** a edificação localizada nas mesmas zonas (Zona Central, Zona Central Expandida, Zona Central do Santo Antônio, Zona de Usos Diversificados 1 ou Corredor Urbano 1), desde que:

55



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

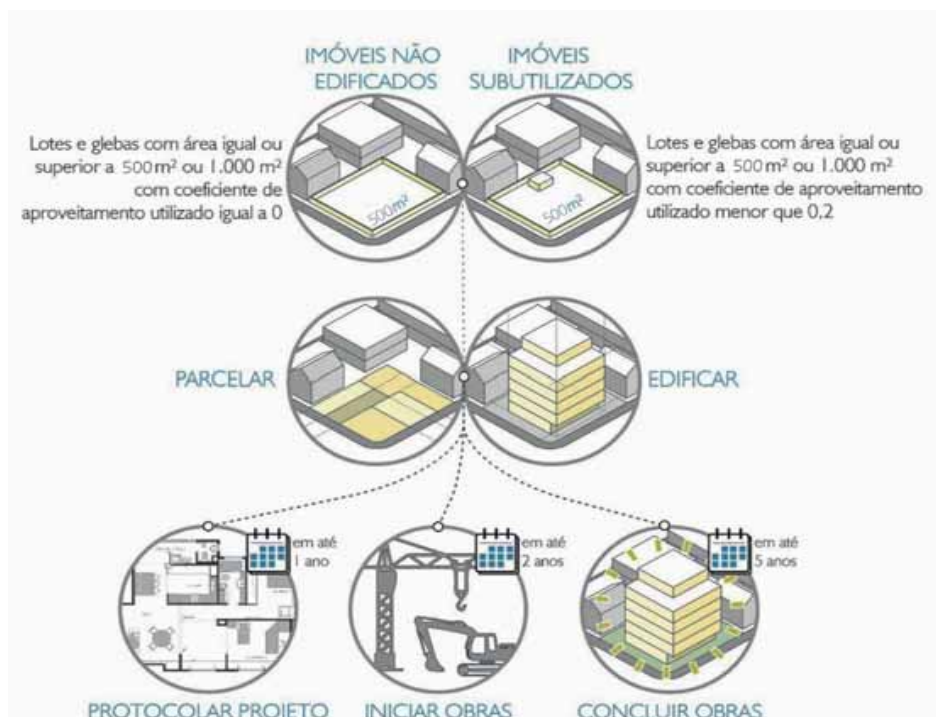
r. dirce barbiéri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



- a área total construída seja superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo 0,20;
- e o imóvel esteja desocupado por mais de um ano ininterrupto (a desocupação do imóvel poderá ser comprovada, por meio de consulta às concessionárias, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água e energia elétrica).

Não serão enquadrados como não edificadas ou subutilizadas os imóveis:

- que abriguem atividades que não necessitem de edificação para o exercício de suas finalidades, com exceção de estacionamentos;
- integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;
- tombados, os que estejam em processo de tombamento por qualquer ente federativo e, ainda, aqueles cujo potencial construtivo tenha sido transferido.





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 70 de 114



O proprietário de imóvel ocioso (não edificado, subutilizado ou não utilizado) será notificado pelo poder público municipal para que dê função social a sua propriedade. A notificação será feita por:

- funcionário de órgão competente do Poder Público Municipal ao proprietário do imóvel não edificado ou subutilizado ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- edital, quando as tentativas de notificação, nas formas previstas nos itens anteriores, for frustrada por 3 vezes.

A partir do recebimento da notificação os proprietários dos imóveis não edificados e subutilizados terão prazo máximo de 1 ano para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de edificação. A execução da edificação (obra) deve ser iniciada no prazo máximo de 2 anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto. O prazo para execução das obras será de até 5 anos.

Por sua vez, os proprietários dos imóveis não utilizados terão prazo máximo de 1 ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los. Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

Os prazos previstos serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Uma vez notificado o imóvel, a Prefeitura do Município de Louveira deverá requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente a averbação da notificação na matrícula do imóvel não utilizado.

Uma vez conferida utilização ao imóvel, em conformidade com este Plano Diretor, caberá à Prefeitura Municipal de Louveira cancelar a averbação mencionada no parágrafo anterior. Caso contrário, isto é, se o imóvel permanecer ocioso, o proprietário deverá arcar com o IPTU Progressivo no Tempo.

57



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



SEÇÃO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Conceito e definições do Estatuto da Cidade:

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo é o instrumento aplicável aos imóveis notificados cujos proprietários não cumpriram com a obrigação imposta pelo PEUC no prazo estipulado. Sua finalidade não é arrecadatória, mas a de indução mais incisiva ao cumprimento da função social da propriedade.

De acordo com o Estatuto da Cidade, o município procederá à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 anos consecutivos. O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será objeto de lei específica, não podendo exceder ao dobro da alíquota do ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15%. O Estatuto da Cidade veda a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva.

Uma vez aplicado o IPTU Progressivo no Tempo Caso por 5 anos sucessivos, se ainda assim a obrigação determinada na notificação do PEUC não for cumprida, o município poderá manter a cobrança pela alíquota máxima até que seja atendida a notificação ou aplicar a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, conhecida como Desapropriação-Sanção.

Aplicação em Louveira:

A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo em Louveira obedecerá às disposições do Estatuto da Cidade e às determinações do novo plano diretor, que conterà todas as disposições necessárias à aplicação do instrumento. No entanto, por se tratar de matéria tributária e em função do disposto no Estatuto da Cidade, a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo exige a aprovação de lei específica, a ser aprovada em até, no máximo, o ano anterior ao início de sua aplicação, obedecendo ao disposto no plano diretor. ASSIM, o novo plano diretor disporá que:

- em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os

58



d . e . m . a . c . a . m . p

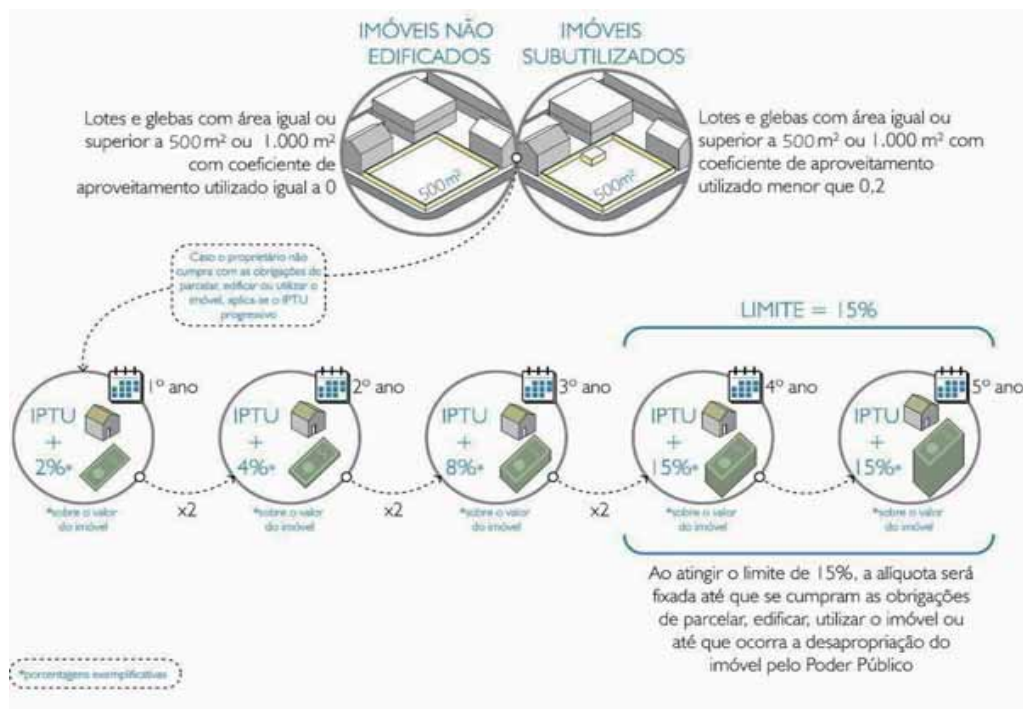
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



imóveis notificados o IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 anos, até o limite máximo de 15%;

- o valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior, adotando-se a alíquota de 15% a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar esse limite;
- será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra sua desapropriação, sendo vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos à aplicação da progressividade no tempo;
- comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o lançamento do IPTU ocorrerá sem a aplicação da progressividade no exercício seguinte.





SEÇÃO III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Conceito e definições do Estatuto da Cidade:

A desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública é o terceiro instrumento na cadeia sucessiva iniciada pelo PEUC com a finalidade de compelir à função social da propriedade. É conhecido, também, como desapropriação-sanção, revelando sua natureza diversa da desapropriação comum: faz-se com pagamento em títulos da dívida pública, resgatáveis em até 10 anos, como uma ressalva prevista pela própria Constituição Federal, que estabelece que as desapropriações devem ser feitas com base na justa e prévia indenização em dinheiro.

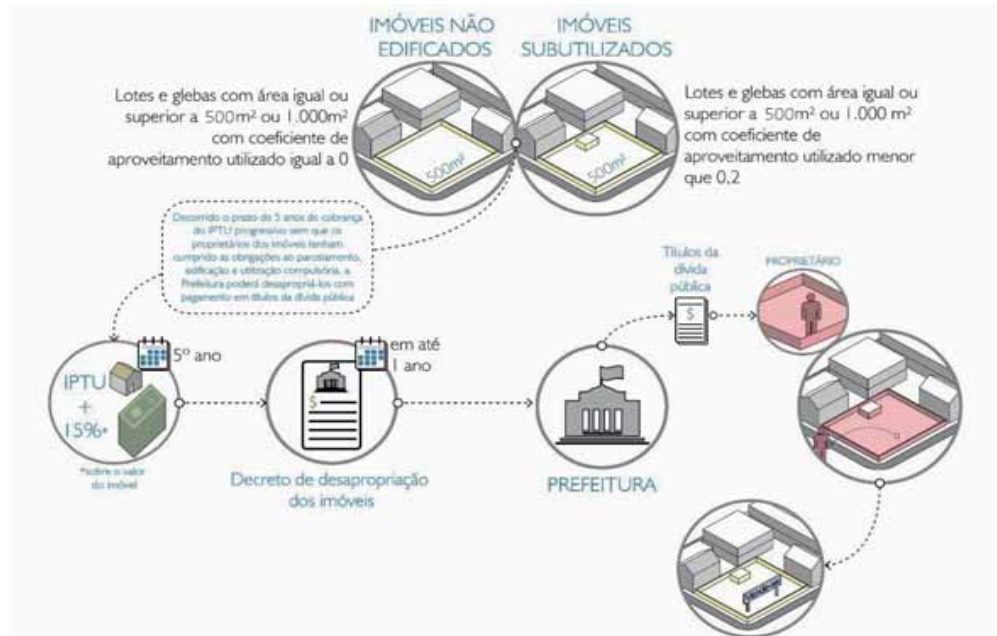
De acordo com o Estatuto da Cidade, o valor real da indenização: refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, após a notificação pelo PEUC, na área onde se localiza o imóvel; e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios. Além disso, os títulos em questão não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

Uma vez concluída a desapropriação-sanção, a partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, o município procederá a seu adequado aproveitamento no prazo máximo de 5 anos, o que poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

Aplicação em Louveira:

A aplicação da desapropriação-sanção obedecerá fielmente às disposições do Estatuto da Cidade, que serão incorporadas ao texto do novo plano diretor.





SEÇÃO IV

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

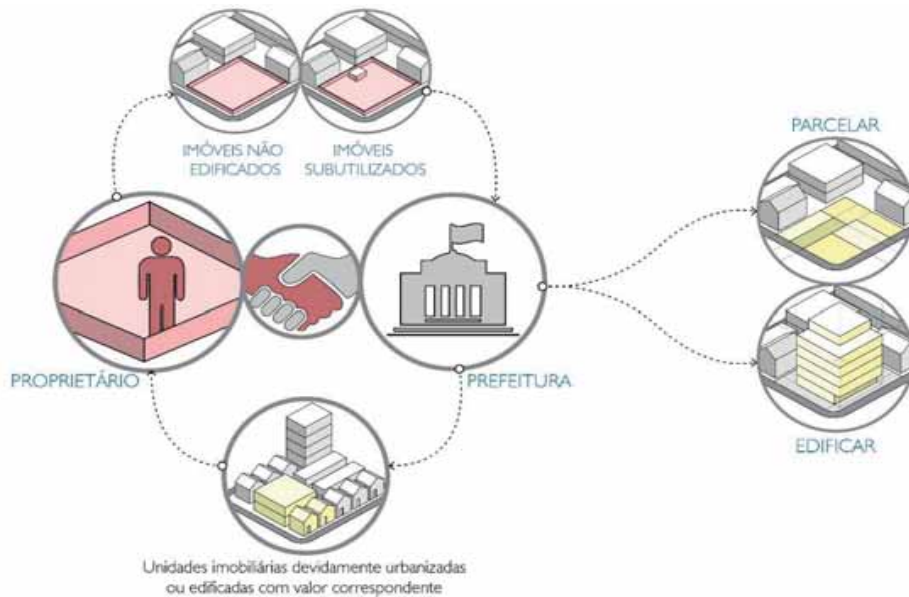
Conceito e definições do Estatuto da Cidade:

O instrumento do Consórcio Imobiliário comparece no Estatuto da Cidade como facultativo ao poder público municipal caso o proprietário de imóvel notificado pelo PEUC requeira sua implementação como forma de viabilização financeira de aproveitamento do imóvel em questão:

“Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público” (Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, art. 46, § 1º).

A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis não edificados ou subutilizados.





Aplicação em Louveira:

O Consórcio Imobiliário pode ser celebrado entre poder público e proprietário imobiliário não apenas de forma vinculada ao PEUC, mas também no âmbito da Regularização Fundiária Urbana (REURB), como previsto na Lei nº 13.465/2017 e, ainda, com outras finalidades.

O novo plano diretor de Louveira facultará a celebração de consórcio imobiliário tanto para imóveis notificados pelo PEUC, quanto com outras finalidades. Sua viabilização far-se-á nos termos definidos pelo Estatuto da Cidade, que define o instrumento, como transcrito anteriormente, e determina que:

- o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras;
- o contrato de formalização do consórcio imobiliário deverá conter o valor de referência do imóvel na data em que for celebrado, excluindo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos de recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais;





- a Prefeitura procederá ao adequado aproveitamento das unidades imobiliárias que lhe couber no prazo máximo de 5 anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

Seção V

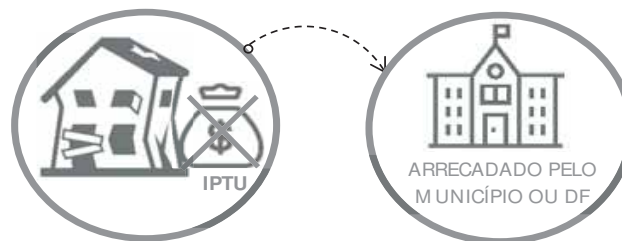
DA ARRECAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Conceito e definições da legislação federal:

A arrecadação de imóveis abandonados é uma forma de extinção da propriedade prevista no Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002, artigo 1.276): “O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições”.

É aplicável aos “imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio”, presumida esta intenção “quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos”, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017.

Os imóveis assim caracterizados são considerados abandonados, o que os torna passíveis de arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal, que assumirá seu domínio.



Aplicação em Louveira

A aplicação do instrumento em Louveira poderá ocorrer em toda as zonas urbanas, obedecendo o rito e as diretrizes estabelecidos pela Lei nº 13.465/2017 (artigo 64, §§ 2º a 5º), que deverão constar do texto do plano diretor.

63



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



Ato do Executivo municipal estabelecerá o procedimento de arrecadação de cada imóvel que se queira declarar como abandonado, observando, no mínimo: abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação; comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal; notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 dias, contado da data de recebimento da notificação, ficando claro que a ausência de impugnação será interpretada como concordância com a arrecadação.

Uma vez declarado o abandono, o município se emite na posse provisória do imóvel.

A partir de então, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina. Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer de 3 anos contados da data de declaração do abandono, fica assegurado ao Poder Executivo municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que, eventualmente, houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Nos termos da Lei nº 13.465/2017, os imóveis arrecadados serão destinados a programas habitacionais, ao fomento da REURB-S (regularização fundiária de núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda), à implantação de equipamentos urbanos e sociais públicos ou a quaisquer outras finalidades urbanísticas. Na hipótese de tais destinações não se tornarem possíveis, em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado e o valor arrecadado será destinado ao Fundo Municipal de Habitação para a aquisição de terrenos e glebas.

Seção VI

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Conceito e definições do Estatuto da Cidade:

O Direito de Preempção consiste na preferência conferida ao Poder Público na compra de imóvel urbano de seu interesse, quando este for colocado à venda.

64



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



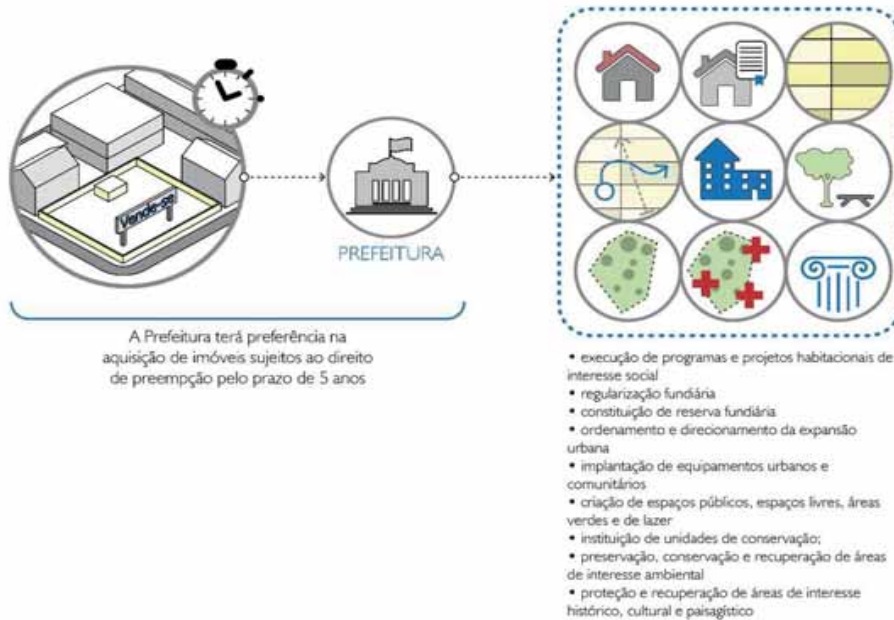
Nos termos do Estatuto da Cidade, a Prefeitura poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para uma das seguintes finalidades:

- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- regularização fundiária;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e de lazer;
- instituição de unidades de conservação;
- preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental;
- proteção e recuperação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Ainda de acordo com o Estatuto, lei municipal específica definirá os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do direito de preempção, enquadrando cada um deles em uma ou mais das finalidades enumeradas acima. O prazo de vigência do direito de preempção será de cinco anos, renováveis a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Uma vez aprovada a lei municipal específica, fica o proprietário obrigado a notificar o Município acerca de sua intenção de alienar o imóvel, para que este, no prazo máximo de 30 dias, manifeste seu interesse (ou não) na aquisição do imóvel. Caso o município não se interesse pela aquisição do imóvel, o proprietário não poderá aliená-lo em condições diversas da proposta apresentada à Prefeitura Municipal.





Aplicação em Louveira

O plano diretor definirá que o direito de preempção poderá ser aplicado em qualquer das zonas urbanas para as finalidades previstas no Estatuto da Cidade, preferencialmente nas ZEIS e na Zona Predominantemente Residencial localizada na Macrozona de Proteção do Sudoeste (MPSO), para a execução de programas habitacionais de interesse social, regularização fundiária, implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou criação de espaços livres e áreas verdes e de lazer.

Lei municipal específica determinará os imóveis sobre os quais será aplicado o instrumento, como exigido pelo Estatuto da Cidade.

A Prefeitura dará publicidade à incidência do direito de preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.





Seção VII

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

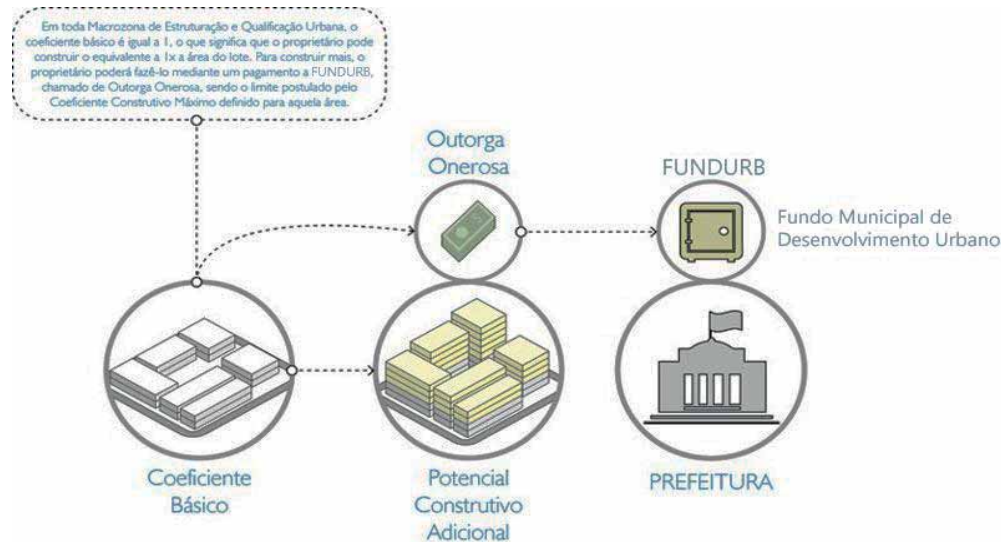
Conceito e definições do Estatuto da Cidade:

O instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) tem fundamento na separação entre o direito de propriedade e o direito de construir. O objetivo é recuperar os investimentos públicos que tenham resultado na valorização dos imóveis urbanos. Consiste na cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico definido para a zona em que se localize, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo.

Compete ao plano diretor fixar as áreas onde se aplicará a OODC, bem como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, considerando a capacidade de suporte da infraestrutura existente. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados com as seguintes finalidades:

- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- regularização fundiária;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e de lazer;
- instituição de unidades de conservação;
- preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental;
- proteção e recuperação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.





Aplicação em Louveira:

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será aplicada conforme o disposto neste item, que constará do diretor, garantindo autoaplicabilidade ao instrumento, isto é, dispensando lei municipal específica.

A OODC será aplicada nas zonas relacionadas no **Quadro 7**, nas quais o Coeficiente de Aproveitamento básico (CABas) poderá ser ampliado, mediante contrapartida, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento máximo (CMax).

Quadro 7. CABas e CMax das Zonas urbanas passíveis de OODC

ZONA		CA bas	CA max
ZC	Zona Central	1,2	2
ZCE	Zona Central Expandida	1,2	2
ZCSA	Zona Central do Santo Antônio	1,2	2
ZCOR-1	Zona Corredor Urbano 1	1,2	2
ZUD-1	Zona de Usos Diversificados 1	1	1,5
ZUE	Zona de Uso Especial	1	1,5
ZCDR	Zona Corredor de Desenvolvimento Regional	1,2	2





O cálculo da contrapartida será feito com base na fórmula seguinte:

$$Cp = (At/Ac) \times V \times Fs, \text{ onde:}$$

Cp - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Ac - área construída total pretendida no empreendimento em m²;

V - valor venal do m² de terreno;

Fs - Fator de Interesse Social, variável de 0 (zero) a 1 (um).

A contrapartida financeira total (**Cp**) calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adicional adquirido.

O Fator de Interesse Social (Fs) refere-se a determinados usos que, por sua relevância social, terão redução ou isenção do pagamento de outorga. Esses usos e o percentual de redução serão definidos no anteprojeto de lei.

Os recursos auferidos com o pagamento da contrapartida financeira referente à OODC serão recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e destinados a uma ou mais das finalidades elencadas pelo Estatuto da Cidade.

Seção VIII

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Conceito e definições do Estatuto da Cidade:

O instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC), tal como a outorga onerosa do direito de construir, tem fundamento na separação entre o direito de propriedade e o direito de construir.

Consiste na autorização do Poder Público para que o proprietário de imóvel urbano exerça, em outro local, o direito de construir previsto no plano diretor, para as finalidades definidas no art. 35 do Estatuto da Cidade, quais sejam:

- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

69



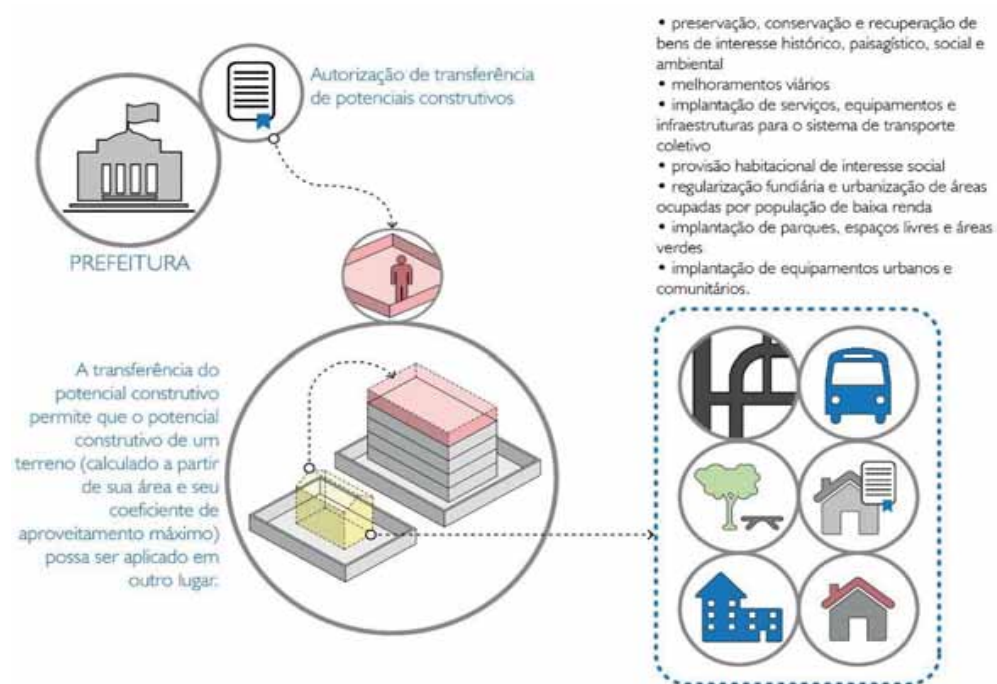
d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



- preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- desenvolvimento de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

A TDC poderá ser concedida ao proprietário que doar seu imóvel, ou parte dele, ao Município para uma das finalidades relacionadas. As condições relativas à aplicação da TDC serão estabelecidas em lei municipal específica.



Aplicação em Louveira:

O plano diretor autorizará a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos, privados ou públicos, em qualquer das zonas urbanas, para as finalidades definidas no Estatuto da Cidade. Independentemente da finalidade, os imóveis cedentes poderão transferir seu potencial construtivo básico (CABas), no todo ou em parte, para os imóveis receptores até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CMax).

O plano diretor definirá, também, que:





- a utilização da TDC atenderá ao critério de proporcionalidade entre os valores imobiliários do terreno doador e do terreno receptor do potencial construtivo, estabelecidos com base no Valor Venal, definido pelo Município para fins de cálculo do IPTU dos respectivos imóveis;
- o imóvel sobre o qual se manifeste o interesse público para fins de doação ou desapropriação amigável será transferido ao domínio do Município, que em troca emitirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário, da qual constarão a identificação do imóvel cedente e o potencial construtivo a ser exercido em outro local;
- o Município somente se investirá na posse do imóvel após a conclusão de todo o processo de fornecimento de certidão de Transferência do Direito de Construir;
- nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário, deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área;
- nos casos de desapropriação amigável, com a concordância do proprietário, os bens poderão ser indenizados exclusivamente mediante a transferência do potencial construtivo, calculada nos termos estipulados na lei municipal específica;
- sempre que ocorrer a Transferência do Direito de Construir, a Administração Municipal dará conhecimento público dos elementos constantes da Certidão de Potencial Construtivo, mediante publicação no Diário Oficial do Município.

As demais condições para aplicação do instrumento, a exemplo da equação de cálculo do potencial construtivo a ser transferido do imóvel doador para o imóvel receptor, serão objeto de lei municipal específica com base nas regras gerais definidas no plano diretor.

Seção IX

DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Conceito e definições do Estatuto da Cidade:

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de análise urbano-ambiental que subsidia o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que podem vir a causar impactos ao entorno. Serve como ferramenta de apoio ao processo

71



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br

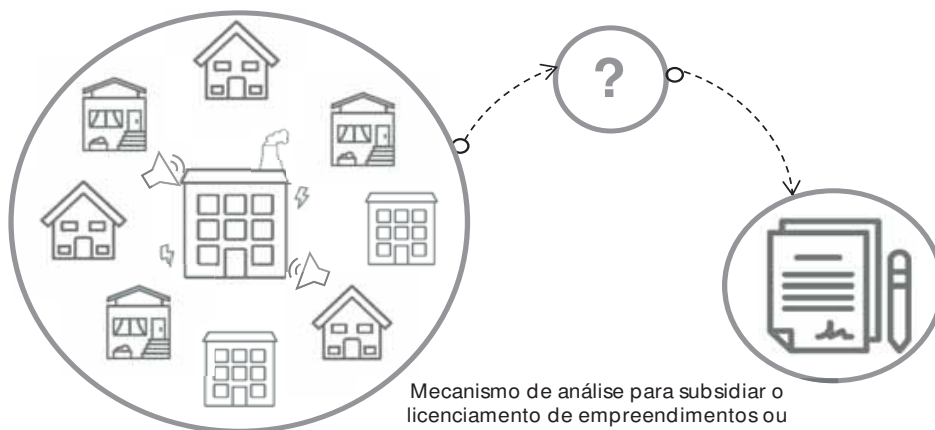


de licenciamento urbanístico, oferecendo subsídios ao Poder Público para decidir sobre a concessão da licença ou condicioná-la à implantação de medidas corretivas, mitigadoras ou compensatórias.

A lógica do EIV consiste na harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade, de modo a evitar desequilíbrios no crescimento das cidades, garantir condições mínimas de qualidade urbana e zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

De acordo com o Estatuto da Cidade, O EIV deve ser elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Também de acordo com o Estatuto da Cidade, a definição dos empreendimentos e atividades privados ou públicos que dependerão de EIV para obter as licenças urbanísticas municipais deve ser feita em lei municipal. A lei federal estabelece, ainda, que a elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.



Mecanismo de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades que possam causar impactos ambientais e outros ao seu entorno.





Aplicação em Louveira:

O EIV foi previsto pelo Plano Diretor de 2013 e regulamentado pela Lei nº 2.437/2015. Esta lei deverá ser revista no âmbito da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, para que o instrumento se adeque ao novo plano diretor.

SEÇÃO X

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Conceito e definições do Estatuto da Cidade:

O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno de outrem, desde que concedido pelo proprietário urbano, na forma estabelecida em contrato e mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, atendida a legislação urbanística. Trata-se de um instrumento entre particulares, mas que pode ser utilizado pelo Poder Público, tanto na qualidade de superficiário quanto na de superficiante.



O proprietário de um terreno pode concedê-lo, na forma estabelecida em contrato e mediante escritura pública registrada no cartório de imóveis.



Aplicação em Louveira

O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens





imóveis, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo, para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos no plano diretor (superficiário).

O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e objetivos previstos no plano diretor, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas (superficiente).

SEÇÃO XI

DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Conceito e definições da legislação federal:

A Contribuição de Melhoria é uma modalidade de tributo, competência comum dos vários entes federativos, prevista no art. 145 da Constituição Federal, aplicável nos casos em que há valorização imobiliária decorrente de obras públicas. Seu disciplinamento encontra-se no art. 81 do Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.172/1966), que estabelece como limite total da cobrança “a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado”.

Para que o ente institua o tributo, a obra já deve ter sido finalizada, pois só a partir daí é possível analisar se houve ou não valorização dos imóveis do entorno. Sua aplicação faz-se, necessariamente, mediante aprovação de lei específica, observados os requisitos mínimos ditados pelo artigo 82 do Código Tributário Nacional.

Caso tenha havido investimento de mais de um ente federativo na obra, a lei ordinária que instituir o tributo deverá estabelecer quem é o competente pela cobrança.





Aplicação em Louveira

O Código Tributário do Município de Louveira (Lei nº 617/1979, artigos 112 e 113) prevê a cobrança da Contribuição de Melhoria no caso de obras públicas das quais decorram valorização imobiliária. O valor total passível de cobrança será limitado ao valor total da despesa realizada. O valor individual, devido pelos proprietários dos imóveis beneficiados, será limitado ao acréscimo de valor auferido por seu imóvel.

Embora previsto no Código Tributário, o instrumento constará do plano diretor como um dos instrumentos urbanísticos de interesse do planejamento municipal, o que não eximirá o município da aprovação de lei municipal específica para os casos em que a aplicação for julgada conveniente.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária tem como principal objetivo transformar núcleos urbanos informais (loteamentos irregulares, ocupações etc.) em terrenos regulares, do ponto de vista urbanístico, jurídico, ambiental e social. Para tanto, a regularização fundiária de uma área é concluída quando se leva o parcelamento do solo para registro em Cartório, possibilitando a inscrição do lote em nome das pessoas que as ocupam, tenham elas adquirido esses lotes diretamente do proprietário ou não.





A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Nos termos do inciso I do art. 24 da Constituição Federal, compete ao Município legislar concorrentemente sobre o ordenamento territorial local em consonância com as normas gerais de regularização fundiária urbana estabelecidas pela União.

A competência do Município para atuar no campo da política urbana se encontra fixado na Constituição, art. 30: I, legislar sobre assuntos de interesse local e VIII, promover o adequado ordenamento territorial.

A Constituição estabelece ainda em seu art. 182 que o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano municipal, o qual deverá ter por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Compete ao Município, em consonância com a legislação federal, tratar do tema da Regularização Fundiária, estabelecendo o regramento próprio, conforme os aspectos históricos, culturais, sociais, ambientais e jurídicos que caracterizam o território.

A REURB observará os seguintes pressupostos, dentre outros:

- I - garantia da efetivação da função social da propriedade e da cidade;
- II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- III - garantia do princípio constitucional da moradia digna;
- IV - garantia de participação social;
- V - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área;

76



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri giagnese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 90 de 114



VI - compatibilidade entre as obras propostas com o sistema viário, e redes de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário do entorno;

VII - melhoria da qualidade ambiental por meio de ampliação das áreas permeáveis e recuperação das áreas ambientalmente protegidas;

VIII - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

IX - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

X - concessão do título de propriedade ou de garantia da posse preferencialmente em nome da mulher.

A Regularização Fundiária Urbana – REURB para fins de sua aplicabilidade será desenvolvida nas seguintes modalidades:

- Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
- Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como população de baixa renda.

Nas áreas classificadas como REURB-S caberá ao Poder Executivo garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita, para fins de conclusão do processo de regularização fundiária.

Nos casos de REURB-E caberá aos proprietários da área parcelada, ao loteador ou aos adquirentes de lotes arcar com os custos de levantamento topográfico, cadastro social, projetos e implantação das obras de infraestrutura, compensação urbanística e ambiental.

Nos casos de Reurb-E identificada a presença de população de baixa renda o Município poderá arcar com os custos de infraestrutura proporcional à fração de terras ocupadas por essa população.

77



d . e . m . a . c . a . m . p

planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbiéri giansene, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



Considera-se de baixa renda a família cuja renda mensal seja de até 3 (três) salários-mínimos.

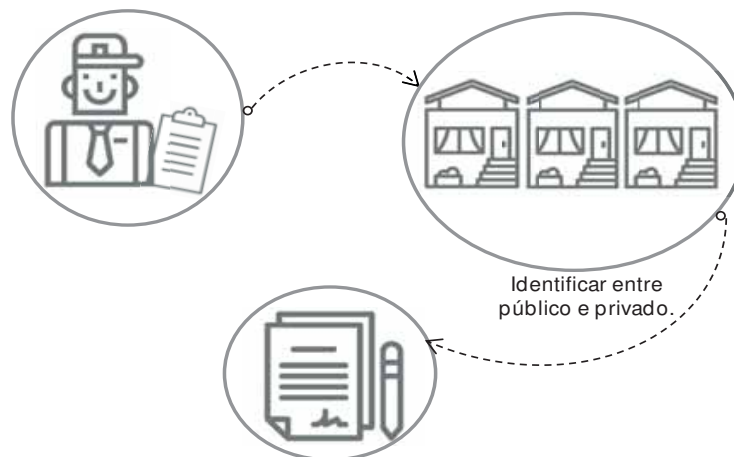
Apesar de previstos na lei federal, os instrumentos de REURB são trazidos ao Plano Diretor como forma de aproximá-los da realidade municipal, ditando as regras gerais de sua aplicação e, quando for o caso, ajustando o seu conteúdo.

SEÇÃO I

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

A Demarcação Urbanística é o instrumento que se destina a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos envolvidos nesse processo, culminando com averbação, em cada matrícula atingida, do quanto dessa terra foi destacado para compor a área a ser regularizada.

Para identificar a área a ser demarcada a Prefeitura deve efetuar um estudo de sobreposição das matrículas existentes sobre o levantamento topográfico a fim de identificar quais são as matrículas atingidas e o quanto de terra será retirado de cada uma, a partir daí se define o perímetro demarcado.



Esse procedimento será detalhado na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), documento principal da Reurb, o qual deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro de



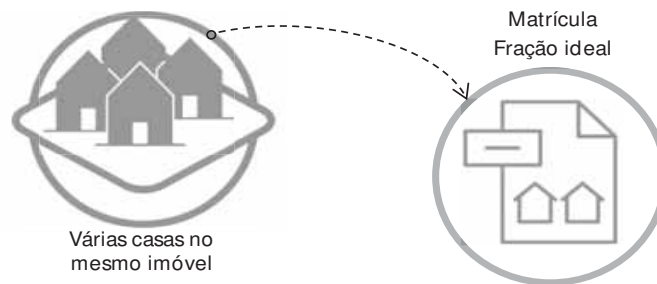


Imóveis, junto com o projeto de regularização, contendo a descrição de todas as ações que foram executadas.

SEÇÃO II

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Quando houver, dentro de um mesmo lote, mais de uma edificação autônoma, independente, pertencentes a adquirentes diversos, poderá ser instituído um Condomínio Urbano Simples, de forma a permitir que na futura matrícula seja discriminada a parte do terreno ocupada por cada edificação autônoma, de utilização exclusiva e as áreas de uso comum que constituem passagem para a via pública.



SEÇÃO III

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

A Legitimação Fundiária é um mecanismo de reconhecimento da aquisição do direito de propriedade sobre unidade imobiliária objeto de Reurb. Isto quer dizer que, por ato do poder público, poderá ser conferida àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal.

Quando se tratar de Reurb-S (interesse social), a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições definidas na lei, como: não ser concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural; não ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade: em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

79

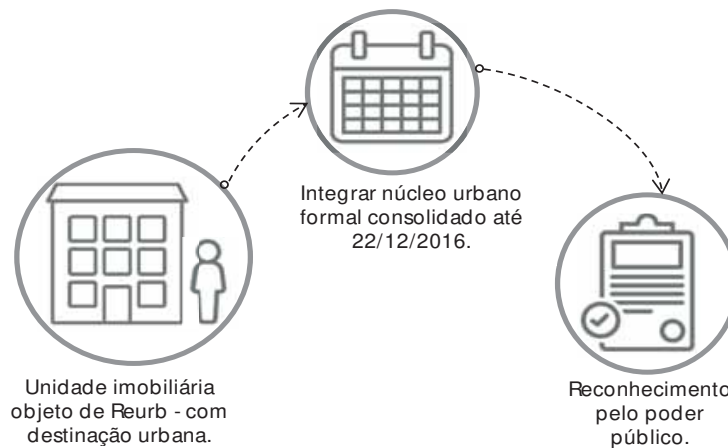


d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



A Prefeitura encaminhará o título da legitimação fundiária diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis para Registro, acompanhado da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) do núcleo em regularização.



SEÇÃO IV

DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Legitimação de posse é o ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito de propriedade, com a identificação do responsável pelo lote, do tempo da ocupação e da natureza da posse. Esse instrumento não se aplica aos imóveis situados em área de propriedade pública.

A legitimação de posse funciona como um atestado firmado pelo Município do exercício da posse mansa e pacífica de um determinado bem. Transcorrido o período de cinco anos, esse atestado (o título) poderá ser convertido em direito de propriedade, diretamente no cartório de registro de imóveis.



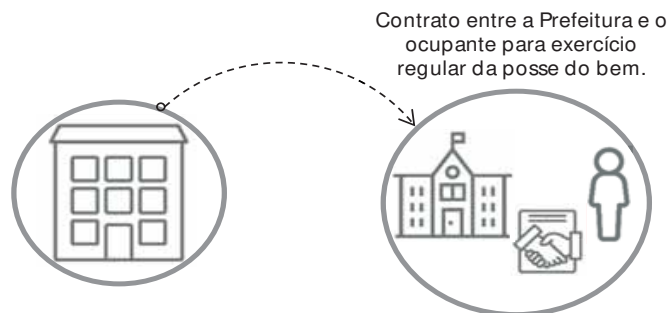


SEÇÃO V

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) é um instrumento aplicável na regularização de assentamentos em áreas públicas, consistindo na celebração de um contrato entre a Prefeitura e o ocupante, por prazo determinado ou não, para exercício regular da posse do bem, transmitindo-lhe o conjunto de direitos e deveres contidos no contrato, como, por exemplo, sobre a necessidade ou não de pagamento e sobre a possibilidade de transferência a terceiros.

As condições do contrato são fixadas entre a Administração Pública e o interessado, conforme lei municipal determinar.



SEÇÃO VI

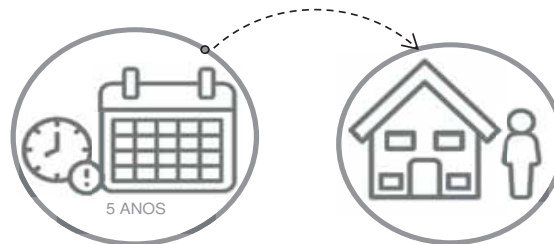
DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Pela Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) a regularização da área pública em favor do morador se dará independentemente da vontade do Poder Público, para aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, não podendo o ocupante ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.





A CUEM poderá ser outorgada pelo Poder Público (Município, Estado ou União) ou requerida judicialmente pelo interessado, diretamente, desde que preencha os requisitos previstos na lei, ou seja, a sua aplicação independe da vontade da Administração Pública.



Para o morador que até 22/12/2016 possuiu como seu por 5 anos interruptamente, até 250 m² de imóvel público com características e finalidade urbana, e que o utilize para fins de moradia.

SEÇÃO VI

DO DIREITO DE LAJE

O Direito de Laje é um instrumento novo previsto na Lei Federal nº 13.465/2017. Permite que o poder público reconheça a existência de construção autônoma e independente, ocupada por terceiro, adquirente do ocupante da construção térrea, indicando ao Cartório de Registro de Imóveis a existência dessa construção sobreposta para a qual deverá ser aberta uma matrícula própria, transferindo assim a propriedade da área da laje para terceiro.

A aplicação desse instrumento esbarra na questão da segurança construtiva, sendo adequado que o Poder Público somente venha a utilizar esse instrumental caso haja atestado técnico quanto à segurança da obra.





CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

SEÇÃO I

DO PAGAMENTO POR PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AMBIENTAIS

O **Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA)** é um instrumento baseado no princípio provedor-recebedor, prevendo compensação aos fornecedores de serviços ambientais que estimulem a proteção e a recuperação ambiental.

O provedor de serviços ambientais pode ser pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, grupo familiar ou comunitário, que mantenha, recupere ou melhore as condições ambientais de ecossistemas que prestam serviços ambientais.

A implantação do pagamento por serviços ambientais se dá por meio de programas definidos pelo órgão ambiental municipal tendo como objetivo a promoção do desenvolvimento sustentável e o fomento à manutenção e ampliação da oferta de serviços e produtos ecossistêmicos, tais como: sequestro, conservação, manutenção e o aumento do estoque de carbono, bem como a diminuição da emissão de carbono; conservação da beleza cênica natural; conservação da sociobiodiversidade; conservação dos recursos hídricos; regulação do clima; conservação e recuperação do solo.

Louveira instituiu o PSA por meio da Lei nº 2.456/2015, com o objetivo de incentivar a adoção de práticas conservacionistas da água e do solo. O Programa visa à implantação de ações de proteção dos recursos hídricos, à proteção e recuperação de fragmentos de vegetação nativa, e à adequação ambiental da propriedade. Obedece a uma priorização por sub-bacia.

É necessário ainda desenvolver o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais, incluindo diagnóstico, objetivos e metas de curto, médio e longo prazo, bem como a revisão dos critérios e valores para a aplicação do PSA, além de indicadores e mecanismos para o monitoramento do instrumento.

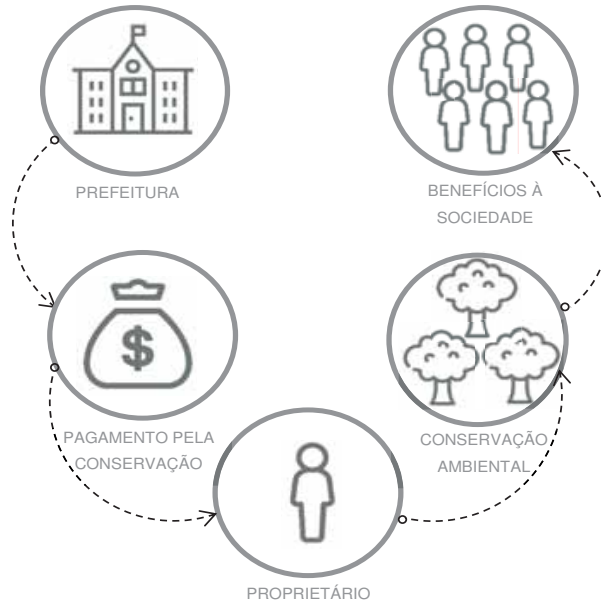
O novo Plano Diretor deve recepcionar o Capítulo II da mencionada Lei nº 2.456/2015, que regula o PSA, e revisar o regramento para sua aplicação.

83



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



Remunera os proprietários ou possuidores de áreas que contribuem para manutenção da qualidade ambiental, viabilizando a conservação dessas áreas.

SEÇÃO II

DO TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

O **Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA)** é o instrumento por meio do qual o órgão ambiental municipal celebra um acordo, com força de título executivo extrajudicial, com pessoas (físicas ou jurídicas) interessadas no corte de árvores isoladas e intervenções em Área de Preservação Permanente, no âmbito dos processos de licenciamento ambiental, fixando as exigências técnicas e medidas compensatórias que deverão ser rigorosamente cumpridas.





SEÇÃO III

DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)** é o instrumento por meio do qual o órgão ambiental municipal integrante do SISNAMA celebra um acordo, com força de título executivo extrajudicial, com pessoas (físicas ou jurídicas) responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente, poluidores, fixando as obrigações e condicionantes técnicos que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradadora a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.



Mecanismo, firmado entre o órgão municipal integrante do SISNAMA e pessoas responsáveis por estabelecimentos e atividades que utilizam de recursos ambientais, considerados de alguma forma poluidores, que define obrigações para minimizar os efeitos negativos sobre o meio ambiente.

SEÇÃO IV

DO IPTU SUSTENTÁVEL

Trata-se de um benefício tributário consistente em reduzir o IPTU dos proprietários de imóveis que adotem medidas de proteção e/ou recuperação ambiental, como a utilização de sistemas de construção com materiais sustentáveis, sistemas de reuso de água, de captação de água da chuva, de aquecimento hidráulico solar, de energia solar fotovoltaica, de energia eólica, de árvores interiores, telhado verde, calçadas verdes com espaço-árvore, aproveitamento de resíduos orgânicos por compostagem, além de, entre outras medidas, a manutenção de taxas de permeabilidade do solo superiores ao mínimo exigido em lei.

85

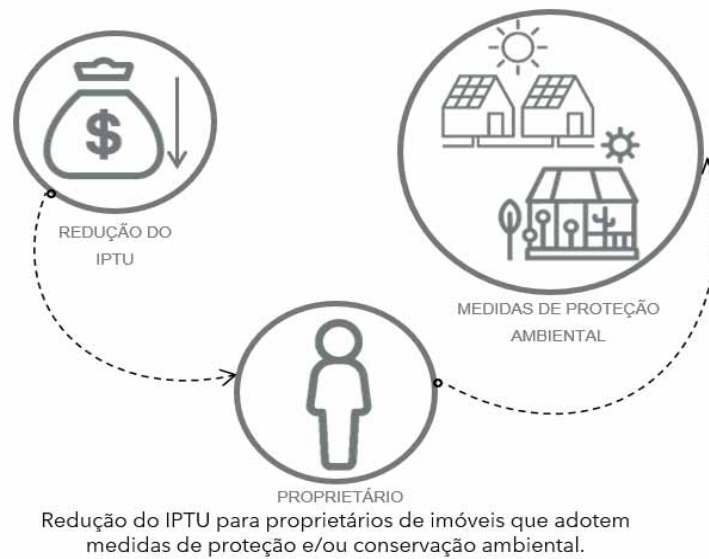


d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbiери gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



O instrumento do **IPU Sustentável** será regulamentado no Plano Diretor como um aperfeiçoamento da Lei nº 2.422/2015, que instituiu o IPTU Verde no município. Dessa forma, serão as leis específicas: a mencionada Lei nº 2.422/2015 e a Lei nº 2.459/2017, que a alterou.



CAPÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO RURAL

SEÇÃO I

DO PROGRAMA MUNICIPAL DE INCENTIVOS À FRUTICULTURA

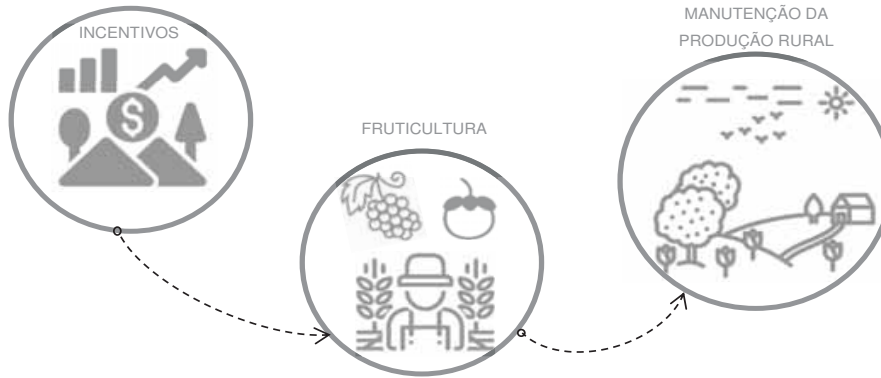
O Programa Municipal de Incentivos à Fruticultura (PROMIF) foi criado em 2013, por meio da Lei nº 2.347 daquele ano, visando incentivar os produtores de frutas a manter suas plantações, de modo a fortalecer a fruticultura como atividade econômica sustentável e, ao mesmo tempo, preservar a história e a cultura locais.

O PROMIF autoriza o Executivo Municipal a conceder subvenção econômica, por hectare cultivado, aos produtores rurais que possuam áreas com frutas no Município de Louveira.





O PROMIF será recepcionado pelo novo Plano Diretor com as adequações formais necessárias.

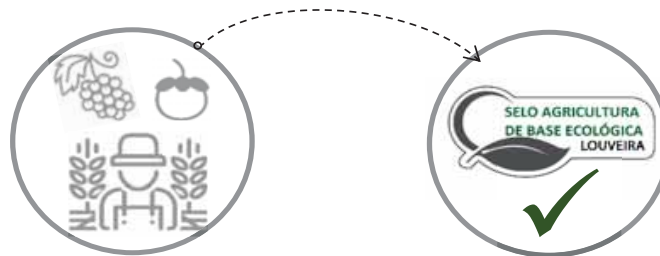


SEÇÃO II

DO SELO AGRICULTURA DE BASE ECOLÓGICA DE LOUVEIRA

O Selo Agricultura de Base Ecológica é uma certificação de garantia da origem e qualidade dos produtos agrícolas locais, que tem como objetivo valorizar e ampliar sua comercialização, atingindo redes de distribuição de produtos de base ecológica do Estado de São Paulo e de outros estados brasileiros.

A certificação deverá ser desenvolvida pela Prefeitura Municipal de Louveira em parceria com o Instituto Agrônomo de Campinas (IAC), instituindo-se o Selo Agricultura de Base Ecológica de Louveira, a ser conferido às propriedades rurais que implementem um conjunto de normas e regras sociais, ambientais e de gestão a ser disciplinado em lei municipal específica.



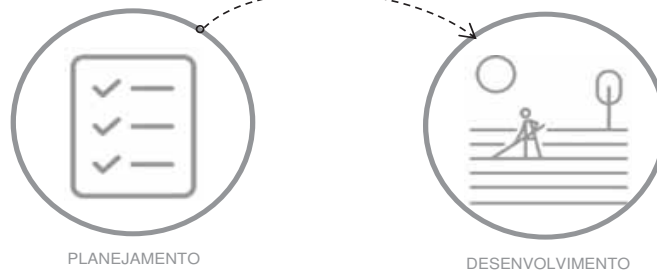


SEÇÃO III

DO PLANO DE DESENVOLVIMENTO RURAL

O Plano de Desenvolvimento Rural é um instrumento de planejamento a ser elaborado com os seguintes conteúdos mínimos:

- diagnóstico socioambiental, econômico e cultural da área rural do município, com espacialização dos usos agrícolas e não agrícolas;
- caracterização das cadeias produtivas existentes e identificação das cadeias produtivas potenciais, apontando as diretrizes para seu desenvolvimento;
- identificação do perfil socioeconômico dos produtores rurais e suas necessidades de apoio, por meio de um Censo Rural;
- orientações para a formalização de parcerias a serem firmadas para garantir o desenvolvimento rural;
- orientações para a destinação de recursos.



PLANEJAMENTO

DESENVOLVIMENTO





TÍTULO VI

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO (SMPG)

O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG é formado por estruturas e processos que visam permitir o planejamento e a gestão democráticos e participativos da política urbana, com base nos seguintes princípios:

- simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicidade de meios e instrumentos para fins idênticos;
- transparência, publicidade e disponibilização das informações, em especial, as relativas ao processo de implantação, controle e avaliação do Plano Diretor.

São objetivos do SMPG:

- garantir eficiência e eficácia à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida e ao atendimento das necessidades básicas e prioritárias da população;
- assegurar a participação da população e de entidades representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução, acompanhamento e implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- dar transparência aos processos de tomadas de decisão sobre assuntos relacionados à política urbana;
- estabelecer um processo de monitoramento e avaliação permanente de programas, instrumentos e projetos;
- integrar as ações de gestão e planejamento entre os setores público e privado no Município;
- inserir o planejamento municipal em um contexto de desenvolvimento regional;
- integrar as ações de gestão e planejamento entre os setores público e privado no Município.

CAPÍTULO I

DAS COMPONENTES DO SMPG

Compõem a estrutura institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

89



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



- o Poder Executivo, por meio das Pastas relacionadas aos assuntos de planejamento urbano, infraestrutura e serviços urbanos, trânsito, transporte e mobilidade, habitação, meio ambiente e saneamento ambiental;
- o Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT);
- o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- o Sistema de Informações Territoriais.

CAPÍTULO II

DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL

O Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT) é o órgão colegiado de natureza consultiva, deliberativa e normativa integrante da estrutura da Administração Municipal, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU). Tem por finalidade garantir a participação dos diferentes segmentos da população na formulação, implementação e gestão da política urbana e territorial.

Entende-se por política urbana e territorial o conjunto integrado das políticas setoriais de:

- desenvolvimento urbano e rural, incluindo a gestão do uso e da ocupação do solo;
- habitação;
- saneamento;
- mobilidade urbana.

São **objetivos gerais** do CMPT:

- garantir a articulação e a integração das políticas setoriais sob sua esfera de atuação;
- operar como mecanismo local de gestão democrática da cidade, de acordo com as diretrizes gerais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- desenvolver canais de interlocução com a sociedade civil nas fases de elaboração, implementação e avaliação da política;





- estabelecer diretrizes para a atuação do Poder Executivo na execução da política territorial;
- contribuir para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade no Município de Louveira;
- atuar de maneira integrada com os demais conselhos e políticas setoriais de âmbito municipal, em especial com o Conselho Municipal de Meio Ambiente.

São **competências gerais** do CMPT:

- acompanhar e avaliar a implementação das políticas setoriais de sua competência, opinando sobre questões relativas à sua aplicação;
- elaborar e editar resoluções normativas que estabeleçam diretrizes para a atuação do Poder Executivo na execução das políticas setoriais no âmbito de sua competência;
- fiscalizar e deliberar sobre a destinação dos recursos dos fundos municipais de Desenvolvimento Urbano e de Habitação de Interesse Social;
- convocar e organizar a Conferência da Cidade de Louveira;
- propor e analisar as solicitações de realização de assembleias territoriais e audiências públicas;
- opinar sobre as omissões e casos não definidos pela legislação municipal urbanística;
- promover encontros, palestras, seminários e outros eventos sobre temas de interesse da política urbana;
- elaborar e fazer cumprir seu Regimento Interno, a ser aprovado por decreto pelo Chefe do Executivo.

No âmbito da gestão do uso e da ocupação do solo, compete ao CMPT:

- deliberar e emitir parecer sobre a proposta de revisão do Plano Diretor;
- acompanhar a execução de planos e projetos relacionados à política territorial;
- monitorar a aplicação dos instrumentos de política urbana, gestão ambiental e desenvolvimento rural previstos no Plano Diretor;

91



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



- acompanhar e propor ações de integração regional, buscando articulação com órgãos estaduais, federais e internacionais, e com Municípios da região metropolitana de Jundiaí.

No âmbito da política habitacional, compete ao CMPT:

- contribuir na formulação da Política Municipal de Habitação e na revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS);
- acompanhar, fiscalizar e avaliar a aplicação das diretrizes e o cumprimento das metas constantes do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- promover ampla publicidade das diretrizes e regras da política habitacional;
- definir critérios para o atendimento habitacional e os programas e projetos a serem financiados com os recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- opinar sobre os projetos de lei de interesse da política habitacional, bem como apreciar os projetos urbanos relacionados à matéria;
- realizar audiências públicas e conferências para debate e avaliação da política habitacional.

No âmbito da política de saneamento, compete ao CMPT:

- contribuir com a implementação do Plano Municipal de Saneamento Básico, bem como dos planos setoriais dele decorrentes;
- propor e aprovar normas e diretrizes técnicas relativas à gestão sustentável do saneamento, notadamente sobre os aspectos relativos ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e drenagem das águas pluviais;
- monitorar as condições da infraestrutura de saneamento básico – urbano e rural – bem como o grau de atendimento da população;
- apreciar os projetos relacionados às componentes do sistema de saneamento.

No âmbito da política de mobilidade urbana, compete ao CMPT:

- acompanhar, fiscalizar e avaliar a aplicação das diretrizes e o cumprimento das metas da política pública de mobilidade urbana;
- debater e opinar sobre o aperfeiçoamento institucional e da gestão no setor;

92



d . e . m . a . c . a . m . p
planejamento, projeto e consultoria/s/l

r. dirce barbieri gi anese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19. 3289. 0357 e-mail demacamp@emacamp.com.br



- apreciar o projeto de lei do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável e outros instrumentos regulatórios do setor, bem como acompanhar, fiscalizar e avaliar a sua implementação;
- apreciar os projetos urbanos relacionados ao sistema de mobilidade urbana;
- colaborar com as propostas para a formação e a consolidação de centralidades urbanas.

O Conselho Municipal de Política Territorial será composto, paritariamente, por membros do Poder Público Municipal e da sociedade civil, organizada em segmentos sociais relacionados à política urbana e territorial. A composição será a seguinte:



CAPÍTULO III

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FUNDURB) E DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Dois fundos municipais serão vinculados ao Conselho Municipal de Política Territorial: o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, cada um deles com seu respectivo Conselho Gestor.





Compete ao Conselho Municipal de Política Territorial estabelecer as diretrizes, as linhas de ação e a priorização das ações a serem custeadas pelos dois Fundos. Aos conselhos gestores do FUNDURB e do FMHIS compete a administração dos recursos desses Fundos.

A composição dos conselhos gestores será paritária, tal como no CMPT, com número menor de membros.

Louveira conta, atualmente, com o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, criado pela Lei nº 2.026/2008 juntamente com seu Conselho Gestor, alterada pela Lei nº 2.738/2021. Esta lei será revogada pelo Plano Diretor, que disporá sobre as receitas do FMHIS, as possíveis destinações de recursos e a composição do Conselho Gestor.

Da mesma forma, o Plano Diretor regulamentará o FUMDURB, dispondo sobre suas receitas, possíveis destinações de recursos e a composição do Conselho Gestor.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL

A participação direta da população no processo de gestão democrática da política urbana dar-se-á por meio do Conselho Municipal de Política Territorial e mediante os seguintes instrumentos de participação:

- Conferência Municipal da Cidade;
- assembleias territoriais de política urbana;
- debates, audiências e consultas públicas;
- iniciativa popular de projetos de lei relacionados à política urbana;





- plebiscito e referendo popular.

A **Conferência Municipal da Cidade** deverá ocorrer, ordinariamente, a cada três anos e, extraordinariamente, quando convocada pelo CMB ou pelo Chefe do Poder Executivo, tendo os seguintes objetivos:

- avaliar a implementação e os impactos das normas e dos instrumentos contidos no plano diretor;
- discutir e deliberar sobre assuntos relevantes ao desenvolvimento urbano no Município;
- A **consulta pública** é obrigatória, sob pena de nulidade do ato, em casos de relevante impacto na paisagem, cultura e modo de vida da população. Deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.
- A realização de **audiências públicas e debates** é condicionante para a aprovação de planos, programas e projetos que afetem a ordem urbanística, como empreendimentos de impacto ambiental e impacto de vizinhança, alteração de zoneamento, perímetro urbano, alteração do Plano Diretor e das normas de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo. A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita com 15 dias de antecedência, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurada a inserção em jornal de grande circulação e a fixação de editais em local de fácil acesso, na entrada principal da Prefeitura Municipal.
- As **reuniões públicas** deverão ocorrer em local acessível aos interessados. Ao final de cada reunião será lavrada uma ata, contendo os pontos discutidos, que será anexada ao processo administrativo correspondente, a fim de subsidiar a decisão a ser proferida.
- A **iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural** será assegurada por meio de proposta subscrita por um percentual mínimo definido em 5% (cinco por cento) do eleitorado da Cidade, região, distrito, setor ou bairro.





- O **plebiscito** é caracterizado como uma consulta de caráter geral, que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, plano, programa, projeto ou obra pública. Será exercido no âmbito de competência municipal e relacionada aos interesses da comunidade local.
- O **referendo** é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

CAPÍTULO V

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

O Sistema de Informações Territoriais (SIT) tem a finalidade de produzir, organizar e fornecer dados técnicos e informações para implementação, monitoramento, avaliação e futura revisão do Plano Diretor, bem como para a formulação de programas e projetos para as políticas públicas, subsidiando processos de tomada de decisões.

O Sistema obedecerá aos seguintes princípios:

- da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicidade de meios e instrumentos para fins idênticos;
- da transparência, publicidade e disponibilização das informações, em especial, as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

O SIT deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

O SIT deverá produzir e disponibilizar indicadores dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados no Diário Oficial do Município e divulgados por outros meios a toda a população.

Deverá ser assegurada ampla divulgação dos dados do SIT, por intermédio do sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Louveira, bem como por outros meios úteis a tal





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Quinta-feira, 13 de outubro de 2022

Edição nº 1805

Página 110 de 114



finalidade, em linguagem acessível à população. Deve ser assegurada ampla divulgação de dados brutos e das bases cartográficas do SIT em formatos abertos.

Da mesma forma, deverá ser dada ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor, assegurando-se, a qualquer interessado, nos termos da lei, o direito à ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos.

Para possibilitar o acompanhamento da implantação do Plano Diretor, serão definidos e publicados, regularmente, indicadores de monitoramento e avaliação, os quais deverão contemplar as diferentes dimensões da avaliação de desempenho das políticas públicas abordadas no Plano Diretor.

Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão registrar e analisar, no mínimo:

- os resultados alcançados em relação aos objetivos do Plano Diretor;
- o desempenho dos instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos no Plano Diretor.

97



d . e . m . a . c . a . m . p

r. dirce barbieri giganese, 167 - vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail: demacamp@emacamp.com.br



TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O Plano Diretor deverá ser revisto, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, conforme legislação federal. O processo de revisão do Plano Diretor deverá ocorrer por meio de um amplo processo de participação popular, a ser conduzido pelo Conselho Municipal de Política Territorial.

