



## QUESTIONAMENTOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

### **Audiência Pública Revisão do Plano Diretor**

Data: **26/03/2024 – Horário das 19h00 às 23h00**

Local: **Prefeitura do Município de Laranjal Paulista**

Prezados, seguem as respostas apresentadas durante a Audiência Pública realizada em 26/03/2024.

### **SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR:**

**Pergunta 1:** Plano de sistema viário, que deverá ser executado pela prefeitura e empreendimentos, onde aplicável.

**Resposta:** A seção VIII do Capítulo V no artigo 68 da minuta proposta para o Projeto de Lei trata das Diretrizes do Sistema Viário. Os incisos IV, V, VI relacionam os programas de obras a serem priorizados pelo Município: alteração do traçado da Rodovia Marechal Rondon no trecho que corta a área urbana, melhoria do trecho entre Laranjal e Tietê com implantação de faixa adicionais e a articulação junto aos órgãos governamentais e a prefeitura de Cesário Lange para a ligação da cidade com a Rodovia Castelo Branco. O inciso X recomenda a execução das metas de curto, médio e longo prazo estipuladas pelo Plano Municipal de Mobilidade, Lei 3.106/2015, cujas diretrizes precisarão ser oportunamente atualizadas para compatibilização com a atualização do Plano Diretor após aprovação de seu texto definitivo pela Câmara Municipal.

**Pergunta 2:** Plano ciclo viário, que deverá ser executado pela prefeitura e empreendimentos, onde aplicável.

**Resposta:** O artigo 70 da seção/capítulo referidos acima apresenta as diretrizes propostas no projeto para a implantação do Sistema Ciclo viário. É importante ressaltar, também, que o tema é objeto de disciplina específica no Plano Municipal de Mobilidade, Lei 3.106/2015, cujas diretrizes precisarão ser oportunamente atualizadas para compatibilização com a atualização do Plano Diretor após aprovação de seu texto definitivo pela Câmara Municipal.

**Pergunta 3:** Reserva de terrenos para direito de preempção para implantação de equipamentos urbanos, como escolas, UBS, cemitério (Maristela não poderia ter um?) etc., onde a prefeitura teria preferência na aquisição.



## PREFEITURA LARANJAL PAULISTA/SP

**Resposta:** Nos artigos 92, 93, 94 e 95 da seção IV do Capítulo VI da minuta proposta para o Projeto de Lei, são descritas as condições necessárias para a Prefeitura exercer seu direito a preempção, não havendo definição de áreas, que serão objeto de lei específica, conforme artigo 93. É importante esclarecer que o direito de preempção é uma das ferramentas instituídas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01). Essa ferramenta está disciplinada, especificamente, nos artigos 25 e 26 do Estatuto e, por determinação expressa da regra do § 1º do seu artigo 25, é necessário que seja editada uma lei municipal para estabelecer, concretamente, as condições e áreas para exercício do direito de preempção. Para efeito da atualização do Plano Diretor, é necessário, apenas, que a disciplina geral do direito de preempção seja definida, o que possibilitará, após aprovação do Projeto de Lei pela Câmara, que discussões concretas e específicas sejam conduzidas para adoção dessa ferramenta de acordo com o planejamento urbano em concreto.

**Pergunta 4:** Projeto de Intervenção Urbana para aprovação, mediante estudo de impacto e compensações, o conselho do plano diretor específica, de empreendimentos a serem executados de forma diferente ao previsto no Zoneamento.

**Resposta:** A seção VIII do Capítulo VI da minuta proposta para o Projeto de Lei trata das intervenções através das Operações Urbanas Consorciadas – OUC. O artigo 111 traz os parâmetros que poderão ser modificados e o artigo 112 define que cada Operação Urbana será objeto de lei específica. As OUC são mais uma das ferramentas instituídas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01). Essa ferramenta está disciplinada, especificamente, nos artigos 32 a 34-A do Estatuto e, por determinação expressa da regra do seu artigo 33, é necessário que seja editada uma lei municipal específica para instituir uma OUC. Por meio desta lei municipal específica, são definidos: [i] a área; [ii] o programa de ocupação; [iii] o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada; [iv] as finalidades da OUC; [v] o estudo prévio de impacto de vizinhança; [vi] contrapartidas dos proprietários e investidores beneficiados; [vii] ferramentas de controle e supervisão com a participação da sociedade civil e [viii] a natureza e as condições dos incentivos a serem concedidos aos proprietários e investidores abrangidos pela área da OUC. Para efeito da atualização do Plano Diretor, é necessário, apenas, que a disciplina geral das OUCS seja definida, o que possibilitará, após aprovação do Projeto de Lei pela Câmara, que discussões concretas e específicas sejam conduzidas para adoção dessa ferramenta de acordo com o planejamento urbano em concreto.

**Pergunta 5:** A cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir para edificações construídas acima do permitido pelo Zoneamento;

**Resposta:** A Outorga Onerosa do Direito de Construir para edificações, conforme artigo 102 da minuta proposta para o Projeto de Lei, poderá ser aplicada nas áreas urbanas da Sede e dos Distritos com exceção das áreas inseridas em ANRDC – Áreas Não



## PREFEITURA LARANJAL PAULISTA/SP

Receptoras do Direito de Construir, que terão estudo específico caso a caso. Trata-se de mais uma das ferramentas de planejamento e ordenação urbana estabelecida pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01). Essa ferramenta está disciplinada, especificamente, nos artigos 28 a 31 do Estatuto e, por determinação expressa da regra do seu artigo 30, é necessário que seja editada uma lei municipal específica para viabilizar o uso da outorga onerosa de modo concreto. Essa lei municipal deverá estabelecer: [i] a forma de cálculo, [ii] os casos de isenção de cobrança e [iii] as contrapartidas dos beneficiários. Para efeito da atualização do Plano Diretor, é necessário, apenas, que a disciplina geral da outorga onerosa seja definida, o que possibilitará, após aprovação do Projeto de Lei pela Câmara, que discussões concretas e específicas sejam conduzidas para adoção dessa ferramenta de acordo com o planejamento urbano em concreto.

**Pergunta 6:** A cobrança de Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, para conversão, por exemplo, de área de chácaras de baixa densidade em residencial de densidade maior;

**Resposta:** A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, conforme artigo 103 da minuta proposta para o Projeto de Lei, poderá ser aplicada nas Áreas Receptoras da Transferência do Direito de Uso – ARTDAU; não abrange áreas de chácaras em área rural. Essa modalidade é definida em bases conjuntas com a outorga onerosa do direito de construir e está disciplinada, especificamente, no artigo 29 do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01). Novamente, para efeito da atualização do Plano Diretor, é necessário, apenas, que a disciplina geral desse instituto que somente poderá ser utilizado concretamente, como todos os demais, após a aprovação da atualização do Plano Diretor pela Câmara e sua sanção pelo Prefeito.

**Pergunta 7:** A aplicação do IPTU progressivo em edificações e terrenos há muito tempo ociosos e abandonados em áreas bem servidas na cidade. E quais são as delimitações.

**Resposta:** A aplicação do IPTU progressivo está definida nos artigos 88 e 89 da minuta proposta para o Projeto de Lei para os imóveis subutilizados em área urbana que, apesar de notificados pela Prefeitura, não atendam às exigências da função social da propriedade. Tal como as demais ferramentas de urbanismo, o Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), também determina, nos termos dos seus artigos 5º e 7º, que haja definição específica em lei municipal sobre as áreas sujeitas ao parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (art. 5º) e as condições de aplicação do IPTU progressivo em caso de descumprimento daquelas obrigações (art. 7º). Dessa forma, para viabilizar a discussão efetiva desse mecanismo de planejamento urbano, é necessário que seja concluído o processo de revisão do Plano Diretor. Somente então será possível levar ao Poder Legislativo municipal a discussão concreta sobre as áreas a serem contempladas com IPTU progressivo como forma de efetivação do uso adequado do solo urbano.



**Pergunta 8:** Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para empreendimentos geradores de tráfego e que afetam o entorno. E quais critérios de exigência do EIV.

**Resposta:** O Plano Diretor não trata de empreendimentos que necessitem de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança em função dessa definição não se inserir no escopo específico da Lei do Plano Diretor. Este assunto deverá ser tratado por lei específica ou na revisão da LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ou na revisão do Plano Municipal de Mobilidade. Novamente, trata-se de matéria que o Estatuto da Cidade determina que seja tratada em lei municipal específica, que seja aderente às normas e diretrizes gerais do Plano Diretor. Dessa maneira, no que diz respeito a sua atualização, é necessário, apenas, que a disciplina geral do EIV seja definida, o que possibilitará, após aprovação do Projeto de Lei pela Câmara, que discussões concretas e específicas sejam conduzidas para que sejam definidos os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal..

**Pergunta 9:** A exigência de execução de contrapartidas e compensações para empreendimentos que causem impactos na vizinhança. Exemplo: um novo supermercado que gera tráfego acima da capacidade das vias deverá construir melhorias nas vias como compensação.

**Resposta:** Ver resposta anterior

**Pergunta 10:** Criação e funcionamento do conselho do plano diretor para rever e acompanhar a execução do plano diretor e fiscalizar a prefeitura, em especial se a prefeitura está seguindo o Plano Diretor, o Zoneamento e demais leis urbanísticas na aprovação de loteamento empreendimentos de grande impacto.

**Resposta:** O Capítulo VII da minuta proposta para o Projeto de Lei define que o acompanhamento, controle e revisão do Plano Direto ficará sob responsabilidade do CMPD – Conselho Municipal do Plano Diretor, cujas atribuições estão definidas no Capítulo VIII. Tal como ocorre com todas as instâncias colegiadas, uma vez constituída e nomeados seus membros, será necessário que seja editado um regulamento de natureza infralegal para definir as responsabilidades, formato das reuniões e deliberações e demais regras para seu funcionamento. Todavia, para que isso seja possível e para que a sociedade civil possa, efetivamente, participar da fiscalização da política de urbanismo, é necessário, primeiro, que a atualização do Plano Diretor seja devidamente aprovada pela Câmara e sancionada pelo Prefeito Municipal.

**Pergunta 11:** Política de incentivo e preservação do patrimônio cultural, focado na preservação de fachadas de edificações de valor na memória histórica.



## PREFEITURA LARANJAL PAULISTA/SP

**Resposta:** O inciso VI do artigo 4 define como um dos objetivos do Plano Diretor “ *Proteger e preservar os bens e áreas de valor histórico, cultural e religiosa*”. Os incisos III e IV do artigo 13 da Seção VI – Diretrizes para a Cultura e Turismo - da minuta proposta para o Projeto de Lei também abordam as questões de proteção e preservação do patrimônio cultural. É importante destacar que não se insere no escopo do Plano Diretor a definição concreta e específica de quais imóveis ou bens culturais devem ser preservados, mas, sim, definir as diretrizes gerais a serem observadas pelo Poder Executivo e pelo Poder Legislativo municipais na definição das normas regulamentares cabíveis.

**Pergunta 12:** Áreas de proteção ambiental, além das previstas no Novo Código Ambiental, para preservação de fontes geradoras de água potável.

**Resposta:** As áreas de Preservação Ambiental estão descritas no artigo 17 da seção I do Capítulo V da minuta proposta para o Projeto de Lei, que define as faixas de proteção ao longo de cursos de água e áreas afins.

**Pergunta 13:** Quantos loteamentos irregulares existem hoje no município?

**Resposta:** Foram levantados topograficamente através de drops cerca de 95 núcleos de ocupação irregulares.

<https://www.laranjalpaulista.sp.gov.br/planodiretor/loteamentos>

**Pergunta 14:** Quantos são passíveis de regularização? Quais são eles?

**Resposta:** A análise concreta e individualizada dos loteamentos irregulares não integra o escopo da atualização do Plano Diretor e necessitará ser feita pela autoridade competente após sua atualização, bem como das demais normas cabíveis, em especial, aquelas relacionadas ao Parcelamento, Uso, Ocupação do Solo e Zoneamento Municipal, devendo, ainda, ser observadas as disposições da Lei Federal n. 13.465/17, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, cujas disposições são aplicáveis a todos os municípios.

**Pergunta 15:** Quantos desses loteamentos estão em área de preservação ambiental?

**Resposta:** A análise concreta e individualizada dos loteamentos irregulares localizados possivelmente em Áreas de Proteção Ambiental – APAS não integra o escopo da atualização do Plano Diretor e necessitará ser feita pela autoridade competente após sua atualização, devendo ser observadas as regras e as definições de áreas de APA constantes das normas federais, estaduais e municipais aplicáveis ao Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

**Pergunta 16:** Qual a proposta do município para esses loteamentos que estão em áreas de APP?



**Resposta:** A análise concreta e individualizada dos loteamentos irregulares localizados possivelmente em Áreas de Preservação Permanente – APPS não integra o escopo da atualização do Plano Diretor e necessitará ser feita pela autoridade competente após sua atualização, devendo ser observadas as regras e as definições de áreas de aplicáveis do Código Florestal, bem como das normas federais, estaduais e municipais aplicáveis ao Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

**Pergunta 17:** Existe nesse plano diretor reserva de áreas para a construção de casas populares? Se sim, onde estão localizadas essas áreas?

**Resposta:** Não existe no Plano Diretor reserva ou localização de áreas para a construção de Habitações de Interesse Social. Todavia, na minuta do projeto proposto para a Revisão do Plano Diretor, vários artigos tratam do assunto de HIS, tais como o artigo 14: Diretrizes da Habitação, o artigo 44 – Zonas Especiais de Interesse Social e os artigos da seção VII do Capítulo VI – áreas Especiais de Interesse Social. É importante apontar que o Plano Diretor contém diretrizes programáticas para orientar a atuação concreta, tanto do Poder Executivo, quanto do Poder Legislativo, na definição específica de cada uma das medidas de planejamento urbano. Dessa forma, a discussão de uma política específica para construção de habitações de interesse social somente será viável após a aprovação da atualização do Plano Diretor.

**Pergunta 18:** A parte velha sobre o rio que caiu. Como irá constar no plano que prédios, pontes e outras estruturas públicas. Do que serem condenadas \* \* a risco da população. Devem ser \*, antecipando demais ações que cedo ou tarde terá que ser \*.

**Resposta:** Este assunto poderá ser tratado na revisão das metas de curto, médio e longo prazo do Plano Municipal de Mobilidade, que deverá observar as diretrizes do texto da atualização do Plano Diretor conforme vier a ser aprovado pela Câmara Municipal e sancionado pela Prefeitura.

**Pergunta 20:** Garantir que o poder público- Secretaria de obras- mantenha a penalidade de serviços prestados, como o recapeamento: R. Gar. Pedro de Toledo, 300. Recentemente refeita e parte da semidesfeita - nos resistir 6 meses.

**Resposta:** Embora o tema não seja escopo da atualização do Plano Diretor, cabe à entidade competente aplicar as penalidades eventualmente previstas na legislação federal acerca de contratos administrativos.

**Pergunta 21:** Quanto a funcionalidade pública municipal - administração para concursos públicos

**Resposta:** Esse assunto não pertence ao escopo dos trabalhos de atualização do Plano Diretor.





**Pergunta 22:** Em caso em que os lotes são vendidos e o vendedor some, o que pode ser feito nesse caso?

**Resposta:** Esse assunto não pertence ao escopo dos trabalhos de atualização do Plano Diretor.

### **Considerações gerais sobre o processo de atualização do Plano Diretor**

Conforme determina o Estatuto da Cidade, o processo de edição e, posteriormente, as os processos de atualização periódica do Plano Diretor, devem assegurar a ampla possibilidade de participação da sociedade. Nesse contexto, seu artigo 40 contém os requisitos de transparência esperados do processo: condução de audiências públicas pelo Executivo e pelo Legislativo, divulgação completa da documentação produzida e abertura do acesso a tal documentação por qualquer interessado.

No presente caso, toda a documentação produzida está disponível no seguinte link: <https://www.laranjalpaulista.sp.gov.br/planodiretor>. Já a condução de audiências públicas foi realizada da seguinte forma:

- 1ª Audiência Pública: formato remoto, realizada no dia 23 de janeiro de 2024, com publicação do aviso nas redes sociais do município;
- 2ª Audiência Pública: formato presencial, realizada no dia 06 de março de 2024, com publicação do aviso nas redes sociais do município;
- 3ª Audiência Pública: formato presencial, realizada no dia 26 de março de 2024 com publicação do aviso nas redes sociais do município.

Nesse momento, o processo de revisão do Plano se encaminha para a submissão do Projeto de Lei à Câmara Municipal, que também deverá assegurar ampla participação popular no processo de votação da Lei.