



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Secretaria Municipal de Planejamento
Divisão de Regularização de Parcelamentos do Solo - RESOLO

Diante das dúvidas apresentadas na última audiência pública, foi elaborado um manual explicativo sobre as delimitações do Mapa de ZEIS e ZERFU, anexo 2 da minuta da revisão do Código de Urbanismo e a criação de três novos zoneamentos na última versão apresentada da minuta.

No que diz respeito as delimitações dos perímetros indicados com ZEIS 1 e ZERFU:

Por definição na minuta da lei:

“Art. 7º. As zonas especiais do Município regem-se de acordo com os índices urbanísticos e usos definidos nesta Lei e com a Lei Complementar nº 893, de 3 de janeiro de 2020:

I – Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) localizam-se em áreas públicas ou particulares e sobrepõem-se às zonas urbanas, permitindo a flexibilização dos índices urbanísticos e usos permitidos de acordo com o projeto de regularização fundiária aprovado para cada núcleo urbano informal consolidado e predominantemente ocupado por população de baixa renda;

II – Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) localizam-se em áreas públicas ou particulares e sobrepõem-se à aplicação dos índices urbanísticos no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1) e nas Zonas de Desenvolvimento Urbano 2 e 3 (ZDU2 e ZDU3), desde que articuladas à malha urbana e de que as unidades produzidas atendam exclusivamente à demanda habitacional indicada pelo Poder Público municipal;”

ainda:

“Art. 62. A regularização fundiária urbana (Reurb) no Município opera-se de acordo com os procedimentos definidos na Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, na Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e seus regulamentos, operando-se preferencialmente nos territórios onde incidirem os seguintes zoneamentos especiais:

I- Zonas Especiais de Regularização Fundiária Urbana (ZERFU) para núcleos informais que compreendam total ou parcialmente territórios situados na Macrozona Rural e na Macrozona Urbana, caracterizados majoritariamente como casos de regularização fundiária de interesse específico;

II- Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) - para núcleos informais localizados inteiramente na Macrozona Urbana e que se enquadrem no dispositivo do Art. 217, inc I, do Plano Diretor. Parágrafo 1º. Ficam delimitadas as ZERFU e ZEIS 1 de acordo com o Anexo 2 – Mapa de ZERFU e ZEIS.”

ANEXO 02

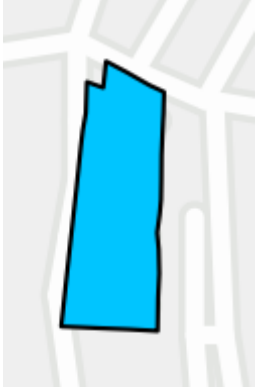
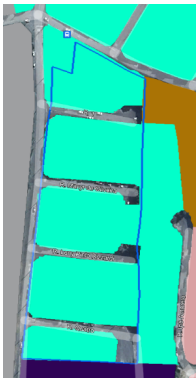


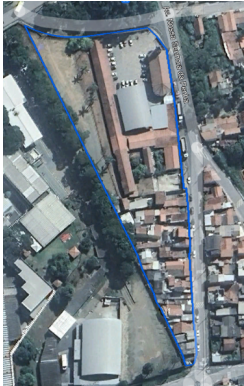
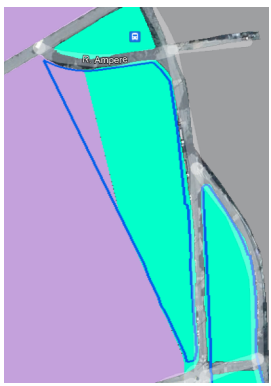
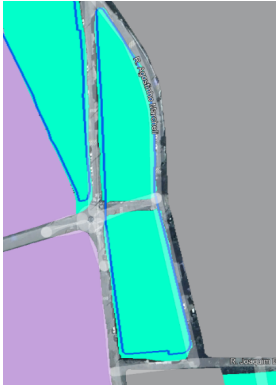
Prefeitura do Município de Bragança Paulista

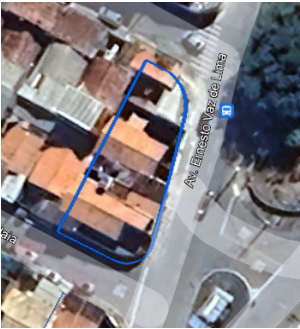
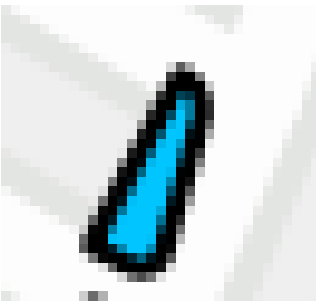
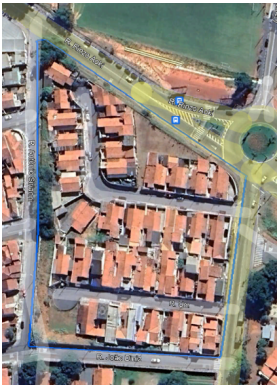
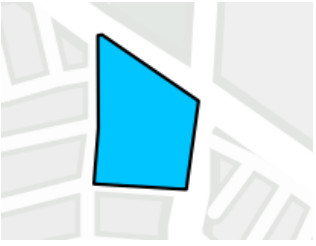
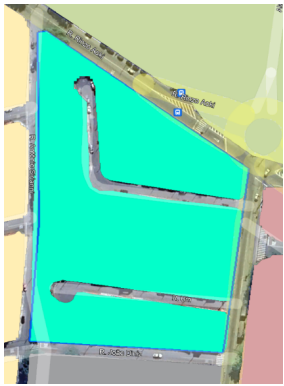
Secretaria Municipal de Planejamento
Divisão de Regularização de Parcelamentos do Solo - RESOLO

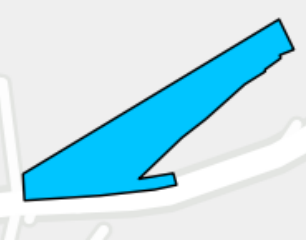
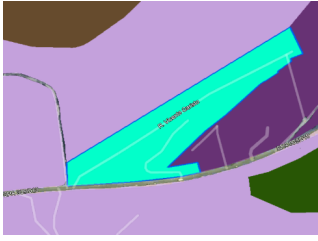
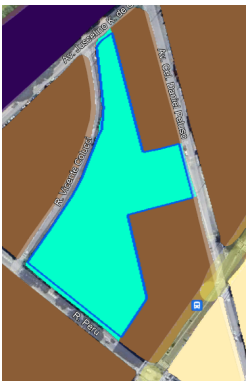
- Foram delimitados 44 polígonos neste mapa, sendo eles 19 indicados como ZEIS 1 e 25 indicados como ZERFU;
- Não foram delimitadas ZEIS 2, ou seja, ZEIS de vazio que atendam exclusivamente demandas habitacionais;
- As áreas indicadas como ZEIS 1, representam exclusivamente áreas urbanas, delimitadas nos processos de regularização fundiária dos núcleos irregulares que já passaram por processo de regularização fundiária ou que estão passando pelo procedimento, todos classificados como REURB-S;
- As áreas indicadas como ZERFU, correspondem aos núcleos da área urbana ou rural, delimitados nos processos de regularização fundiária dos núcleos irregulares que já passaram por processo de regularização fundiária ou que estão passando pelo procedimento, todos classificados como REURB-E;
- As áreas delimitadas como ZEIS 1 e ZERFU, receberam zoneamento adequado à situação fática já existente e consolidada;
- As áreas delimitadas como ZERFU e que estão em Macrozona Rural, recebem diretrizes de uso e ocupação nas leis específicas que criam a ZERFU, conforme o Plano Diretor.

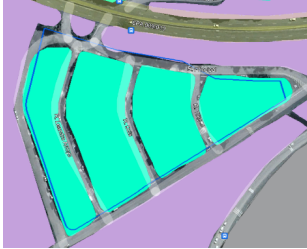
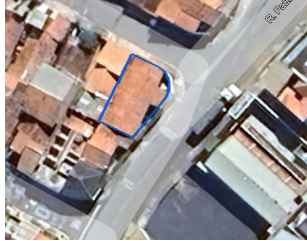
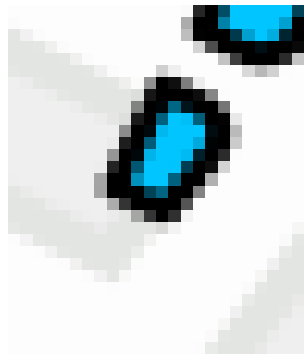
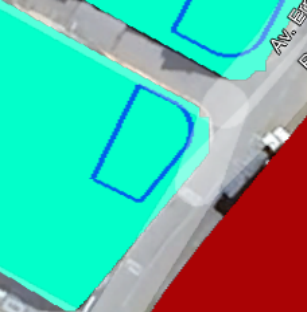
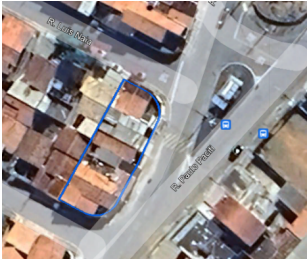
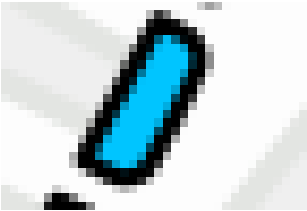
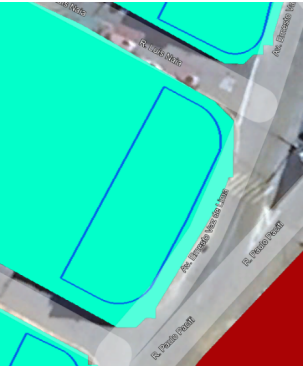
Para melhor compreensão e visualização, segue o relatório de cada polígono delimitado.

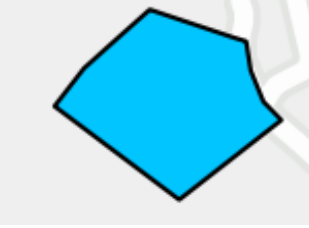
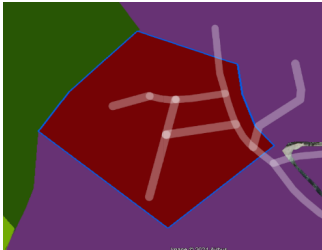
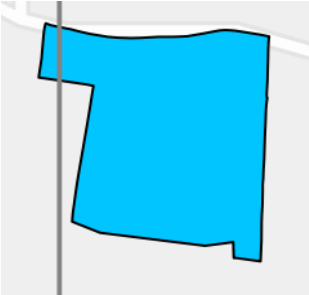
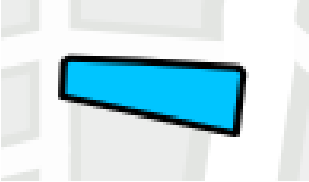
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
1	ZEIS I	Chácaras Nono Antônio – Tognetti				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Chácaras Nono Antônio, em processo de regularização fundiária (P.A 00632/2018) e Processo Judicial nº 1004436-57.2015.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-S após o cadastro social que identificou a predominância dos moradores de baixa renda. Os loteadores são os promotores da regularização fundiária, protocolaram o LEPAC – levantamento planialtimétrico cadastral e estão providenciando o Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária. No interior do núcleo há áreas livres para destinação das áreas públicas. O zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada no núcleo.
2	ZEIS I	Jardim Estância Bragança – Mendes Caldeira				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Jardim Estância Bragança, em processo de regularização fundiária (P.A 10328/2018), classificado como REURB-S. A regularização fundiária foi promovida pela municipalidade em parceria com o Programa Cidade Legal e atualmente está em fase de registro das matrículas junto ao Oficial de Registro de Imóveis. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
3	ZEIS I	Francisco Sabella				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Francisco Sabella, em processo de regularização fundiária (P.A 11298/2018), classificado como REURB-S. A regularização fundiária foi promovida pela municipalidade em parceria com o Programa Cidade Legal e ACOHAB e atualmente está em fase de registro das matrículas junto ao Oficial de Registro de Imóveis. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.

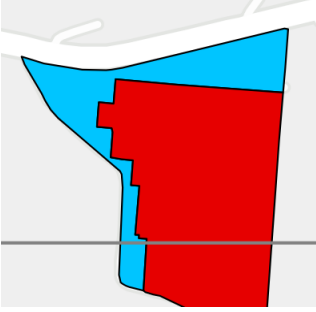
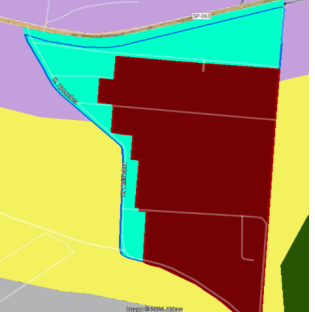
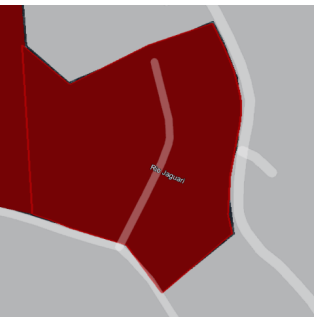
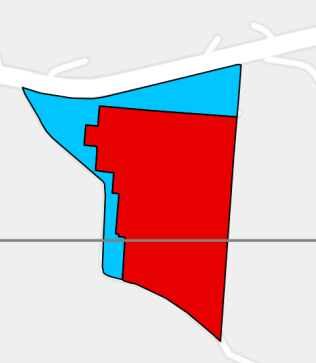
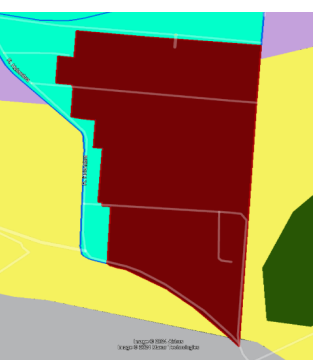
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
4	ZEIS I	Penha I				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Penha I, classificado como interesse social. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
5	ZEIS I	Penha II				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Penha II, classificado como interesse social. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
6	ZEIS I	Green Park				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Green Park, em processo de regularização fundiária (P.A 24800/2016) e Processo Judicial nº 14.0215.0002733/2014 3. O núcleo foi classificado como REURB-S e está em avançado estágio no processo de regularização fundiária, aguardando aprovação ambiental. O município é o promotor da regularização fundiária e promoveu a implantação da infraestrutura através de acordos e contrapartidas. No interior do núcleo há áreas livres para destinação das áreas públicas. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos, exceto a área verde delimitada no projeto urbanístico na região da APP que o zoneamento foi indicado como ZIA 1.

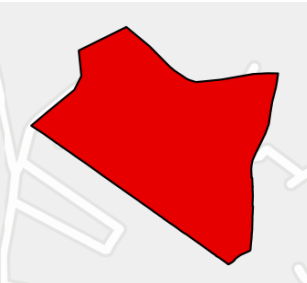
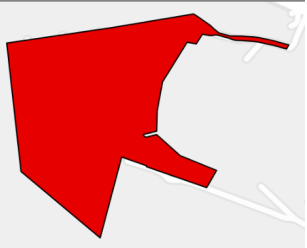
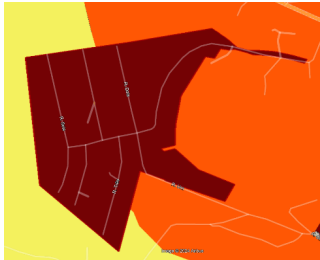
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
7	ZEIS I	Altos da Fraternidade				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Altos da Fraternidade, classificado como interesse social. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
8	ZEIS I	Altos da Fraternidade				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Altos da Fraternidade, classificado como interesse social. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
9	ZEIS I	Angelo Magrini Lisa				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Angelo Magrini Lisa, classificado como interesse social. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.

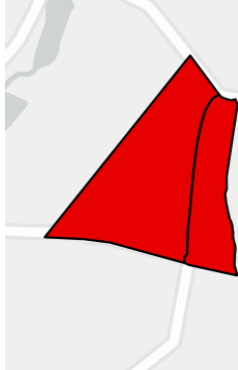
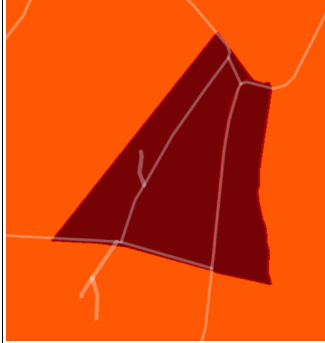
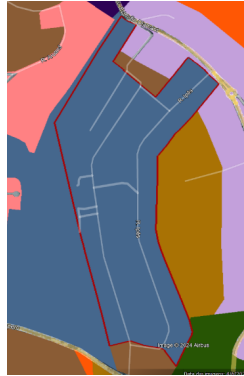
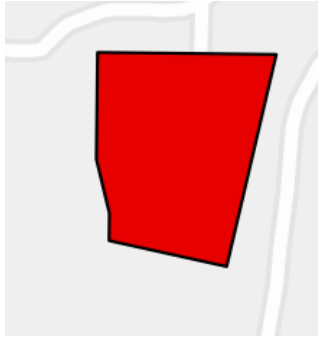
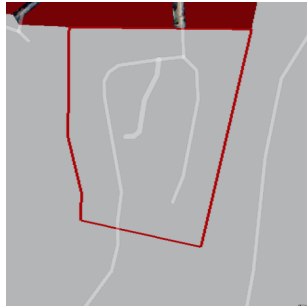
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
10	ZEIS I	Wadja Berbari				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Wadja Berbari, em processo de regularização fundiária (P.A 17342/2016), classificado como REURB-S. A regularização fundiária foi promovida pela municipalidade em parceria com o Programa Cidade Legal e ACOHAB e atualmente está em fase de qualificação dos ocupantes para posterior registro das matrículas junto ao Oficial de Registro de Imóveis. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos, exceto a área não ocupada que manteve o zoneamento do entorno ZM7, entretanto a área é preservada por existência de APP.
11	ZEIS I	Torozinho				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Torozinho, em processo de regularização fundiária (P.A 13838/2018), classificado como REURB-S. A regularização fundiária foi promovida pela municipalidade em parceria com o Programa Cidade Legal e atualmente está em fase de aprovação final para posterior registro das matrículas junto ao Oficial de Registro de Imóveis. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
12	ZEIS I	Tiro de Guerra				Núcleo urbano informal consolidado regularizado, denominado Tiro de Guerra, classificado como REURB-S. Regularização ocorreu nos termos da Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.

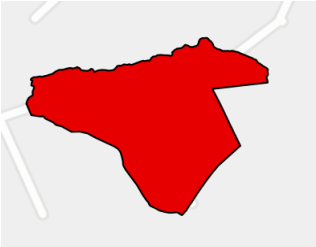
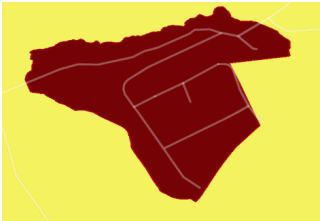
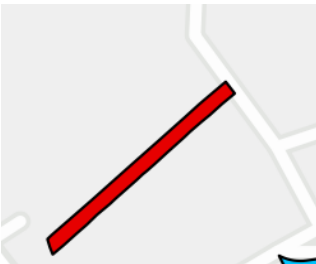
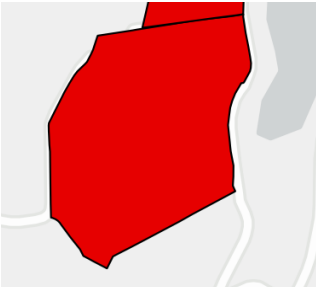
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
13	ZEIS I	Recanto Maranata				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Recanto Maranata, classificado como interesse social. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
14	ZEIS I	Altos da Fraternidade				Núcleo urbano informal consolidado regularizado, denominado Altos da Fraternidade, classificado como interesse social. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
15	ZEIS I	Altos da Fraternidade				Núcleo urbano informal consolidado regularizado, denominado Altos da Fraternidade, classificado como interesse social. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.

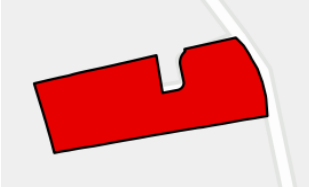
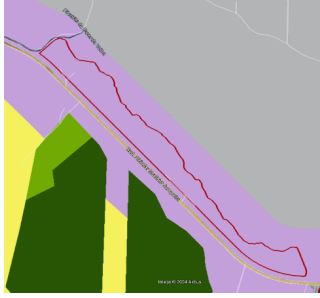
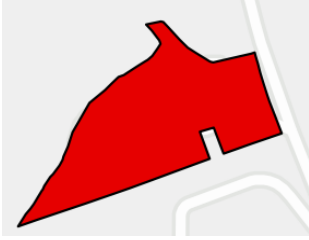
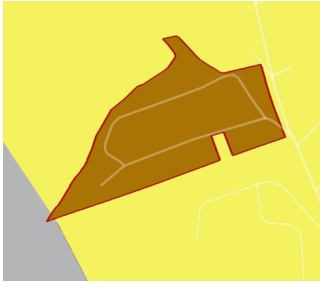
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
16	ZEIS I	Bacci I				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Bacci I, em processo de regularização fundiária (P.A 35978/2019) e Processo Judicial nº 0005538-10.2010.8.26.0099. O núcleo foi classificado REURB-S após o cadastro social que identificou a predominância dos moradores de baixa renda. O município é o promotor da regularização fundiária e o Programa Cidade Legal já realizou o Levantamento Planialtimétrico Cadastral. O zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada no núcleo.
17	ZEIS I	Paiolzinho				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Paiolzinho, em processo de regularização fundiária (P.A 13.873/2018). O núcleo foi classificado REURB-S após o cadastro social que identificou a predominância dos moradores de baixa renda. O município é o promotor da regularização fundiária e o Programa Cidade Legal já realizou o Levantamento Planialtimétrico Cadastral e Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos, exceto na área sem ocupação de foi proposto o zoneamento ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada.
18	ZEIS I	Liria de Oliveira				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Liria de Oliveira, classificado como interesse social. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.

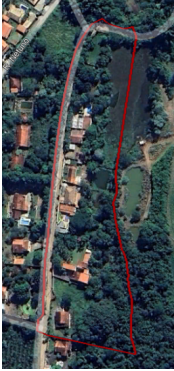
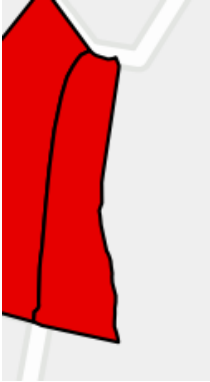
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
19	ZEIS I	Jardim das Mansões I				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Jardim das Mansões I, em processo de regularização fundiária (P.A. 33353/2019). Se refere a parte classificada REURB-S. O município é o promotor da regularização fundiária e o Programa Cidade Legal já realizou o Levantamento Planialtimétrico Cadastral, Projeto Urbanístico e Cadastro Social. O zoneamento proposto é ZM1 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
20	ZERFU	Sítio do Português				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Sítio do Português, classificado como interesse específico. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017, promovida pelo loteador. O zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada no núcleo.
21	ZERFU	Jardim das Mansões II				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Jardim das Mansões II, em processo de regularização fundiária. Se refere a parte classificada REURB-E que será regularizada após a conclusão da regularização da Etapa I. Perímetro identificado por levantamento entregue pelo loteador. O zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada no núcleo.

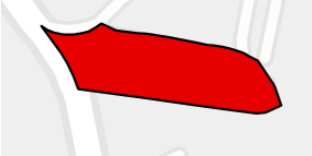
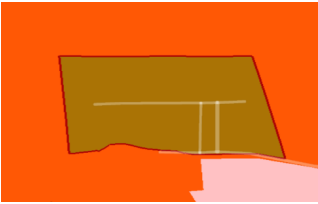
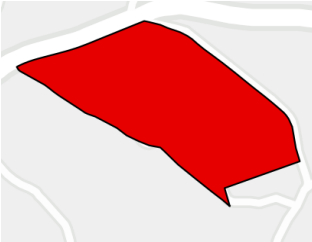
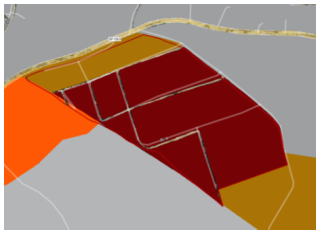
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
22	ZERFU	Sol e Vida				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Sol e Vida, em processo de regularização fundiária (P.A 3311/2010) e Processo Judicial 0012706-39.2005.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-E e está em avançado estágio no processo de regularização fundiária, aguardando aprovação final pelo Cidade Legal. O loteador é o promotor da regularização fundiária. A área está em macrozona rural, mas foi criada a ZERFU através da Lei Complementar 939 de 12/05/2022 que definiu também os índices urbanísticos.
23	ZERFU	Recanto da Montanha				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Recanto da Montanha, em processo de regularização fundiária (P.A 18211/2008) e Processo Judicial 0002576-87.2005.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-E e está em avançado estágio do processo de regularização fundiária, aguardando aprovação final pelo Cidade Legal. Os moradores junto ao loteador são os promotores da regularização fundiária. A área está em macrozona rural, mas foi criada a ZERFU através da Lei Complementar 934 de 07/04/2022 que definiu também os índices urbanísticos.
24	ZERFU	Chácaras Santo André				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Chácaras Santo André, classificado como interesse específico. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017, promovida pelo loteador. O zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada no núcleo.

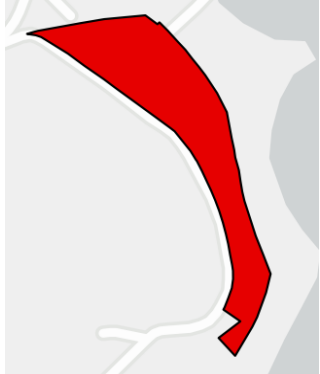
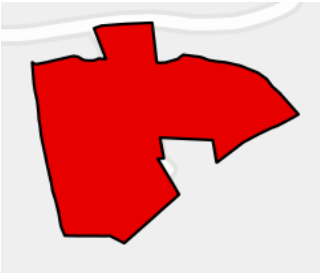
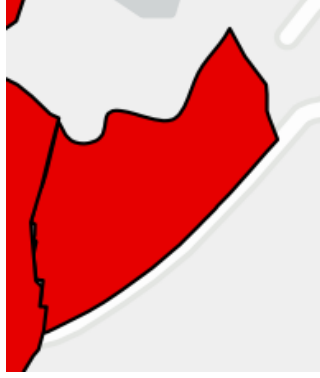
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
25	ZERFU	Chácaras Firenzi I				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Chácaras Firenzi I, delimitado pelo processo judicial que subdividiu em 2 atepas. O núcleo foi classificado como REURB-E e os responsáveis iniciaram o processo de regularização fundiária. O zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada no núcleo.
26	ZERFU	Morada Campos Verdes				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Morada Campos Verdes, em processo de regularização fundiária (P.A 26811/2018). O núcleo foi classificado como REURB-E e está em avançado estágio do processo de regularização fundiária, aguardando a conclusão do cadastro social e aprovação final pelo Cidade Legal. A Associação dos Moradores junto ao Município são os promotores da regularização fundiária. O zoneamento proposto é ZM2 adequado a ocupação existente e consolidada, com bastante adensamento da área urbana, sem verticalização e com usos não residenciais de menor impacto permitidos.
27	ZERFU	Vila Gabriela				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Vila Gabriela, em processo de regularização fundiária (P.A 20077/2015) e Ação Civil Pública 911/2003. O núcleo foi classificado como REURB-E e está em avançado estágio no processo de regularização fundiária, aguardando aprovação final pelo Cidade Legal. O loteador é o promotor da regularização. A área está em macrozona rural, e deverá ser criada a ZERFU através da Lei específica que definirá também os índices urbanísticos, de acordo com o Plano Diretor.

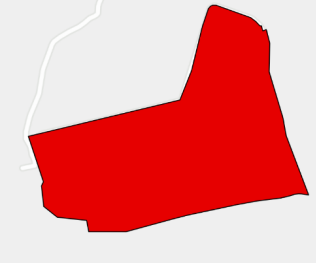
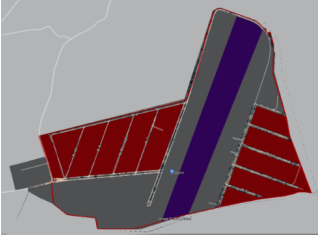
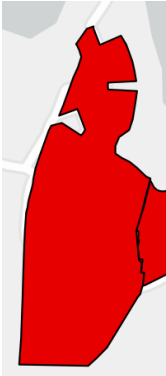
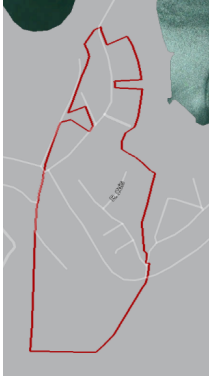
ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
28	ZERFU	José Narducho – Campo Novo				Núcleo urbano informal consolidado, denominado José Narducho – Campo Novo, em processo de regularização fundiária (P.A 39066/2019) e Processo Judicial 0011353-27.2006.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-E e a família do loteador está promovendo a regularização fundiária. O zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada no núcleo.
29	ZERFU	Antônio do Rosário				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Antônio do Rosário, em processo de regularização fundiária (P.A 19689/2018). O núcleo foi classificado como REURB-E e está em avançado estágio no processo de regularização fundiária. Os moradores são os promotores da regularização. O zoneamento proposto é ZPR2, adequado a alta densidade populacional destinadas eminentemente ao uso residencial compatível com a ocupação apresentada no núcleo.
30	ZERFU	Chácaras Recanto Verde				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Recanto Verde, em processo de regularização fundiária (P.A 18213/2008) e Processo Judicial 095.02.2007-001. O núcleo foi classificado como REURB-E e o loteador é o promotor da regularização. A área está em macrozona rural, e deverá ser criada a ZERFU através da Lei específica que definirá também os índices urbanísticos, de acordo com o Plano Diretor.

ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
31	ZERFU	Residencial Bocaina				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Residencial Bocaina, em processo de regularização fundiária (P.A 30476/2018) e Processo Judicial 3010455-16.2013.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-E e está em avançado estágio no processo de regularização fundiária. Os moradores são os promotores da regularização. O zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada no núcleo.
32	ZERFU	Gianotti				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Claudio Gianotti, em processo de regularização fundiária (P.A 18218/2008) e Processo Judicial 0011352-42.2006.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-E e o loteador é o promotor da regularização. Segue o zoneamento especificado no Plano Diretor ZDE2.
33	ZERFU	Chácaras Tulipa				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Chácaras Tulipa, em processo de regularização fundiária (P.A 3497/2019). O núcleo foi classificado como REURB-E e está em avançado estágio do processo de regularização fundiária. O loteador é o promotor da regularização. O zoneamento proposto é ZM4 adequado a ocupação existente e consolidada, com médio adensamento da ocupação, sem verticalização e com usos residenciais e não residenciais diversificados.

ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
34	ZERFU	Chácaras Firenze II				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Chácaras Firenze II, delimitado pelo processo judicial que subdividiu em 2 etapas, em processo de regularização fundiária (P.A 15891/2018). O núcleo foi classificado como REURB-E e está em avançado estágio do processo de regularização fundiária. Os moradores são os promotores da regularização. O zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada no núcleo.
35	ZERFU	Arco-Iris				Núcleo urbano informal consolidado regularizado , denominado Arco-Iris, classificado como REURB-E. Foi emitida a DCUA pelo Cidade Legal e os moradores levarão a registro. A regularização aconteceu nos termos da Lei 13.465/2017, promovida pelos moradores. A área está em macrozona rural, mas foi criada a ZERFU através da Lei Complementar 940 de 09/06/2022 que definiu também os índices urbanísticos.
36	ZERFU	Água Azul				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Água Azul, em processo de regularização fundiária (P.A 4022/2019) e Processo Judicial 0000465-62.2007.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-E. O loteador é o promotor da regularização. A área está em macrozona rural, mas foi criada a ZERFU através da Lei Complementar 954 de 17/10/2022 que definiu também os índices urbanísticos.

ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
37	ZERFU	Sítio Katsuragawa				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Sítio Katsuragawa, em processo de regularização fundiária (P.A 36782/2021) e Processo Judicial 000036-03.2004.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-E e o loteador é o promotor da Regularização Fundiária. A área está em macrozona rural, mas foi criada a ZERFU através da Lei Complementar 978 de 08/03/2024 que definiu também os índices urbanísticos.
38	ZERFU	Uberaba I				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Uberaba I, em processo de regularização fundiária (P.A 17799/2016) e Processo Judicial 0011353-27.2006.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-E e o loteador é o promotor da Regularização Fundiária. O zoneamento proposto é ZM4 adequado a ocupação existente e consolidada, com médio adensamento da ocupação, sem verticalização e com usos residenciais e não residenciais diversificados
39	ZERFU	Majolo				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Majolo, em processo de regularização fundiária (P.A 26187/2016). O núcleo foi classificado como REURB-E e o loteador é o promotor da Regularização Fundiária. O zoneamento proposto a margem da rodovia é ZM4 adequado a ocupação existente e consolidada, com médio adensamento da ocupação, sem verticalização e com usos residenciais e não residenciais diversificados, enquanto no interior no núcleo o zoneamento proposto é ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação apresentada.

ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
40	ZERFU	Panorama I				Núcleo urbano informal consolidado denominado Panorama I, classificado como REURB-E em processo de regularização fundiária (P.A 15643/2017) e Processo Judicial 0002575-06.2005.8.26.0099 em fase de emissão DCUA pelo Cidade Legal. A regularização foi promovida pelo loteador, aconteceu nos termos da Lei 13.465/2017, promovida pelos moradores. A área está em macrozona rural, mas foi criada a ZERFU através da Lei Complementar 939 de 07/04/2022 que definiu também os índices urbanísticos.
41	ZERFU	Morada dos Canários				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Morada dos Canários, em processo de regularização fundiária (P.A 22512/2021). O núcleo foi classificado como REURB-E e os moradores são os promotores Regularização Fundiária. A área está em macrozona rural, mas foi criada a ZERFU através da Lei Complementar 972 de 28/11/2023 que definiu também os índices urbanísticos.
42	ZERFU	Bela Vista				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Bela Vista, em processo de regularização fundiária (P.A 43045/2019) e processo judicial 0005496-68.2004.8.26-0099. O núcleo foi classificado como REURB-E e os moradores são os promotores da Regularização Fundiária. Lei Complementar nº 935 de 07/04/2022 cria a ZERFU específica. A área está em macrozona rural, mas foi criada a ZERFU através da Lei Complementar 935 de 07/04/2022 que definiu também os índices urbanísticos.

ID	ZONEAMENTO	DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO	IMAGEM SATÉLITE	CÓDIGO DE URBANISMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
43	ZERFU	Vale Eldorado				Núcleo urbano informal consolidado regularizado, denominado Vale Eldorado, classificado como interesse específico. Regularização ocorreu anterior à Lei 13.465/2017, promovida pelo loteador. O zoneamento proposto leva em consideração a predominância da ocupação existente, sendo ZPR5 adequado a baixa densidade de ocupação e uso residencial, ZM5 adequado a ocupação existente e consolidada, com baixíssimo adensamento da ocupação, sem verticalização e com usos diversificados e ZDE3 na área ocupada pela pista de pouso das aeronaves.
44	ZERFU	Portal do Jaguari				Núcleo urbano informal consolidado, denominado Portal do Jaguari, em processo de regularização fundiária (P.A. 17917/2017) e Processo Judicial 0011348-05.2006.8.26.0099. O núcleo foi classificado como REURB-E e o loteador é o promotor da Regularização Fundiária. A área está em macrozona rural, mas foi criada a ZERFU através da Lei Complementar 937 de 07/04/2022 que definiu também os índices urbanísticos.



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Secretaria Municipal de Planejamento
Divisão de Regularização de Parcelamentos do Solo - RESOLO

Na última versão da minuta para revisão do Plano Diretor foram acrescentados três novos zoneamentos.

Apesar dos esforços para elaborar uma proposta mais enxuta, com zoneamentos que se enquadrem e atendam as demandas do território do município, verificamos que as áreas *delimitadas no TOMO que compõe o Plano Diretor* como: *Zonas de Contenção a Ocupação ZCO; Zonas de Interesse Sócio Ambiental- ZISA1,2 e 3; e a Zona de Interesse Turístico –ZIT; não se enquadravam nos zoneamentos previamente propostos na minuta. Diante da complexidade e particularidade de cada área, trouxemos o conceito desses 3 zoneamentos para o Código de Urbanismo, a fim de não descaracterizar as áreas indicadas no TOMO.*

Por definição na minuta da lei:

“XXI - Zonas de Contenção a Ocupação – ZCO, caracterizadas como áreas de uso residencial unifamiliar com baixa densidade populacional, não sendo permitido parcelamentos, desmembramentos e divisão condominial.

XXII - Zona de Interesse Sócio Ambiental – ZISA, caracterizadas como áreas de interesse ambiental, com possibilidade de implementação de atividades e usos urbanos de baixo impacto e densidade e baixíssimo adensamento da ocupação, sem verticalização.

XXIII– Zona de Interesse Turístico –ZIT, caracterizadas como áreas de uso estritamente não residencial com a presença de estabelecimentos turísticos (hotéis + casa de eventos + parques temáticos + feiras de exposições + arenas + shoppings + heliponto + academias + campos esportivos de quadras + similares).”

O que diz o tomo:

“08.03.04. ZCO – Zona de Contenção à Ocupação A Zona de Contenção à Ocupação – ZCO compreende as áreas localizadas entre o Rio Jaguari e a Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes, no trecho compreendido 68 entre a conexão dessa estrada com a Avenida Atílio Menin e a conexão dessa estrada com a Variante João Hermenegildo de Oliveira (Figura 08.18.), com exceção das APPs, das áreas legalmente protegidas e os NURIs – Núcleos Urbanos Isolados.

Somente serão admitidos parcelamentos em chácaras com área mínima de 1 (um) hectare, providas de sistema próprio de tratamento primário de esgotos sanitários, nelas proibidas as atividades: industriais; de mineração; comércio atacadista e varejista; de compostagem e/ou reciclagem; depósitos e/ou armazenamento de materiais e resíduos de qualquer natureza; processamento de materiais e resíduos; postos de serviços automotivos, equipamentos públicos com área construída superior a 500m²; de plantio de espécies vegetais exóticas; de emprego de pesticidas e agrotóxicos. São terminantemente proibidos os desmatamentos e cortes de árvores, aterros e cortes de terreno, desvios de cursos d’água, represamento de



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Secretaria Municipal de Planejamento
Divisão de Regularização de Parcelamentos do Solo - RESOLO

águas e formação de tanques independentemente de tamanho ou destinação, substituição de vegetação, barragens e contenção dos fluxos hídricos e drenagem de áreas alagadas.”

“Sob tal contexto, este Termo adotou duas linhas distintas no exercício dos planejamentos urbano e socioambiental: quanto ao ordenamento do espaço territorial, concentrando-se em variáveis pendentes – referência às diretrizes do Plano Diretor aplicáveis – ou não – aos espaços residuais do setor oeste, às ZE e às Z4 e Z6 – e na recuperação dos ambientes naturais degradados, principalmente na área de influência do Rio Jaguari; quanto à qualificação do espaço social, o Termo enfatiza a importância dos espaços públicos, propostos e anotados como ZISAs – Zonas de Interesse Socioambiental, no Zoneamento proposto, destacando-lhes atributos e potencialidades aptos às manifestações culturais locais, mais autênticas.”

“Tal como já mencionado, parte das ZEIS 2 e das ZEIS 3 (Figura 08.13.) foram ocupadas por conjuntos habitacionais de interesse social: BRAGANÇA LU (ZEIS 2), DR. TARTARI, PADRE ZECCHIN e MARCELO STEFANI (parcialmente ZEIS 3), neste Termo categorizadas como Z3R1 (Bragança LU) e Z11R3 (os demais). As áreas residuais de ZEIS 3 passam a ser categorizadas como ZISA 1 – Zona de Interesse Socioambiental 1 (Figura 08.12.), para a formação do Parque Frei Constâncio Nogara (vide Projetos Estratégicos).”

“08.05.04.10. DA ZONAS ZISA 2 E ZISA 3 (Figura 08.35.)

A definição dessas duas ZISAs cumpre um dos objetivos prioritários deste Termo Propositivo e, de forma indireta, da ACP, admitidas sua importância e necessidade no contexto exposto nas preliminares daquela ação civil pública. A concentração expressiva de mais de 20 mil pessoas na Região-alvo justifica, com sobras, a diretriz de se dotar essa área significativa de algumas alternativas que possibilitem criar espaços públicos de qualidade, absolutamente carentes na região, onde inexistem lazer e opções de recreação em família. Tais espaços, como os propostos nas ZISAs 1 e 2 (igualmente o 3º, no Parque Frei Constâncio Nogara, porém já exposto), ganham maior relevância em relação àqueles que cultivam a individualidade, embora estes sejam importantes à formação física e saúde do indivíduo. Os parques públicos incentivam as relações em família, o encontro, o convívio de grupo e, tal como propostos, ensejam as manifestações culturais mais vivas e autênticas da população da região. Sem serem competitivos, sem se restringirem a linhas demarcatórias ou imporem competitividades, como os espaços dos jogos. Estes também estarão presentes, porém, sob outra visão pedagógica, mais voltados para a formação do cidadão. Destaque-se que essas zonas tem atratividades em termos de cenário natural e qualidade paisagística, aspectos que serão trabalhados nos projetos executivos das zonas. A viabilização desses parques, dessas zonas de interesse socioambiental, e sua operacionalização financeira estão descritos no capítulo de GESTÃO, objeto de pactuação com o setor privado, com empreendedores e agentes públicos.”

“A Zona de Interesse Turístico – ZIT localiza-se no extremo nordeste da Região-alvo, entre a Variante João Hermenegildo de Oliveira e a Estrada Municipal Aurélio Frias



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Secretaria Municipal de Planejamento
Divisão de Regularização de Parcelamentos do Solo - RESOLO

Fernandes, com início na via coletora de primeira categoria VC1E, de coordenadas 22°55'17.66"S/46°30'02.78"O e final na conexão da Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes com a Variante João Hermenegildo de Oliveira. Área territorial de 65,52ha (sessenta e cinco hectares e cinquenta e dois centésimos). A ZRO é zona de restrição à ocupação no interior da ZIT, com área territorial de 10,54ha (dez hectares e cinquenta e quatro centésimos), aproximadamente, por se tratar de antiga área de várzea do córrego, e que foi desviado (atravessava a gleba onde seria implantado o Jardim Campo Verde) a fim de permitir o empreendimento imobiliário.

Justificativa

A zona categorizada como ZIT desfruta de condições logísticas muito favoráveis à implantação de complexos de natureza turística, em função de sua proximidade da 73 Rodovia Fernão Dias, de seu relevo suave (máximo em torno de 4%) e, ainda, com vista privilegiada para o Morro do Guaripocaba.

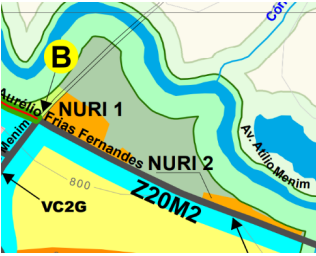
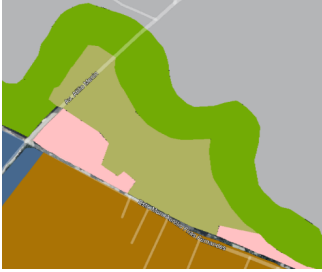
Poderá abrigar empreendimentos de relevante importância econômica para Bragança Paulista: complexo hoteleiro, feira de exposições, eventos esportivos, convenções empresariais, shopping e parque temático, etc."

Foram então delimitados 9 perímetros no mapa de zoneamento compreendendo esses três novos zoneamento e todos eles correspondendo aos indicados no TOMO, sendo:

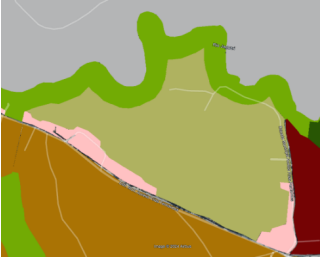
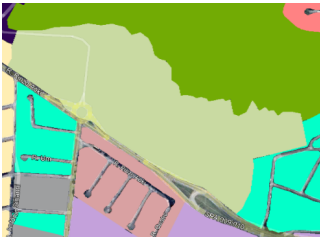
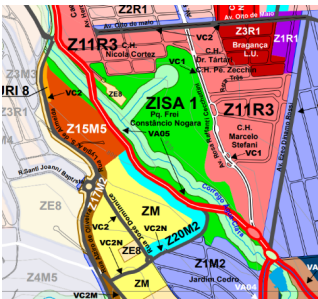
- 4 polígonos delimitando as *Zonas de Contenção a Ocupação – ZCO*;
- 3 polígonos delimitando as *Zona de Interesse Sócio Ambiental – ZISA*;
- 2 polígonos delimitando as *Zona de Interesse Turístico – ZIT*.

Para melhor compreensão e visualização, segue elatório de cada polígono delimitado.

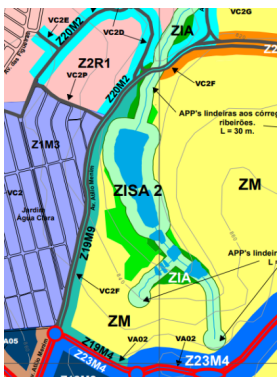
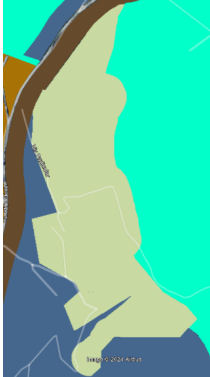
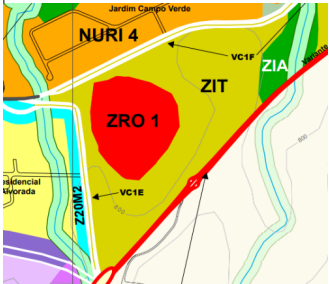
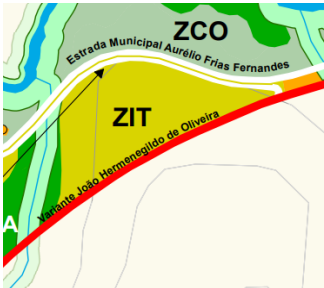
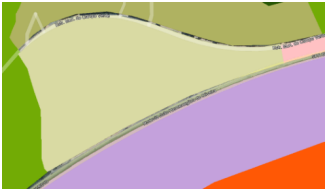
ZONEAMENTOS

ID	ZONEAMENTO	IMAGEM SATÉLITE	IMAGEM ZONEAMENTO TOMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
1	ZCO				Delimitação respeitando o especificado no TOMO, considerando a complexidade não se enquadrar nos outros zoneamentos propostos.
2	ZCO				Delimitação respeitando o especificado no TOMO, considerando a complexidade não se enquadrar nos outros zoneamentos propostos.
3	ZCO				Delimitação respeitando o especificado no TOMO, considerando a complexidade não se enquadrar nos outros zoneamentos propostos.

ZONEAMENTOS

ID	ZONEAMENTO	IMAGEM SATÉLITE	IMAGEM ZONEAMENTO TOMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
4	ZCO				Delimitação respeitando o especificado no TOMO, considerando a complexidade não se enquadrar nos outros zoneamentos propostos.
5	ZISA				Delimitação respeitando o especificado no TOMO, considerando a complexidade não se enquadrar nos outros zoneamentos propostos.
6	ZISA				Delimitação respeitando o especificado no TOMO, considerando a complexidade não se enquadrar nos outros zoneamentos propostos.

ZONEAMENTOS

ID	ZONEAMENTO	IMAGEM SATÉLITE	IMAGEM ZONEAMENTO TOMO	ZONEAMENTO PROPOSTO NO CÓDIGO DE URBANISMO	JUSTIFICATIVA
7	ZISA				Delimitação respeitando o especificado no TOMO, considerando a complexidade não se enquadrar nos outros zoneamentos propostos.
8	ZIT				Delimitação respeitando o especificado no TOMO, considerando a complexidade não se enquadrar nos outros zoneamentos propostos.
9	ZIT				Delimitação respeitando o especificado no TOMO, considerando a complexidade não se enquadrar nos outros zoneamentos propostos.