



## Prefeitura Municipal de Bragança Paulista

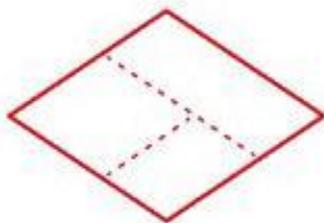
# Diretrizes da revisão do Código de Urbanismo do Município

Material de apoio para 1ª Audiência Pública  
Março de 2022

# Objeto do Código de Urbanismo

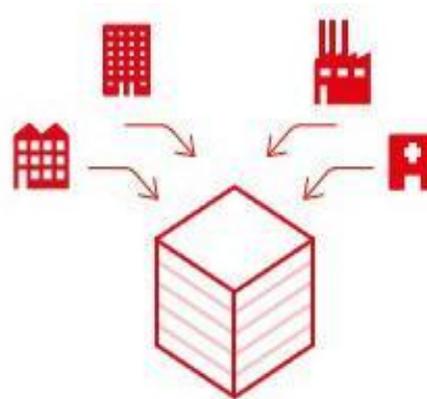
- **Legislação urbanística que regulamenta a política urbana definida pelo Plano Diretor, especialmente sobre os temas:**
  - Requisitos para o parcelamento do solo e condomínios;
  - Usos permitidos (ex.: residencial, industrial, serviços etc.)
  - Parâmetros de ocupação (Possibilidades de construção no lote: altura das edificações, aproveitamento do terreno etc.)

# Objeto do Código de Urbanismo



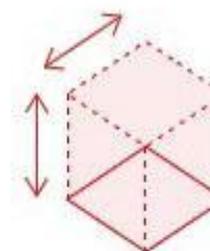
**PARCELAMENTO**

Define o dimensionamento do lote e as regras para divisão de lotes e glebas



**USO**

Define as atividades permitidas no lote



**OCUPAÇÃO**

Define regras para ocupação do lote

Fonte: Prefeitura de São Paulo (PMSP) sob licença de livre utilização para compartilhamento e adaptação *Creative Commons*

# Objeto do Código de Urbanismo

- O principal instrumento para vincular parâmetros de parcelamento do solo, usos permitidos e ocupação no território é o **zoneamento**.
- Cada **zona** incide sobre uma parte do território e orienta-se por objetivos próprios, adotando parâmetros que definem um modelo de cidade.

# Objeto do Código de Urbanismo

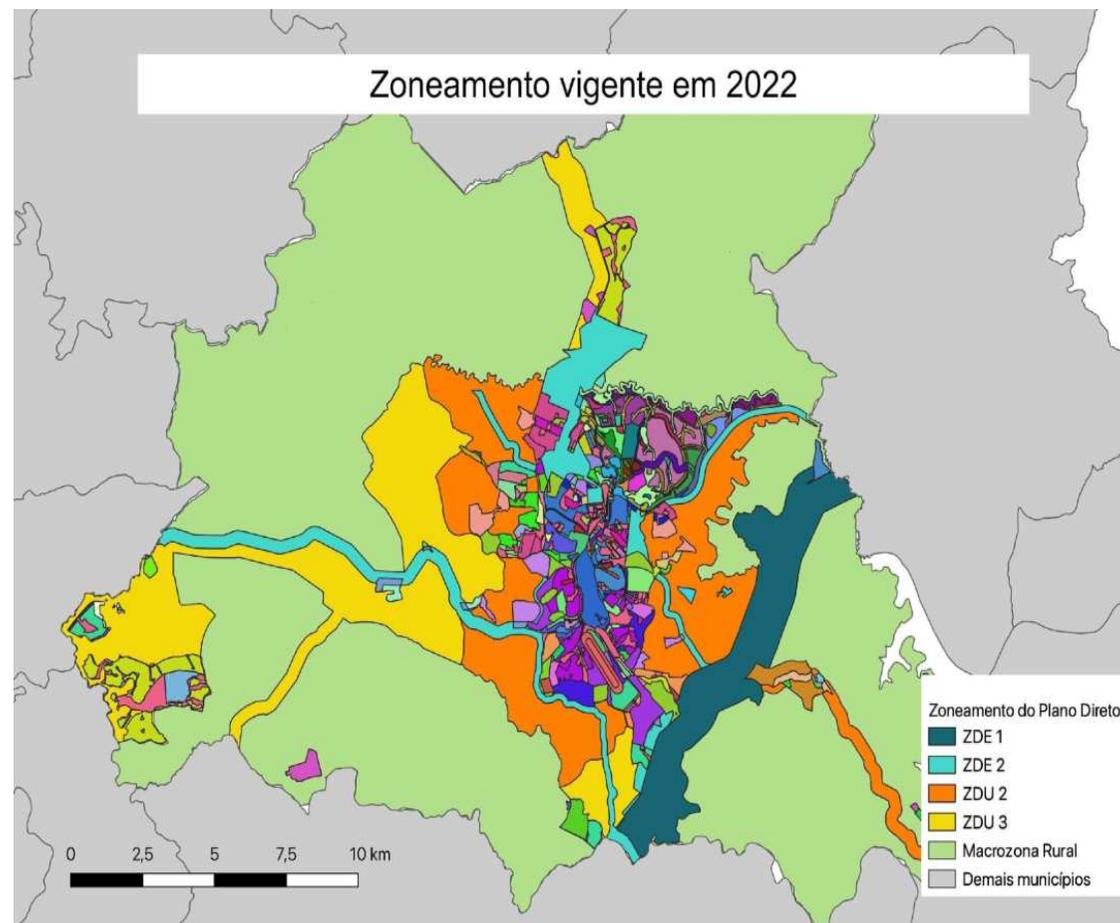
- Esse “modelo” é diferenciado dentro da cidade.
  - (Como exemplo, pode mais horizontal ou vertical; mais adensamento ou com mais áreas verdes; mais “misturado” com comércio e serviços ou mais residencial.)
- Qual o modelo de cidade você gostaria de ver no seu bairro?



Fonte: PMSF sob licença

# Objeto do Código de Urbanismo

- Atualmente, existem quase 130 zonas na legislação.
  - A maior parte está na porção central da cidade (ZDU1), que fragmenta-se em quase 100 categorias.
- Isso é excessivo, confuso e sobrepõe dezenas de objetivos semelhantes entre as zonas.



Fonte: Plano Diretor e Código de Urbanismo de Bragança Paulista.

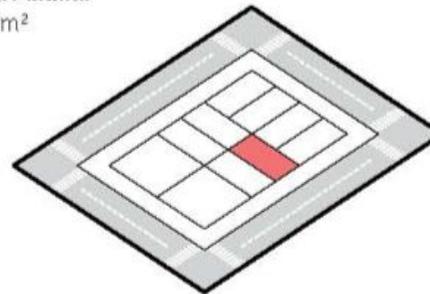
# Parcelamento do solo e condomínios

## • Exemplos de parâmetros

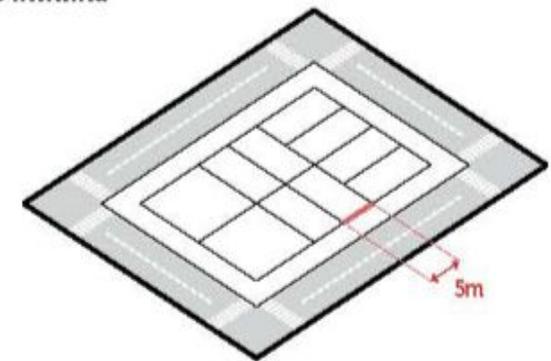
(Dimensões nas ilustrações são apenas exemplificativas)

- Área mínima dos lotes
  - Quanto menor o lote, maior o adensamento
- Frente ou testada mínima
  - Quanto menor a testada, maior o adensamento
- Área máxima do terreno para condomínios.
  - Melhor articulação da infraestrutura existente e futura nas áreas urbanas.
- Dimensão máxima de uma quadra
  - Reduz distancias para se caminhar à pé.

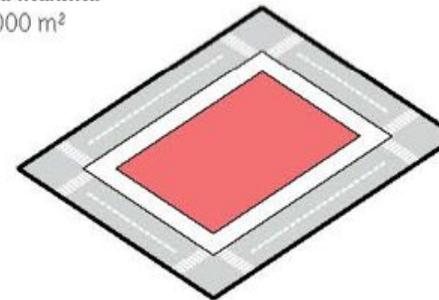
Área Mínima  
125 m<sup>2</sup>



Frente mínima  
5 m

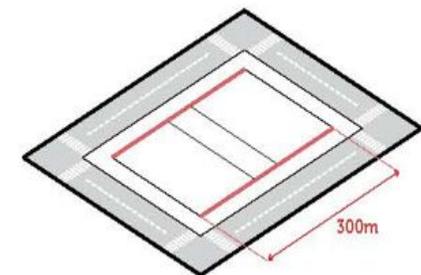


Área máxima  
20.000 m<sup>2</sup>



Face de quadra até 300 m

O comprimento máximo da face de quadra é de 300m.

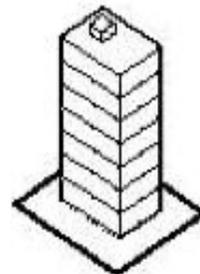


Fonte: PMSF sob licença

# Usos permitidos

## • Residencial

- Casa unifamiliar
- Condomínios multifamiliares horizontais ou verticais

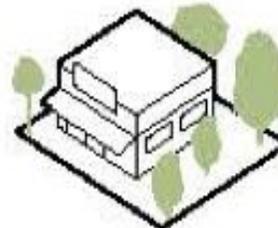


Condomínio de um edifício.

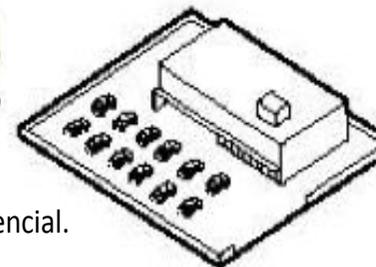


## • Não-residencial (diferenciados pelo incômodo à vizinhança)

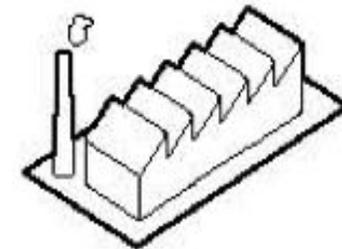
- Comércio
- Serviços
- Indústria
- Usos sustentáveis
- Infraestrutura urbana.



Compatível com uso residencial.



Tolerado, conforme a zona.



Incômodo, somente em zonas específicas.

8 Fonte: PMSP sob licença

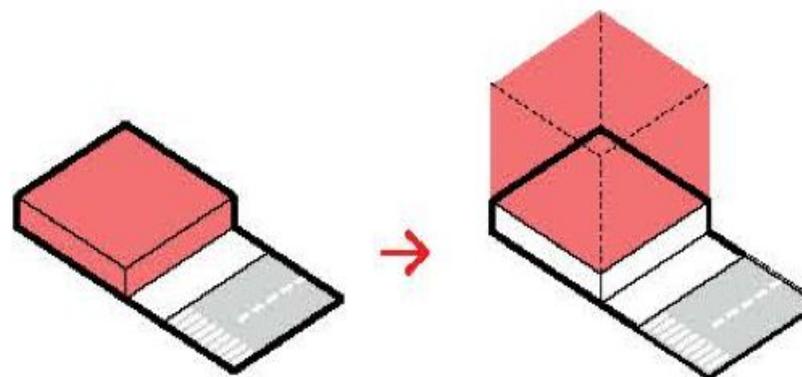
# Parâmetros de ocupação

- Coeficiente de aproveitamento (CA)
- Taxa de ocupação (TO)
- Taxa de permeabilidade (TP)
- Gabarito (número de pavimentos)
- Recuos
- Cota-parte de terreno

# Parâmetros de ocupação – CA

- O coeficiente de aproveitamento (CA) representa quanto se pode construir em relação à área do terreno.
- CA básico  $\square$  1,5 para toda área urbana (Plano Diretor)
- CA máximo  $\square$  Diferenciado por zona (Código de Urbanismo)

- **coeficiente de aproveitamento básico (CA<sub>bas</sub>)**, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos.
- **coeficiente de aproveitamento máximo (CA<sub>max</sub>)**, que não pode ser ultrapassado.



COEFICIENTE BÁSICO

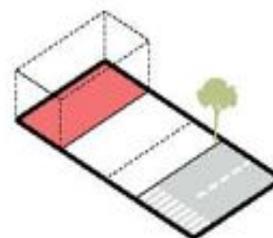
COEFICIENTE MÁXIMO

Fonte: PMSPI sob licença

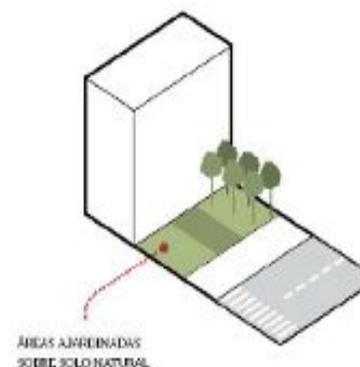
# Parâmetros de ocupação

- **Taxa de ocupação (TO)** – projeção da área construída sobre o terreno
- **Taxa de permeabilidade (TP)** – % do terreno mantido permeável para infiltração da água da chuva
- **Gabarito** – número de pavimentos
- **Recuos** – frontal, lateral e de fundos
- **Cota-parte de terreno** – proporção entre cada unidade condominial e área total do terreno (exigível para menores densidades de ocupação)

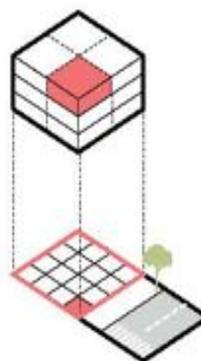
TAXA DE OCUPAÇÃO



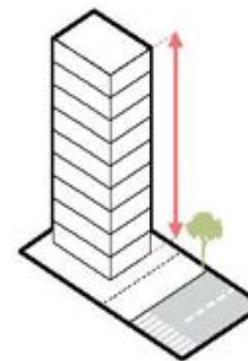
TAXA DE PERMEABILIDADE



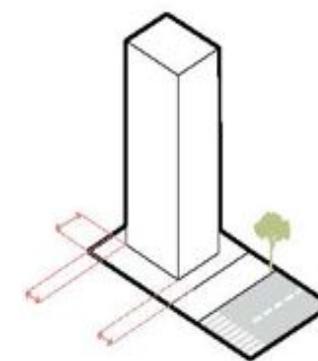
COTA PARTE MÁXIMA



GABARITO



RECUOS DE FRENTE, FUNDO E LATERAIS



Fonte: PMS/SP sob licença

# Diretrizes na revisão do Código de Urbanismo

- **Instrumentalizar princípios e objetivos do Plano Diretor**
- **Reduzir/simplificar o zoneamento vigente**
  - Reunir zonas com objetivos e parâmetros similares (em torno de 14 zonas)
  - Respeitar a ocupação atualmente existente
  - Equilibrar exigências urbanísticas com o sustentabilidade ambiental
- **Tornar claras as regras aplicáveis ao zoneamento**
  - Compatibilizar usos permitidos pelo zoneamento com o enquadramento das atividades para abertura de empresas (CNAE)
  - Parâmetros diferenciados na cidade, mas elaborados sob os mesmos critérios.

# Audiência pública e próximos passos

- A Prefeitura de Bragança Paulista disponibilizará após a primeira audiência pública os materiais apresentados para conhecimento da sociedade.
- Após a primeira audiência pública, o Município deverá receber contribuições da sociedade nos canais institucionais a serem apresentados na audiência.
- A ideia é reunir a sociedade em uma segunda audiência pública, a princípio prevista para junho, para discutir os principais aspectos propostos.