



Prefeitura Municipal de Bragança Paulista

Revisão do Código de Urbanismo

Audiência Pública – 31/03/2022

Conteúdo da audiência de abertura da revisão

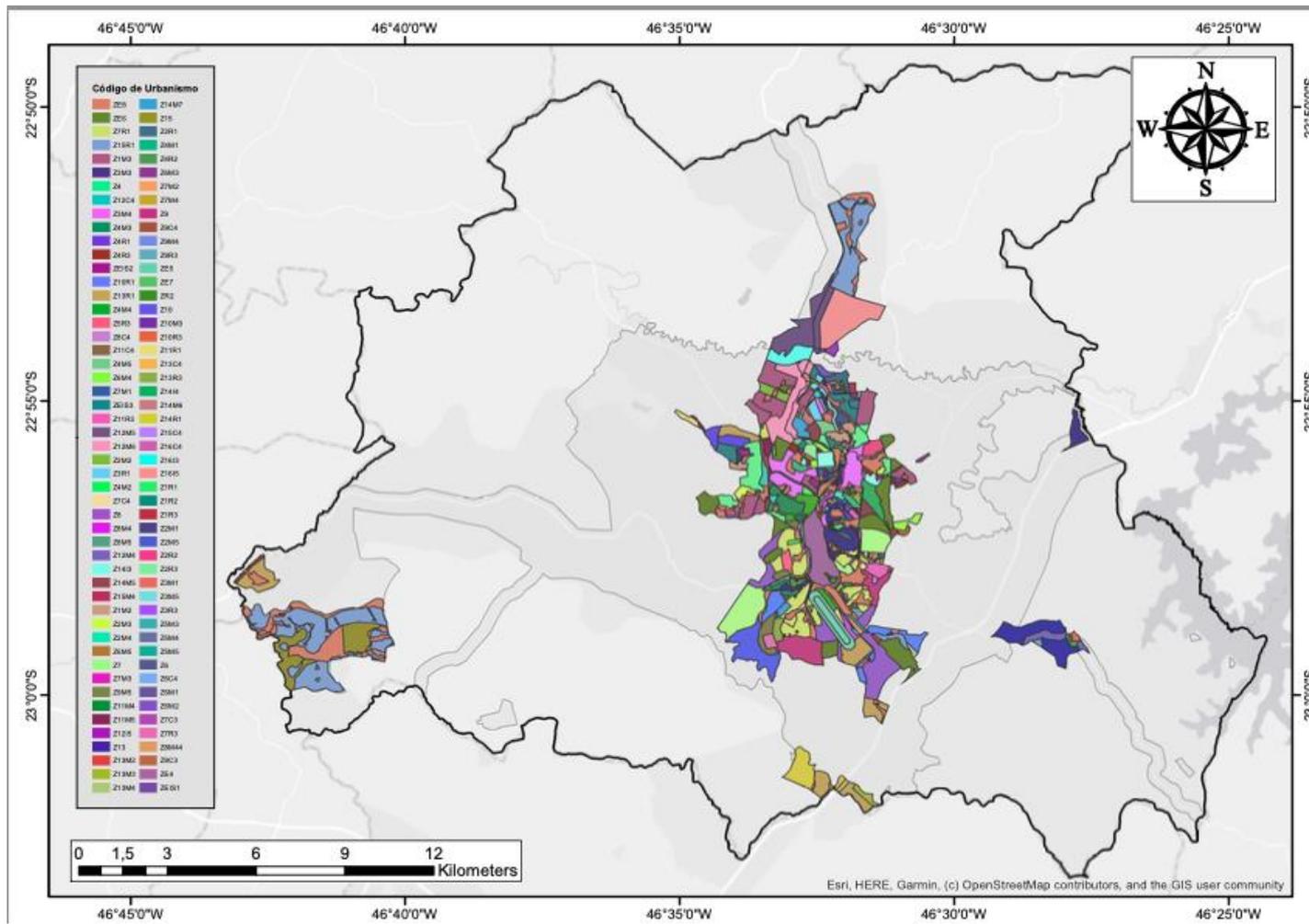
- O “**porquê**” da revisão do Código de Urbanismo
- **O que** precisa ser ajustado e **como** serão as alterações?
- Como a proposta do novo Código de Urbanismo estará **disponível para consulta**
- **Próximos passos** no processo de revisão.

Justificativa da revisão

(o “porquê” da revisão)

- Plano Diretor (PD) aprovado em 2020
- Atualmente, a regulação urbanística da cidade combina o **PD de 2020** com o o **Código de Urbanismo de 2007**, além de outras leis esparsas (zoneamento).
- Alguns instrumentos que operacionalizam o PD ficaram defasados (uso, ocupação e parcelamento do solo).

Objeto do Código de Urbanismo (o que precisa ser revisto: **Zoneamento**)



Objeto do Código de Urbanismo

(o que precisa ser revisto: **Zoneamento**)

Plano Diretor:

Art. 208. (...) a Macrozona Urbana subdivide-se em 6 (seis) zonas, delimitadas no Anexo I - Mapa 02, que faz parte integrante desta Lei Complementar:

I - Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU 1;

II - Zona de Desenvolvimento Urbano 2 - ZDU 2;

III - Zona de Desenvolvimento Urbano 3 - ZDU 3;

IV - Zona de Estruturação Urbana - ZEU;

V - Zona de Desenvolvimento Econômico 1 - ZDE 1;

VI - Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - ZDE 2.

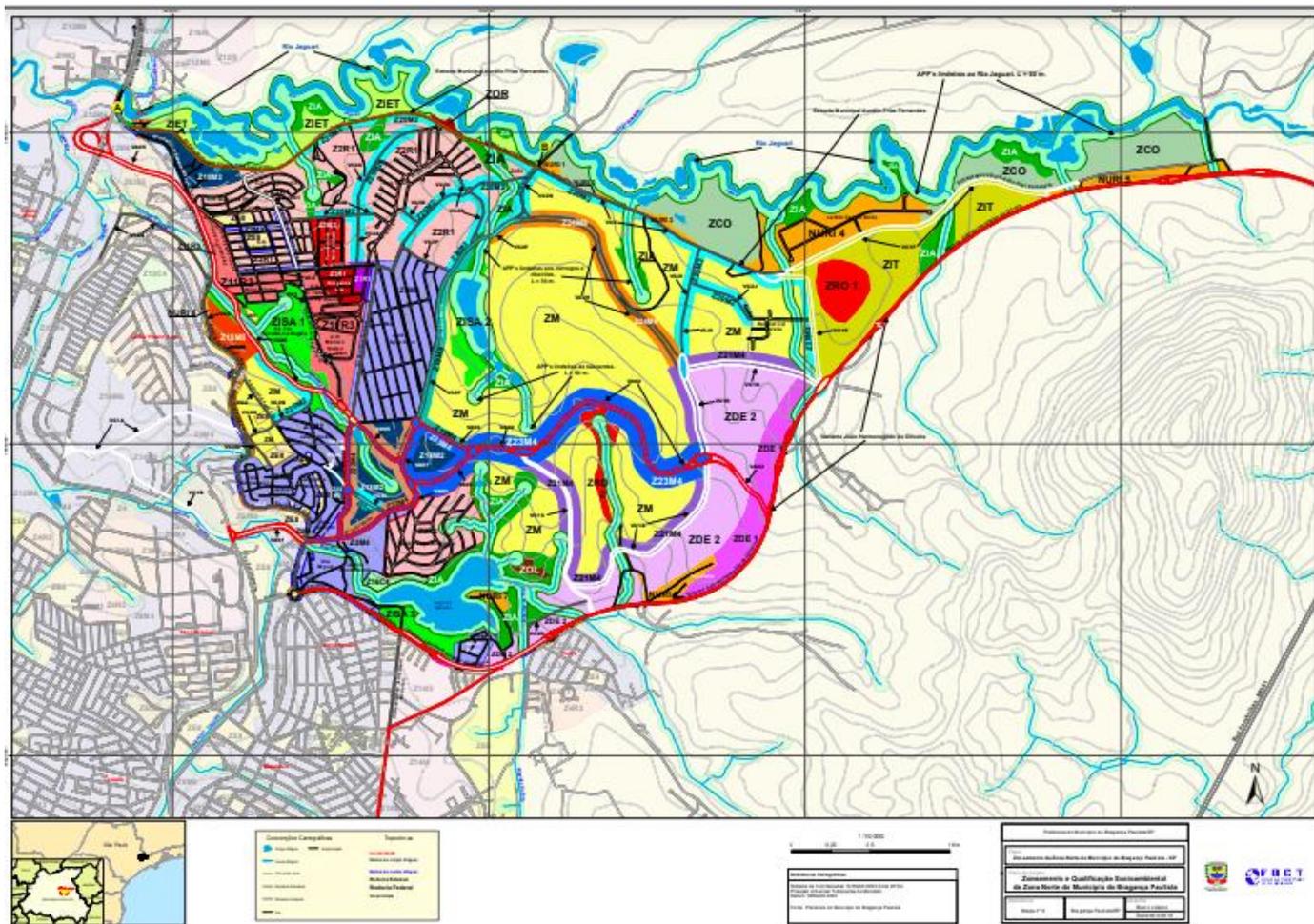
Objeto do Código de Urbanismo (o que precisa ser revisto: **Zoneamento**)

PD

Art. 208. (...)

*§ 2º A **Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU 1** corresponde parcialmente à área de abrangência da Lei Complementar no 556, de **2007 - Código de Urbanismo**, no perímetro definido como ZDU 1. Os parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos pela citada Lei Complementar e deverão ser considerados em processos de gestão de território (...).*

Objeto do Código de Urbanismo (o que precisa ser revisto: **Zoneamento**)



Objeto do Código de Urbanismo

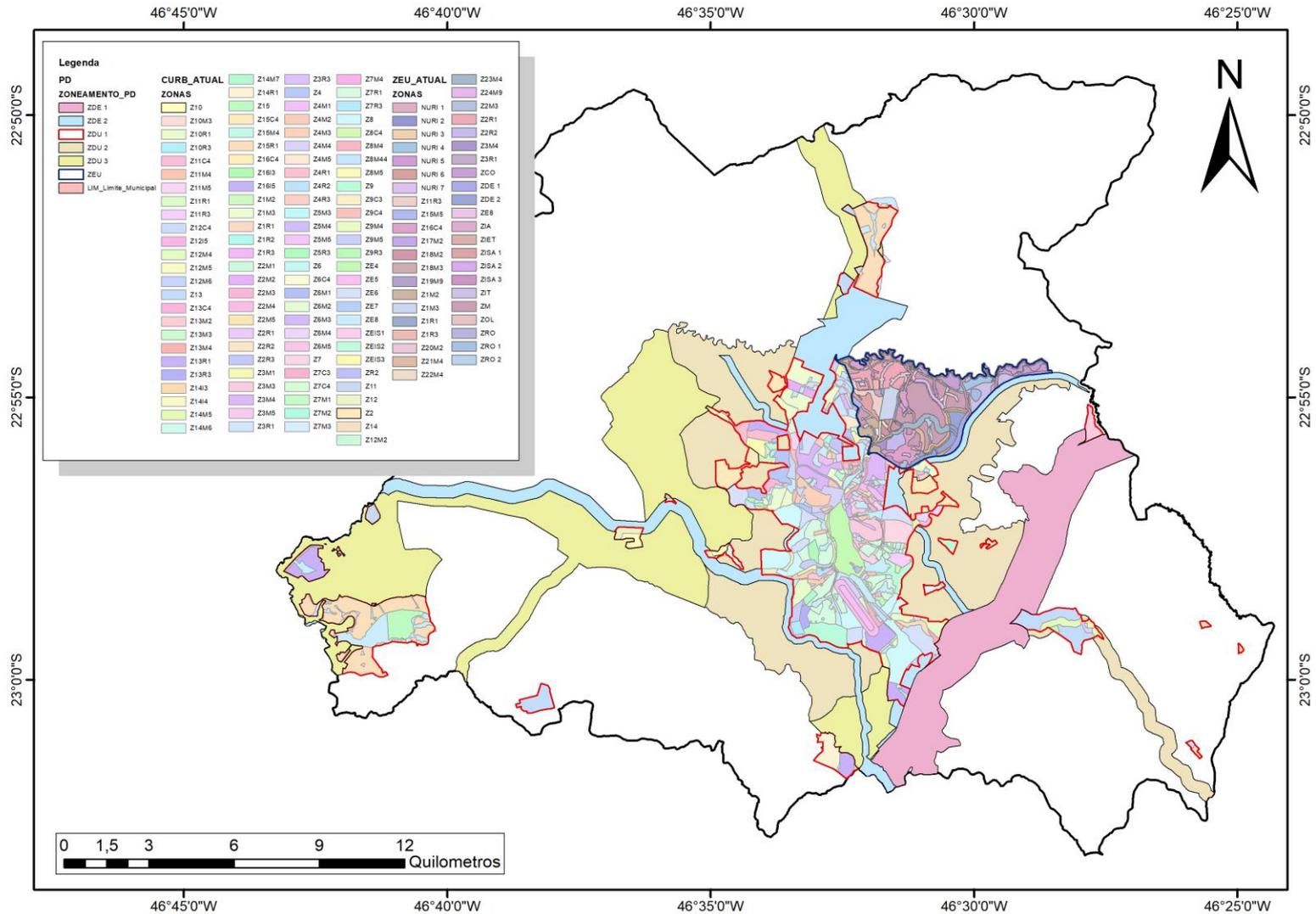
(o que precisa ser revisto: **Zoneamento**)

PD

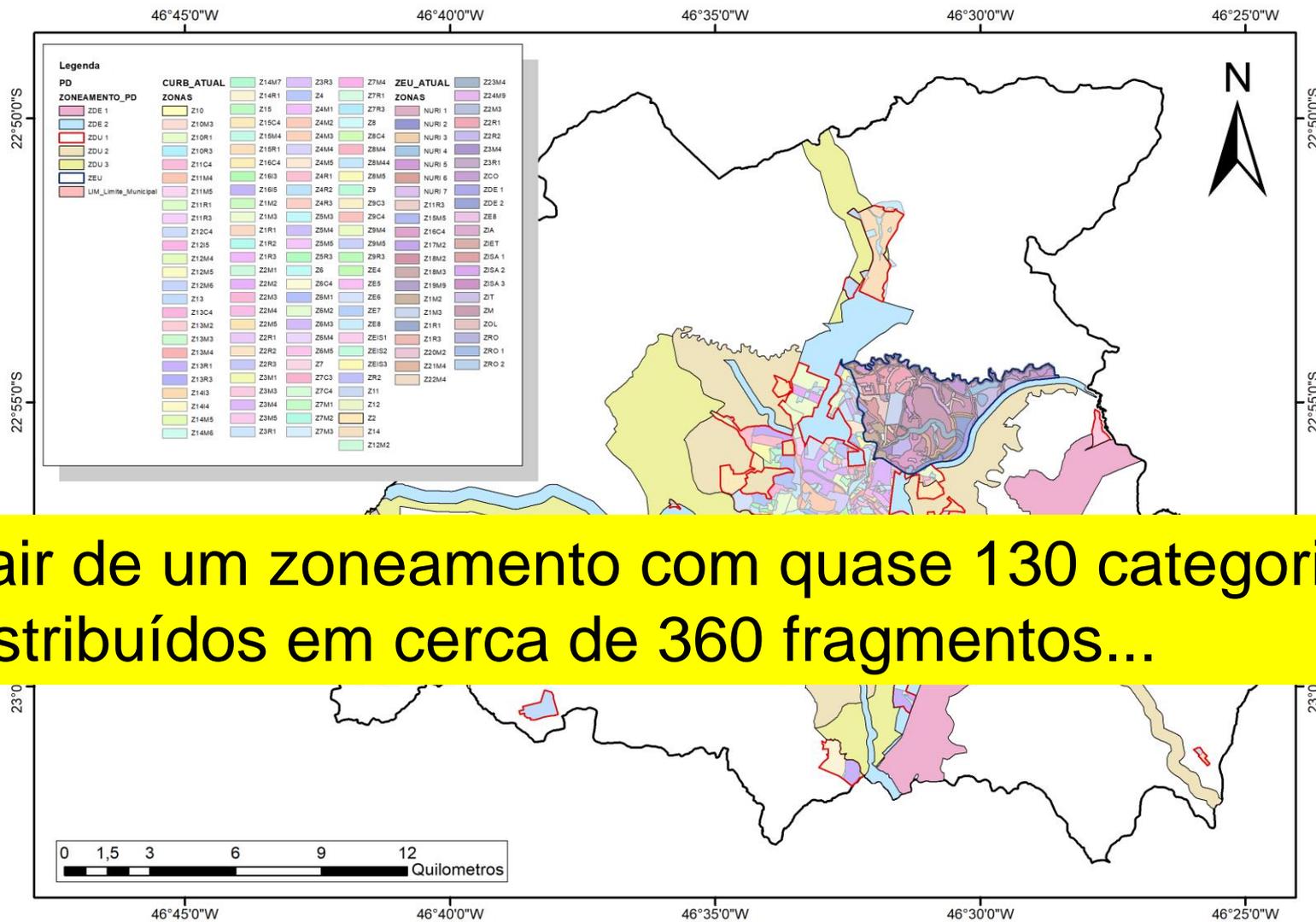
Anexo IV - Zona de Estruturação Urbana - ZEU (Zona Norte)

- Coeficientes Urbanísticos
- Classificação das Permissões de Usos
- Gabaritos Viários
- Restrições

Justificativa da revisão (o "porquê" da revisão: difícil compreensão e aplicabilidade)



Justificativa da revisão (o "porquê" da revisão)



Sair de um zoneamento com quase 130 categorias, distribuídos em cerca de 360 fragmentos...

Objeto do Código de Urbanismo

(o que precisa ser revisto)

Matéria complementar ao Plano Diretor, que trata com maior detalhe:

- Usos permitidos (ex.: exclusivamente residencial, industrial, serviços etc.)
- Parâmetros de ocupação (Altura das edificações, possibilidade de construção - CA, TO)
- Requisitos para o parcelamento do solo e empreendimentos condominiais.

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração)

- Tornar as regras e mapas oficiais mais claras a todas as pessoas.
- Respeitar as características do Município.
- Instrumentalizar os objetivos de desenvolvimento definidos pelo Plano Diretor.

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração)

- Drástica simplificação do zoneamento, conforme objetivos definidos para cada zona (não existem 127 objetivos distintos de zona em Bragança Paulista).

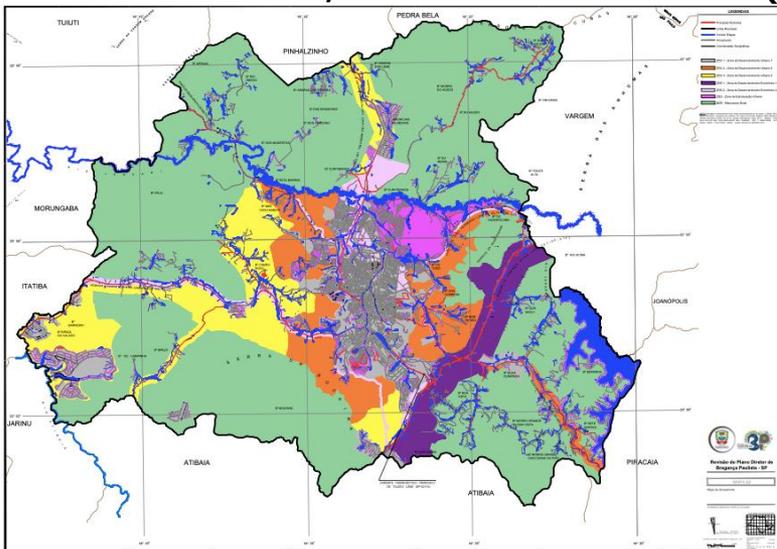
Das atuais 127 zonas para cerca 16 a 20 zonas...

- Uniformização dos critérios de zoneamento índices urbanísticos e usos permitidos – (Aproveitar o esforço de uniformização e a discussão pública).

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração)

Convergência dos seguintes critérios aplicáveis às regras urbanísticas:

- Código de Urbanismo de 2007 – ZDU1
- Plano Diretor, Anexo II, Quadro 1 – ZDU2, ZDU3, DEZ 1, ZDE2, Macrozona Rural
- Plano Diretor, Anexo IV – ZEU (Zona Norte) – **Ação judicial**



Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **usos**)

Legislação vigente	Classificação de setores por atividade econômica (CNAE)	Atividades por setor (CNAE)	Atividades por categoria de uso
Usos rurais	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	1.836	1.836
Usos Industriais	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	17	3.993
	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	2.064	
	CONSTRUÇÃO	1.912	
Infraestrutura urbana	ELETRICIDADE E GÁS	8	75
	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	67	
Usos Comerciais	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	6.380	6.380
Serviços	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	1.056	11.453
	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	1.913	
	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	429	
	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	237	
	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	368	
	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	1.232	
	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.681	
	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	19	
	EDUCAÇÃO	898	
	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	901	
	CLASSIFICAÇÃO DESATUALIZADA	14	
	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	272	
	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	2.172	
SERVIÇOS DOMÉSTICOS	261		

Fonte: Secretaria de Finanças/PMBP.

- Definição clara das categorias de uso, dando maior segurança às partes.
- Usos conforme categorias de uso, conforme o CNAE (cerca de 1.300). Sugestão de enquadramento a ser verificado pelo Município.
- Regulamenta o “baixo risco”, definido na Lei de Liberdade Econômica
- Dados de 23mil atividades em funcionamento
- Mudança de perfil das atividades

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **usos**)

•Dois tipos de usos:

- Residencial (R)
- Grupos de atividades não-residenciais (G)

Atualmente:

- 3 categorias residenciais (R)
- 4 categorias de comércio e serviços (C)
- 6 categorias industriais (I)
- 8 categorias de uso misto (M)

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **usos**)

Usos não-residenciais propostos	Usos não-residenciais existentes
G1	C1, I1 e “ponto de referência”
G2	C1, C2, I1 e “ponto de referência”
G3	C1, C2, C3, C4, I1, I2, I3
G4	Equipamentos de educação, saúde e de logística e transportes (polos geradores de tráfego)
G5	C4, I3, I4, I5, I6

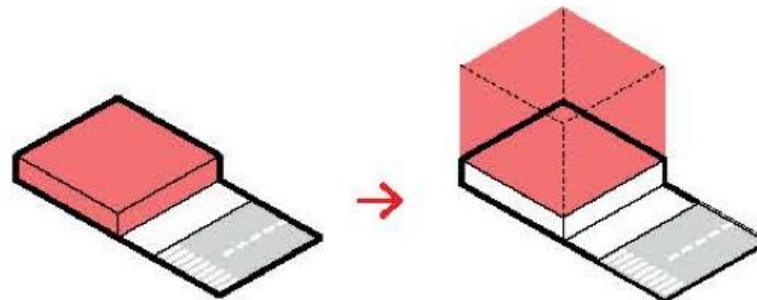
Proposta elaborada pela equipe FIPE.

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **ocupação**)

Coeficiente de Aproveitamento (CA)

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

- **coeficiente de aproveitamento básico (CAbas)**, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos.
- **coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax)**, que não pode ser ultrapassado.



COEFICIENTE BÁSICO

COEFICIENTE MÁXIMO

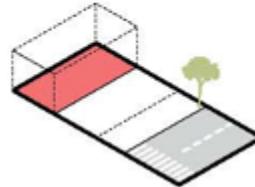
Fonte: PMSP sob licença

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **ocupação**)

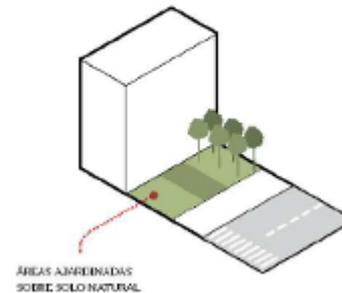
Outros parâmetros de ocupação

- **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)

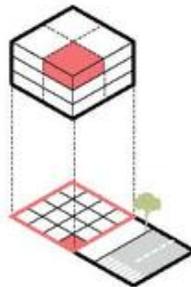
TAXA DE OCUPAÇÃO



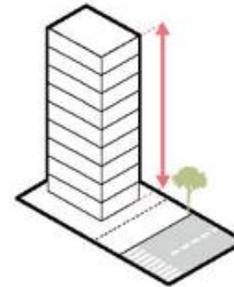
TAXA DE PERMEABILIDADE



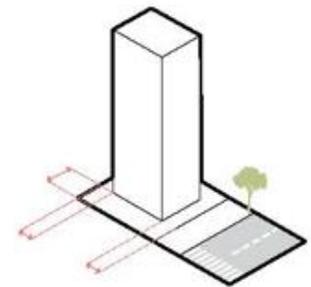
COTA PARTE MÁXIMA



GABARITO



RECUOS DE FRENTE, FUNDO E LATERAIS



Fonte: PMS/SP sob licença

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **ocupação**)

Zona: Z1R1/Z1R2/Z1R3/Z1M2/Z1M3



Ex. Bairro Jaguari



R

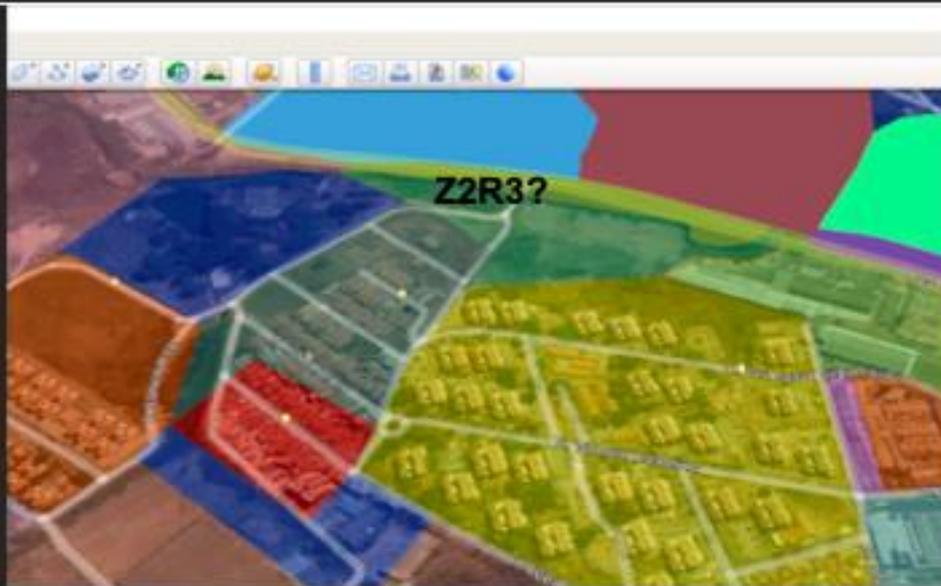


M

Zonas de características residenciais, perfil horizontal, lotes pequenos e alta ocupação do lote.

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **ocupação**)

Zona: Z2R3



Bairro Brasil



Zona de característica residencial, perfil vertical multifamiliar. Não é compatível com a zona vigente, possivelmente tenha sido alterada por lei subsequente.

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **ocupação**)

Zona: Z4R1/Z4R2/Z4M1/Z4M2/Z4M3



Ex. Bairro Santa Luzia



R



M

Zonas de característica residencial, perfil horizontal unifamiliar. Lotes de tamanho pequeno/médio. Embora a zona permita 4 pavimentos, estes não são utilizados nas zonas, que possui perfil horizontal.

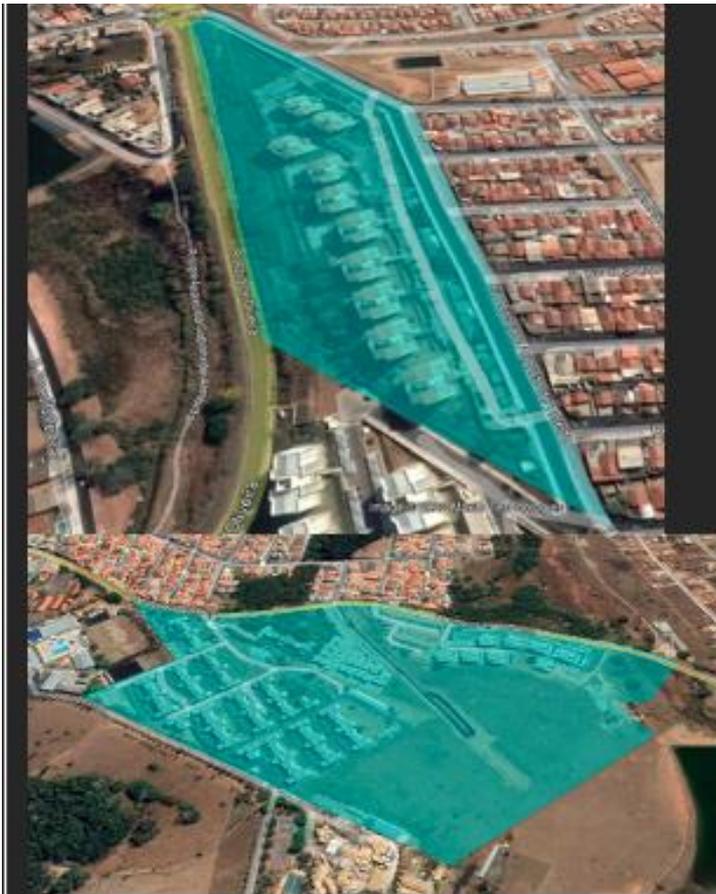
Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **ocupação**)

Zona: Z6M1/Z6M2



Zonas de característica residencial com maior diversidade de comércio e serviços diversificados de médio impacto, possuem características horizontais. Média densidade.

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **ocupação**)



Zonas de média e alta densidade, predominando residências multifamiliares, muitas com gabarito maior que 4 andares (possivelmente alterado do zoneamento inicial).

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **ocupação**)

Zona: Z15R1

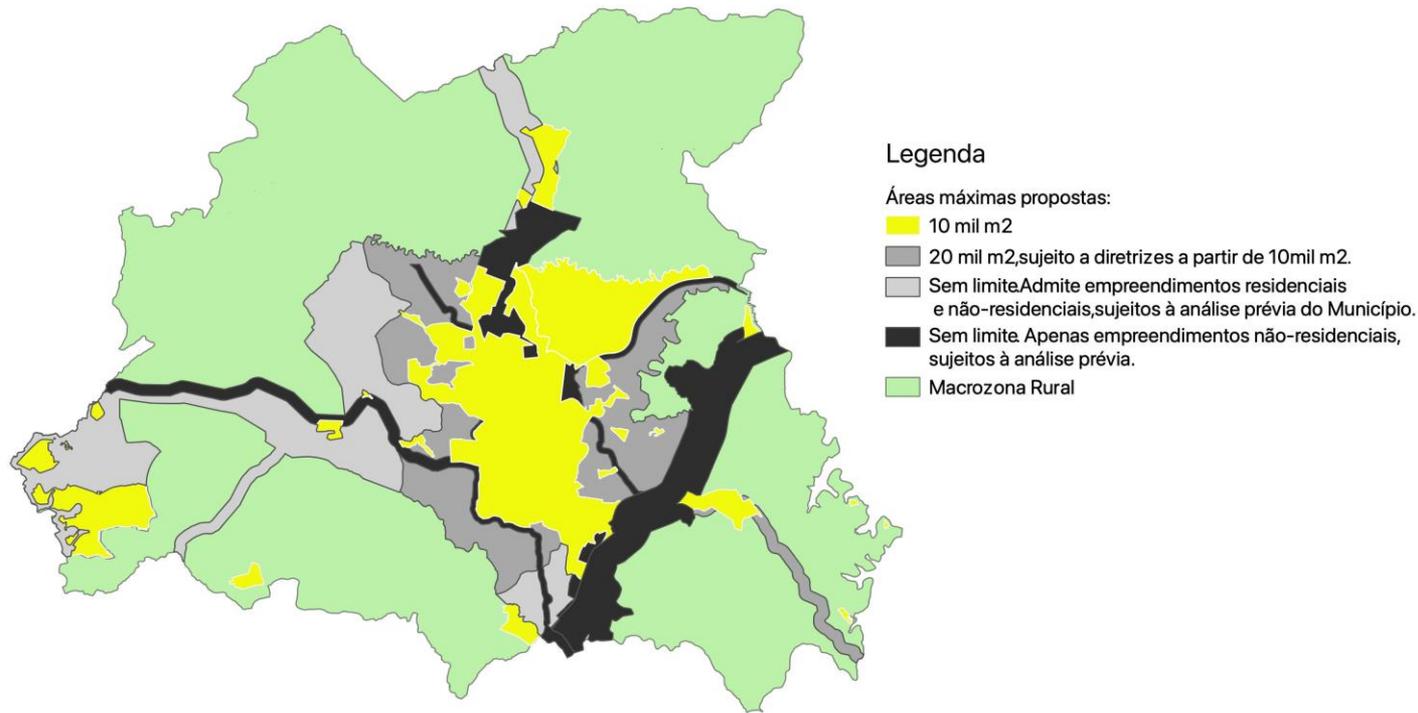


Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração – **parcelamento e condomínios**)

- Parcelamento do solo é bastante detalhado no Plano Diretor.
- Simplificação da classificação dos condomínios (hoje “deitado”, “vertical” e “urbanizado”)
- Limitar áreas máximas de condomínios e loteamentos fechados na atual ZDU1, ZEU e ZDU2 → 10mil m² ou a outra dimensão equivalente a uma quadra (atualmente de 40 mil m²).

Diretriz de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração)

Área máxima para implantação de condomínios ou loteamentos com controle

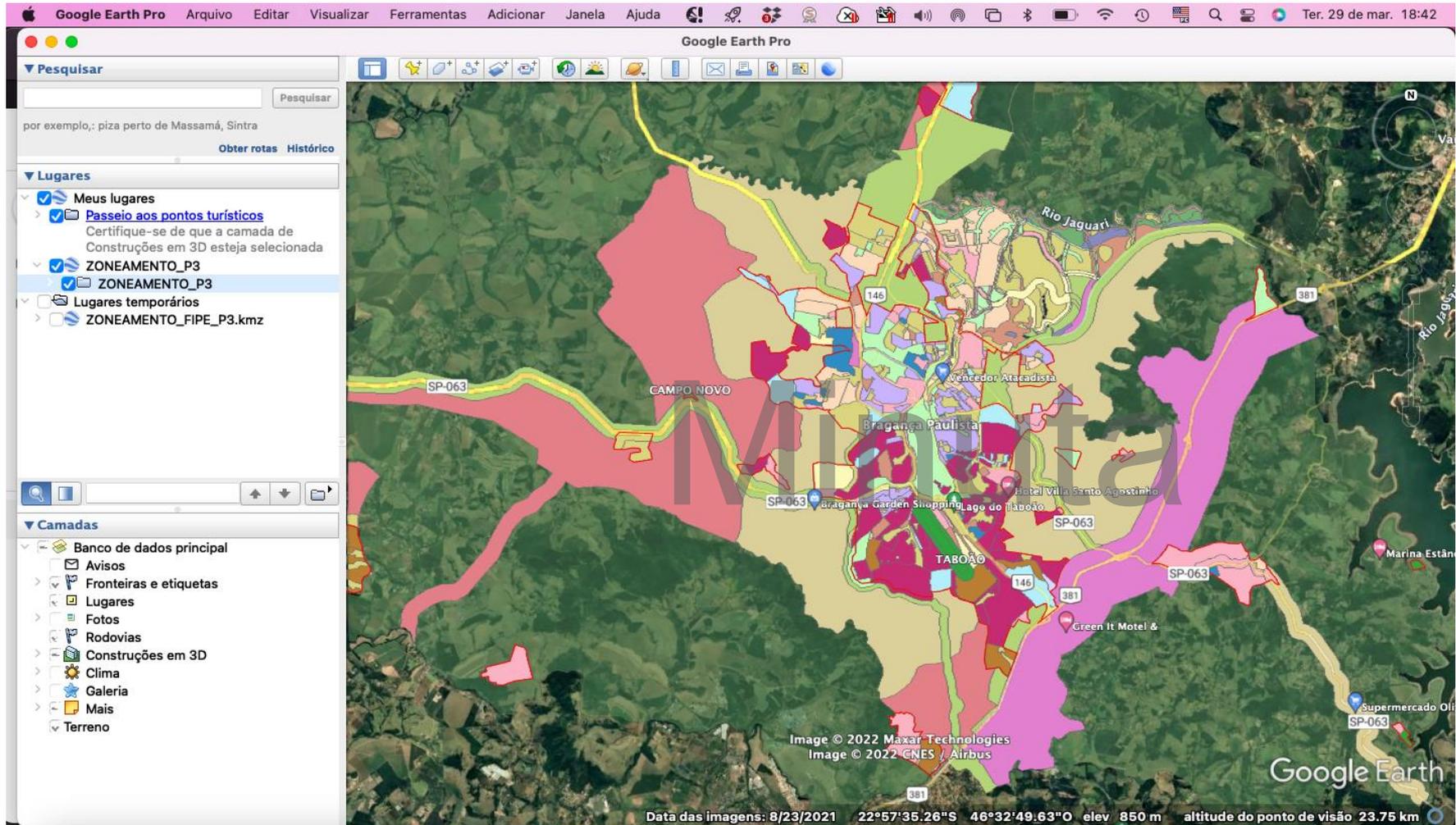


Proposta elaborada pela equipe FIPE.

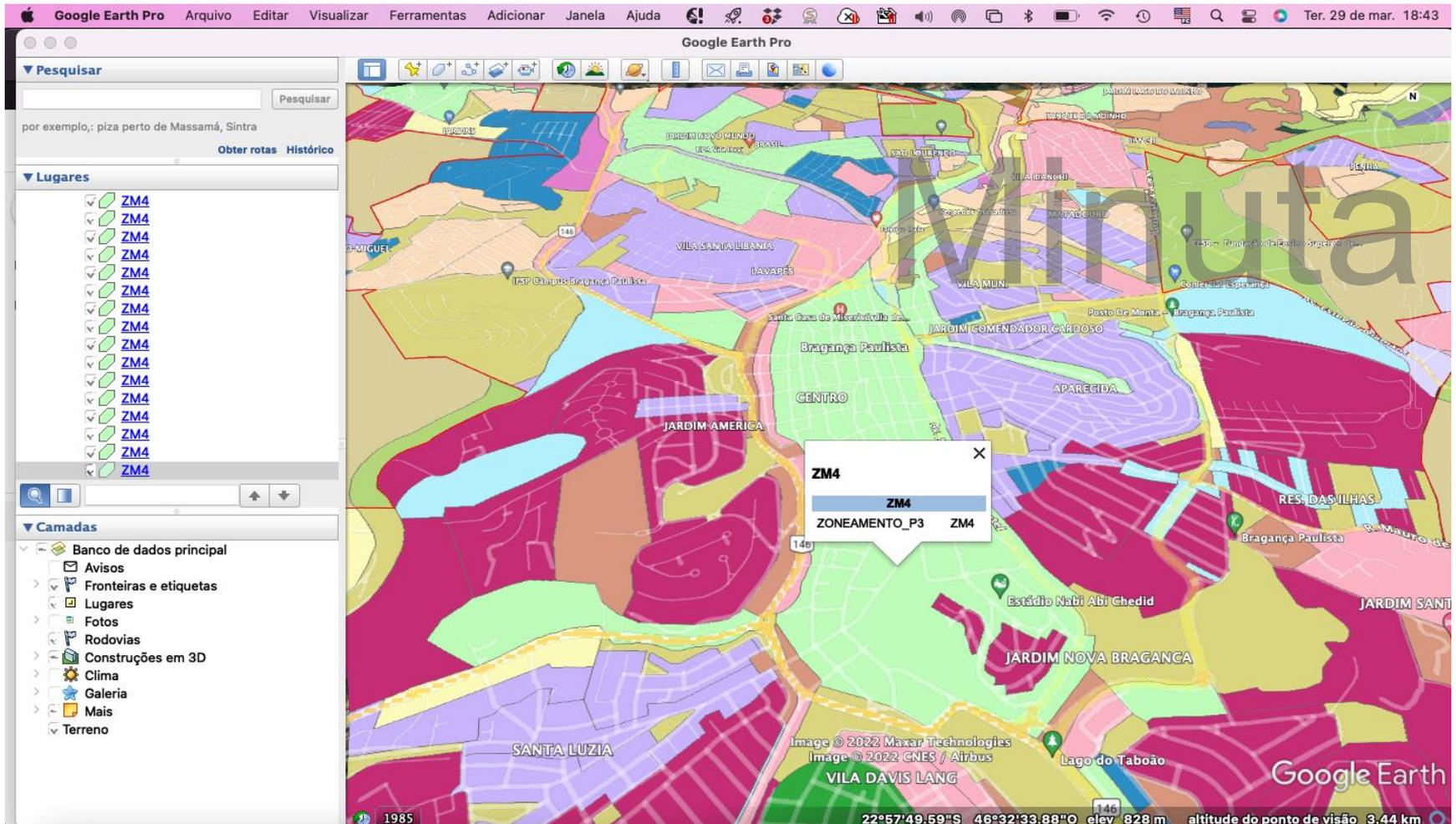
Material a ser disponibilizado para consulta

- O que deve ser disponibilizado:
 - *Apresentações (ppts)*
 - Mapas
 - Tabelas
 - Texto do projeto de lei (minuta).
- Esclarecimentos, críticas e contribuições podem ser enviados por e-mail.

Material a ser disponibilizado para consulta



Material a ser disponibilizado para consulta



Próximos passos

- **Abril** – Abertura do processo participativo de revisão
- **Mai**o – Consulta ao material da proposta de revisão no site da Prefeitura (3 semanas) (<https://www.braganca.sp.gov.br>).
- **Junho** – Nova audiência com a apresentação da proposta de revisão e o resultado das contribuições