

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
	Art. 5º. Os perímetros das zonas urbanas definem a abrangência exclusiva de índices urbanísticos e usos permitidos definidos de acordo com esta Lei. Parágrafo 1º. Em caso de sobreposição do zoneamento urbano ou da Macrozona Rural por zona especial, prevalecem os índices urbanísticos e usos permitidos da zona especial, quando estas forem regulamentadas, em caso de disposições conflitantes.	possibilidade ou não de Zonas Especiais terem seus índices urbanísticos e usos permitidos sobrepostos a macrozona rural, uma vez que não foram previstos dessa forma no PD.	manter a Macrozona Rural sem interferência	As Zonas Especiais ainda não estão regulamentadas, ou seja, não estão previstas no Código de Urbanismo, quando do estudo e regulamentação das mesmas é que será o momento desse debate e que não será realizado por meio do Código. Somente as ZERFUs que estão regulamentadas e que já são mais restritivas que os da Macrozona Rural. (Houve delimitação de algumas ZERFUs cuja finalidade é regularização fundiária, que representa uma ocupação de fato e existente à época de aprovação do Plano Diretor do Município. Trata-se de situações de ocupação informal e também formal, aprovadas na legislação vigente à época e ignoradas quando da confecção dos mapas da lei de 2020. Em ambos os casos, ZERFUs e ZEIS, entende-se absolutamente necessário o reconhecimento de uma ocupação existente. No caso de ocupações de baixa renda, a contrariedade a esse reconhecimento expressamente colide com o disposto no art. 2º, inc. XIV, do Estatuto da Cidade.) (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
	Art. 6º. Sem prejuízo das determinações contidas no Plano Diretor sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), este deverá ser realizado para a implantação, em qualquer zona de uso de empreendimentos geradores de impacto. Parágrafo único. O Executivo Municipal analisará, pelos seus órgãos competentes, o resultado do estudo e definirá, se cabíveis, as medidas mitigatórias, compensatórias, compatibilizadoras e contrapartidas para cada caso, de acordo com as determinações a serem estipuladas em lei específica do EIV, bem como as determinações previstas em leis específicas e correlatas	sobre a lei específica do EIV-RIV, qual prazo para essa legislação, quais regras serão utilizadas para balizar as contra-partidas? Todos os empreendimentos, sejam novos parcelamentos, incorporação, indústrias, comércios/serviços pagarão contra-partidas, e isso vale para todo o município?	determinar, no mínimo, prazo para a publicação da legislação do EIV/RIV. OBS: O ART 46. diz que apenas empreendimentos acima de 10.000m2 necessitarão de EIV-RIV (mesmo condomínios, onde entende-se também incorporações, independente do número de unidades), e nesse caso, esses empreendimentos não teriam contra-partidas? As contra-partidas resultantes de medidas mitigadoras de impactos não seriam necessárias caso não haja impactos, por óbvio, no entanto, por uma questão de equidade de condições comerciais, o pagamento de contra-partidas vinculadas ao VGV, ditas “sociais” ou não, como usualmente estão sendo cobradas, é uma regra que deve ser seguida por qualquer empreendimento, independente de seu tamanho, número e unidades e etc, com ou sem necessidade de apresentação de EIV-RIV. Ou ainda, se a escolha for não cobrar de algum empreendimento, que não seja cobado de nenhum! COM EXCESSÃO DOS EMPREENDIMENTOS DE CUNHO POPULAR, ENQUADRADOS NOS PROGRAMAS SOCIAIS DE INCENTIVO DO GOVERNO FEDERAL, COMO O CASO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, CASA VERDE AMARELA E ETC..	Não existe ainda um prazo específico a situação de alteração da Lei de EIV/RIV está sendo estudada. Todas as questões acima abordadas deverão constar em lei própria. Inclusive a equipe técnica do Município é a favor da exclusão e supressão do artigo 46 da minuta. (ARTIGO EXCLUÍDO)
	Art. 10: Art.9º O enquadramento dos usos não residenciais nas respectivas categorias far-se-á por meio de decreto do Executivo municipal, a partir da Classificação Nacional de Atividade Econômica (CNAE), definida pelo órgão federal competente. Parágrafo único. Na hipótese de reclassificação ou de criação de novas subclasses da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), o Município poderá enquadrá-las no grupo de atividades por decreto. ▯	o fato da tabela de usos não residenciais dar-se por decreto, possibilita a presente lei ser alterada por decreto, uma vez que originalmente não haveria a tabela vinculada à publicação da lei.	que a tabela original de CNAEs e atividades, com a classificação dos usos seja vinculada a presente minuta, deixando abertura para possíveis alterações via decreto do executivo, e apenas nos casos de reclassificação e ou criação de novas subclasses de CNAEs.	A Fipe é contrária à adoção de um anexo com todos os CNAEs no CURB. Parte-se de uma ampla discricionariedade atual de enquadramento por critérios de servidores públicos para um completo engessamento de categorias de CNAE, que são ajustadas ou enquadradas com grande frequência. Não há razão para trazer para uma lei municipal uma classificação publicada por uma autoridade federal. Mesmo assim, defende-se a correspondência ao CNAE, haja fundamentar protocolos unificados em outras esferas de poder (Estado de São Paulo e União), facilitando a abertura de empresas. (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA - ARTIGO RENOMEADO - ATUAL ART. 9º)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
	Art. 13. Art. 12. O prazo para a emissão de Certidão de Localização ou Certidão de Uso do Solo será de 15 (quinze) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento.	o prazo de 15 dias úteis é muito extenso, e foi levantado como crítico por vários profissionais da área, principalmente os que tratam com clientes de fora de Bragança, e que estudam a possibilidade de investir no município. Entendemos que a nova classificação de zoneamento, bem como, dos usos definidos nas tabelas possibilita a automação desse procedimento, sendo portanto uma consulta praticamente automática, com possibilidade de uso de sistemas digitais para consulta direta como ocorre em diversos municípios. Dessa forma, com um sistema digital atrelado ao site da Prefeitura possibilitaria uma drástica redução na necessidade da emissão de certidões para simples consulta, otimizando muito o trabalho da Sec. de Planejamento	5 dias úteis, com previsão de automação via sistema digital, online à disposição da população.	"A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo entende ser pertinente a manutenção do prazo ali estipulado tendo em vista que este já está regulamentado como prazo de resposta e também na cartilha da Secretaria de Planejamento. Observa-se a criação inédita em legislação municipal de dispositivos de validade de ambas as certidões e no artigo 102 da minuta visa atender com primazia e excelência o serviço público e nesse sentido estabeleceu-se a validade das mesmas até posterior alteração da legislação atinente a mesma, ou seja, ampliou sensivelmente a validade de ambas as certidões." (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA - ARTIGO RENOMEADO - ATUAL ART. 12)
	Art. 15. Aplica-se o zoneamento que apresenta uso mais restritivo a imóveis localizados na Macrozona Urbana, mas regulados por zonas distintas. Parágrafo único. Os imóveis descritos no caput deste artigo admitem unificação Art. 14. Quando em imóveis localizados na Macrozona Urbana possuírem mais de um zoneamento, aplica-se o zoneamento que apresentar a maior porção na área, inclusive utilizando todos os seus índices urbanísticos e de parcelamento. Parágrafo 1º. Quando em imóveis localizados na Macrozona Urbana possuírem em porção igualitária, aplica-se o zoneamento mais restritivo, inclusive utilizando todos os seus índices urbanísticos e de parcelamento. Parágrafo 2º Os imóveis descritos no caput deste artigo admitem unificação.	esse artigo foi escrito para imóveis de pequenas dimensões, como é o caso dos lotes, no entanto ficou genérico e não funcionaria de forma adequada quando tratar-se de imóveis de grandes dimensões, como o caso das grandes glebas. O ideal seria respeitar os zoneamentos pré-definidos nesses casos para cada parcela da gleba	nova redação abaixo. Art. 15. Quando os imóveis localizados na Macrozona Urbana tiverem mais de um zoneamento, cada parcela deverá seguir as regras de seu zoneamento específico. Parágrafo 1º. Quando tratar-se de lotes ou áreas menores a 10.000m2, que possuam mais de um zoneamento, aplica-se à área total, o zoneamento que apresente parâmetros de uso e ocupação mais restritivos. Parágrafo 2º. Os imóveis descritos no caput deste artigo admitem unificação	"A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo acolhe o parágrafo 2º. A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo. Quanto ao caput sugere: quando os imóveis localizados na Macrozona Urbana tiverem mais de um zoneamento, aplica-se o zoneamento que apresentar o uso mais restritivo, inclusive utilizando todos os seus índices urbanísticos e de parcelamento. A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo não acolhe o parágrafo 1º em razão justamente pela ideia do atual código de banir com tais situações de vários zoneamentos em uma mesma área." (SUGESTÃO PARCIALMENTE ATENDIDA - ARTIGO RENOMEADO - ATUAL ART. 14)
	Art. 16. Parágrafo 1º. O parcelamento do solo por qualquer das suas modalidades, seja desmembramento, loteamento ou loteamento com controle de acesso configura o uso residencial R1, salvo quando combinado à aprovação de lote condominial.	a parte final deste parágrafo "...salvo quando combinado à aprovação de lotes condominial" nos pareceu não fazer sentido. Entendemos que a aprovação de qualquer tipo de parcelamento deverá resultar em lotes com o uso determinado pelo zoneamento ao qual está inserido	nova redação abaixo: Parágrafo 1º. O parcelamento do solo por qualquer das suas modalidades, seja desmembramento, loteamento ou loteamento com controle de acesso configura o uso residencial conforme o zoneamento em que estiver inserido. OBS: MESMA OBSERVAÇÃO PRESENTE NO ART. 41	O Parágrafo 1º foi eliminado tendo em vista a incoerência ao determinar que o parcelamento definiria o uso. (ARTIGO RENOMEADO COMO 15 E EXCLUÍDO O PARÁGRAFO 1º)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
Art. 17. ART.16- Inciso VII -Grupo de Atividades Ambientalmente Sustentáveis 1 (GSust 1), caracterizados por usos urbanos não residenciais com possibilidade de implementação de atividades e usos urbanos de baixo impacto e densidade.			acrescentar ao final: “tais como Hotéis, Resorts.”	Esse tipo de operação já está inserido na tabela dos CNAE’S assim contemplando o solicitado. (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO 16)
Art. 25. (...) Parágrafo 2º. Além do disposto no parágrafo anterior, configuram PGT as seguintes hipóteses: I - usos não residenciais em geral, com oferta a partir de 50 vagas de estacionamento na ZEPEC 1 ou a partir de 100 vagas de estacionamento em qualquer outro local no Município; Art. 23. (...) Parágrafo 2º. Além do disposto no parágrafo anterior, configuram PGT as seguintes hipóteses: I- usos não residenciais em geral, com oferta a partir de 70 vagas de estacionamento na ZEPEC 1 ou a partir de 110 vagas de estacionamento em qualquer outro local no Município		a mera existência de vagas de estacionamento não caracteriza um PGT, a exemplo de um escritório ou indústria, que muitas vezes, mesmo que possua mais de 100 vagas de estacionamento não produz impacto, haja vista que a atividade instalada não gera o movimento constante de entrada e saída de veículos	Aumentar o quantitativo de vagas conforme abaixo: - de 50 para 100 vagas nas ZEPECs; - de 100 para 150 vagas no restante do Município.	A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo utilizou os exatos mesmo parâmetros utilizados em todos os municípios da região. Todavia SUGERE alteração de : Aumentar o quantitativo de vagas conforme abaixo: - de 50 para 70 vagas nas ZEPECs; - de 100 para 110 vagas no restante do Município. (SUGESTÃO PARCIALMENTE ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO 23)
Art. 25. - Parágrafo 2º -III- estacionamentos comerciais e locais de revenda de veículos, com oferta a partir de 50 vagas de estacionamento; Art. 23. (...) . - Parágrafo 2º -III- mercados, comércios, estacionamentos comerciais e locais de revenda de veículos, com oferta a partir de 40 vagas de estacionamento;		da mesma forma como dito acima, o número de vagas retrata pouco a realidade dos PGT e no caso específico tratado no item III, entendemos que 50 vagas são demais, deve-se reduzir esse número.	nova redação abaixo: III – mercados, comércios, estacionamentos comerciais e locais de revenda de veículos, com oferta a partir de 30 vagas de estacionamento;	A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo sugere a alteração o que tange o Parágrafo 2º - Item III – mercados, comércios, estacionamentos comerciais e locais de revenda de veículos, com oferta a partir de 40 vagas de estacionamento; (SUGESTÃO ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO: Art 23 Parágrafo 2º -III-)
Art. 25. Art. 23. (...) . Parágrafo 3º. Os incisos I e II do parágrafo anterior são calculados conforme o Anexo 5 – Requisitos de instalação da atividade: vagas de estacionamento, cargas, embarque/desembarque e largura de via.			incluir ao final do texto: “...ou pelo número de vagas apresentadas na planta de aprovação do imóvel, o que for maior.”	A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo não acolhe tal sugestão. (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO 16)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
	Art. 31. Art.29.Admite-se a utilização do recuo frontal exclusivamente para o estacionamento de veículos no nível da testada, sem área coberta, acessado ou não diretamente pelo sistema viário. Parágrafo 1º . Para efeito de estacionamento de caráter coletivo, para visitantes e carga/descarga, deverão ser sinalizadas como de uso coletivo, sem controle ou restrição de acesso, admite se estacionamento em recuo em até 100% da testada, desde que não localizadas em Via Arterial e não ocupe nenhuma parte da calçada. Parágrafo 2º . Para efeito de estacionamento de caráter privativo, admite se estacionamento em recuo em até 50% da testada do imóvel, desde que não localizado em Via Arterial e não ocupe nenhuma parte da calçada	ficou um pouco vago o que seria estacionamento de veículo, se é o com acesso direto pelo viário ou não, se é sem cobertura, ou se seria permitido um estacionamento com área construída.	adicionar ao final do texto "...no nível da testada e que não possua área coberta, acessado ou não diretamente pelo sistema viário."	A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo Entende que o subsolo, apesar de ser área construída, só não seria considerado para cálculo do coeficiente de aproveitamento se for 100% enterrado, e se for utilizado 100% como estacionamento. Pavimentos semi-enterrados ou aflorados tem que respeitar os recuos, e devem ser considerados no cálculo do CA. Por exemplo, que teve que fazer mais um subsolo, pois os pavimentos eram semi-enterrados, e não estavam respeitando os recuos de frente e lateral Sugere Podemos complementar o texto, dizendo que o recuo frontal pode ser utilizado para estacionamento, desde que não haja construção vedada pela existência do recuo, ou seja, não pode haver vagas cobertas. Além disso, precisava verificar com a mobilidade se é permitido que seja permitido que se destine toda a área do recuo frontal para vagas com acesso pela via pública, eliminando a possibilidade de vagas em frente ao imóvel, transformando as vagas públicas em particulares. A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo Entende sugere: Paragrafo 1º: Para efeito de estacionamento de caráter coletivo, para visitantes e carga/descarga, sem controle ou restrição de acesso, admite-se estacionamento em recuo em até 100% da testada, desde que não localizado em Via Arterial. A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo Entende sugere: Paragrafo 2º: Para efeito de estacionamento de caráter privativo, admite-se estacionamento em recuo em até 50% da testada do imóvel, desde que não localizado em Via Arterial. (SUGESTÃO PARCIALMENTE ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO 29 E INCLUÍDOS OS PARÁGRAFOS 1º E 2º)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
	Art. 38. No caso de lotes em que incida ZIA combinada a outra zona urbana, os índices urbanísticos de ocupação do solo aplicáveis à última poderão considerar a área total do lote. Art. 35. No caso de lotes em que incida ZIA combinada a outra zona urbana, o coeficiente de aproveitamento aplicável à última poderá ser considerado para a área total do lote..	As ZIAS são áreas com interesse ecológico/ambiental, e portanto deveriam ser as áreas sem possibilidade de uso quanto a função social urbana, restando para ela, a única e exclusiva necessidade de preservação da sua função ambiental. No entanto, há muitos casos em que as ZIAS foram demarcadas em áreas sem mata, na qual a sua função social poderia ser melhor explorada. Portanto, nos casos em que o imóvel possui um zoneamento viável, sendo ele um lote ou uma gleba, em área parcialmente caracterizada como ZIA, em que hajam áreas sem mata e que não sejam APP, vale a pena a abertura do uso e ocupação para o zoneamento viável.	alterar a redação conforme abaixo: Art. 38º. No caso de imóveis, lotes ou glebas, em que incida ZIA combinada a outra zona urbana, os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo aplicáveis à última deverão ser consideradas a toda área livre de mata ou fora de APP do imóvel todo.	A proposta deste artigo é que o proprietário privado mantenha a área de ZIA (estudadas e propostas pela sec de Meio Ambiente). Desta forma se propôs como incentivo que ele possa usar o índice da área total da gleba, mas apenas na área em que incidir outra zona. As ZIAS também permitem alguns usos compatíveis, por isso foram delimitadas áreas que não são necessariamente APPs, mas que fazem parte de áreas de interesse. Não recomendamos deixar ocupar a ZIA. Talvez a melhor redação seja reduzir este incentivo apenas ao CA. (SUGESTÃO PARCIALMENTE ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO 35)
	Art. 46: Todos os loteamentos e condomínios com área igual ou maior que 10 mil m2 ensejam a prévia elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV).	a obrigatoriedade do EIV-RIV ser limitada pela área de terreno acima de 10.000m2 não é adequada e nem proporcional quanto ao impacto gerado. A exemplo, um loteamento com 100.000m2 de área de terreno e 150 lotes gera menos impacto do que uma incorporação com 10.000m2 de terreno e 250 unidades habitacionais (considerando a cota-parte de 40m2/unidade). Portanto, o parâmetro da área do terreno não é adequado, a sugestão é alterar para algo que represente de forma mais justa a equidade acerca do impacto produzido por uma nova ocupação.	atrelar a necessidade do EIV-RIV para empreendimentos que possuam mais de 150 unidades, quer sejam de lotes ou de apartamentos	Inclusive a equipe técnica do Município é a favor da exclusão e supressão do artigo 46 da minuta. (ARTIGO EXCLUÍDO)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
	Art. 47. Subdividem-se obrigatoriamente na modalidade de loteamento os imóveis que configurem as seguintes hipóteses: I - iguais ou maiores que 10 mil m2, no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1); II - iguais ou maiores que 20 mil m2, na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2). Parágrafo 1º. Em caso de adoção da modalidade de loteamento com controle de acesso, o disposto neste artigo limitar-se-á a: I - 40 mil m2, no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1); II - 60 mil m2, na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2). Parágrafo 2º. Excetuam-se do disposto neste artigo os imóveis inteiramente resultantes de alguma modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979 Art. 43. Subdividem-se obrigatoriamente na modalidade de loteamento os imóveis que configurem as seguintes hipóteses: I- iguais ou maiores que 15 mil m2 no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1); II- iguais ou maiores que 25 mil m2 na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2). Parágrafo 1º. Em caso de adoção da modalidade de loteamento com controle de acesso, o disposto neste artigo limitar-se-á a: I- 55 mil m2 no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1); II- 75 mil m2 na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2). Parágrafo 2º. Excetuam-se do disposto neste artigo os imóveis inteiramente resultantes de alguma modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.	Já existe legislação estadual sobre o tamanho das áreas para desenvolvimento de empreendimentos. Restringir as áreas a 10.000m2 ou 20.000 m2 para desenvolvimento de empreendimentos (condomínios verticais e horizontais) fará com que essas áreas permaneçam como vazios urbanos, pois na prática, áreas pequenas para desenvolvimento de loteamento, tornam-se economicamente inviáveis. Além do mais, o importante nessa questão é resguardar a fluidez viária, e esta será definida pela Prefeitura na expedição das Diretrizes Urbanísticas para o empreendimento pretendido, resguardando o interesse público mais sensível, sem inviabilizar o uso comercial da área. Sugestão: alterar os itens I e II para o limite, conforme a legislação atual, em 40mil m2 nas PDU1 e ZDU2). Art. 47. – Parágrafo 1o A restrição de área para loteamentos com controle de acesso fará que na prática eles não existam mais na PDU1 e ZDU2, uma vez que não há como viabilizar o fechamento de loteamentos com poucos lotes, haja vista que o custo de manutenção (taxa associativa) o seu fechamento e segurança acaba ficando bastante pesado para a maioria das famílias. Apesar de haver uma vertente do urbanismo que define o loteamento fechado como pseudo-feudos atuais, a verdade é que eles se popularizam Brasil afora por uma questão cultural, pois há busca por esse produto imobiliário. Se Bragança optar somente por permiti-lo em áreas mais afastadas, acabará sendo para quem não trabalha na cidade, como os casos de alguns loteamentos fechados em áreas afastadas do centro que já existem no município e que são, na sua grande maioria, utilizados como casas de veraneio. O que propomos é a retirada desses limites, sendo que a garantia de que haverá dinâmica urbana fica vinculada, assim como já dito anteriormente, pela expedição das Diretriz Urbanística para o empreendimento pretendido, estudado pela Prefeitura, caso a caso, onde as diretrizes viárias deverão ser intituladas garantindo as conexões viárias do entorno. Sugestão: supressão do Parágrafo 1o.		A consultoria, após análise do Plano Diretor, da morfologia urbana e de extensos debates com a equipe técnica da prefeitura, entende que extensas áreas de condomínio são MUITO prejudiciais ao tecido urbano, criando quadras extensas que inviabilizam a conexão viária e permeabilidade urbana, criam zonas monofuncionais sem mistura de uso ou renda, ou seja, são contrárias as diretrizes do PD. A consultoria, no entanto, acolhe a ampliação de área proposta pela Prefeitura para condomínios, mantendo-se as dimensões (bastante extensas) já propostas aos loteamento com controle de acesso. (SUGESTÃO PARCIALMENTE ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO 43)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
	Art. 48: Nas hipóteses de parcelamento do solo ou implantação de condomínios, admitem- se taludes resultantes de movimentos de terra para correção da declividade. I- Os taludes resultantes das correções mencionadas no caput deverão apresentar declividade de até 100% (cem por cento) no caso de cortes, de até 50% (cinquenta por cento) no caso de aterros, com altura máxima, em qualquer caso, de até 6m (seis metros) e recomposição vegetal adequada. II- Os taludes com altura superior a 2m (dois metros), deverão ser providos de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia. III- Os taludes com altura superior a 5m (cinco metros), deverão ser interrompidos por bermas providas de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia. Parágrafo único: Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, desde que não ultrapassem a altura de 3m (três metros), não ficando, nesse caso, dispensados da apresentação de projeto técnico adequado. Art. 44. Nas hipóteses de parcelamento do solo ou implantação de condomínios, admitem se taludes resultantes de movimentos de terra para correção da declividade. I- Os taludes resultantes das correções mencionadas no caput deverão apresentar declividade de até 100% (cem por cento) no caso de cortes, de até 50% (cinquenta por cento) no caso de aterros, com altura máxima, em qualquer caso, de até 6m (seis e recomposição vegetal adequada. II- Os taludes com altura superior a 2m (dois metros), deverão ser providos de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia. III- Os taludes com altura superior a 5m (cinco metros), deverão ser interrompidos por bermas providas de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia. Parágrafo 1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, desde que não ultrapassem a altura de 3m (três metros), não ficando, nesse caso, dispensados da apresentação de projeto técnico adequado. Parágrafo 2º. Fica dispensada da altura máxima prevista no parágrafo anterior os muros de arrimo em condomínios, desde que atendam as normas de recuos, insolação e ventilação prevista na legislação de obras. Parágrafo 3º. Todos os taludes e muros de arrimo que façam divisa com sistema viário ou áreas públicas precisam ter sua crista protegida por cercamento do tipo alambrado ou similar.	Taludes com altura máxima de 6,00m e muros de contenção com altura máxima de 3,00m inviabilizam muitas obras (principalmente subsolo de edifícios e algumas vias) pois estamos em região predominantemente montanhosa, sendo que o profissional da engenharia é capacitado para calcular e gerenciar a execução de muros de contenção com alturas bem maiores, além de ser o responsável legal para tal atividade. Ademais já existem restrições do Grapohab quanto aos taludes. Aachamos necessário retirar parte dessas restrições, e permitir que o engenheiro responsável pela terraplenagem e pelo muro de contenção definir isso, uma vez que tecnicamente depende de vários fatores (granulometria, coeficiente de atrito do solo, percolação de água no subsolo, etc.)	reestruturar o artigo todo, conforme abaixo: Nas hipóteses de parcelamento do solo ou implantação de condomínios, admitem- se taludes resultantes de movimentos de terra para correção da declividade. I - Os taludes resultantes das correções mencionadas no caput deverão apresentar declividade de até 100% (cem por cento) no caso de cortes, de até 50% (cinquenta por cento) no caso de aterros, com altura máxima, em qualquer caso, de até 10m (dez metros) e recomposição vegetal adequada. II - Os taludes com altura superior a 2m (dois metros), deverão ser providos de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia. III - Os taludes com altura superior a 5m (cinco metros), deverão ser interrompidos por bermas providas de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia. Parágrafo 1º. Para a modalidade de parcelamento de solo, os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, desde que não ultrapassem a altura de 3m (três metros), não ficando, nesse caso, dispensados da apresentação de projeto técnico adequado. Parágrafo 2º. Para a modalidade de condomínio, não há limites para o uso de muros de arrimo. Parágrafo 3º. Todos os taludes e muros de arrimo que façam divisa com sistema viário ou áreas públicas precisam ter sua crista protegida por cercamento do tipo alambrado com 1,2m de altura, ou similar.	A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo ACOLHE A SUGESTÃO, exceto quanto ao parágrafo 2º. A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo SUGESTÃO NO PARAGRAFO 2º: não ser que se coloque que, apesar de não haver limites para altura dos muros, as normas de recuos, insolação e ventilação devem ser respeitadas nestes casos... algo assim (SUGESTÃO PARCIALMENTE ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO 44)

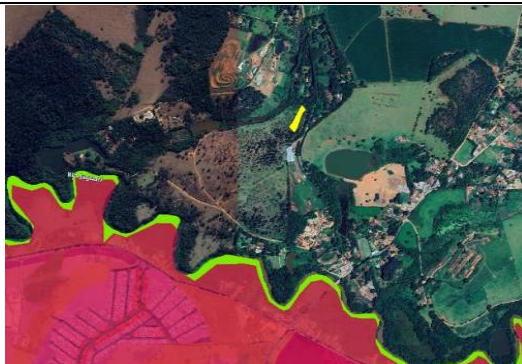
ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
Art. 62: Condomínios de uso residencial ou misto, com áreas iguais ou maiores que 10 mil m2, deverão apresentar áreas comuns para implantação de equipamentos de lazer e comunitários nas seguintes condições: I- Correspondência a 20% da área total do condomínio; II- acesso por via interna de circulação de veículos; III - majoritariamente descobertas. Parágrafo único: Não serão computadas nas áreas descritas no caput as vias internas, passeios e de estacionamento.	Art. 58: Condomínios de uso residencial ou misto, com áreas iguais ou maiores que 15 mil m2, deverão apresentar áreas comuns para implantação de equipamentos de lazer e comunitários nas seguintes condições: I- Correspondência a 20% da área total do condomínio; II- acesso por via interna de circulação de veículos; III- majoritariamente descobertas. Parágrafo único. Não serão computadas nas áreas descritas no caput as vias internas, passeios e de estacionamento.	os condomínios com áreas superiores a 10.000m2 necessitam passar pelo graprohab (estamos em APA), que exige através da CETESB uma área permeável de 20%. A obrigatoriedade de mais 20% de área para implantação de equipamentos de lazer e comunitários que não englobem as demais áreas comuns do condomínio como vias internas, passeios e estacionamentos inviabiliza financeiramente qualquer empreendimento.	deixar como é na legislação atual, necessidade de no mínimo 20% de áreas comuns, sem destinguir qual seu uso, com a seguinte redação: Art. 62. Condomínios de uso residencial ou misto, com áreas iguais ou maiores que 10 mil m2, deverão apresentar áreas comuns de no mínimo 20% da área total do condomínio	Exigência da CETESB não conflita com exigência pelo Município. Seguindo a ampliação de dimensões aplicáveis ao EIV, adotamos também nesse caso a ampliação da dimensão para 15 mil m2. (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO 58)
Art. 91.(...) III- Representantes da Sociedade Civil: a) 1 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de Bragança Paulista; b) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS); c) 1 (um) representante do Conselho Municipal da Cidade e de Política Urbana (Concidade); d) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (Comdema); e) 1 (um) representante do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Bragança Paulista (Condephac). Art. 86.(...) III- Representantes da Sociedade Civil: a) 1 (representante da Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de Bragança Paulista; b) 1 (representante do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS) c) 1 (representante do Conselho Municipal da Cidade e de Política Urbana (Concidade) d) 1 (representante do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (Comdema) e) 1 (um) representante do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Bragança Paulista (Condephac). f) 1 (um) representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos da Região Bragantina AEAARB.			incluir no item III: f) 1 (um) representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos da Região Bragantina – AEAARB	A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo ACOLHE A ALTERAÇÃO. (SUGESTÃO ATENDIDA ARTIGO RENOMEADO COMO 86)

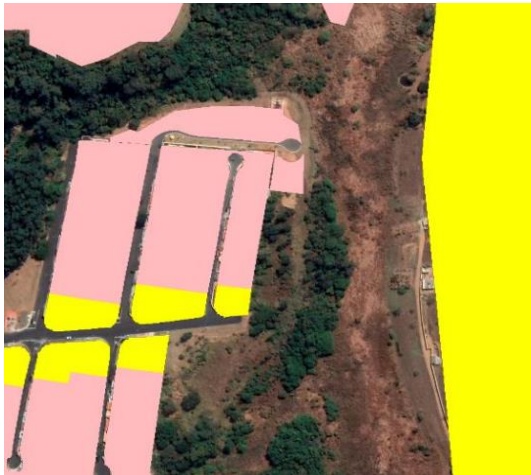
ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
	Art. 103. Ficam estabelecidos os seguintes prazos referentes as análise dos atos administrativos decorrentes desta Lei Complementar, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento: I—Diretrizes Urbanísticas: 40 dias úteis; II—Visto Prévio Condomínios/Loteamentos: 100 dias úteis; III—Aprovação Final Condomínios/Loteamentos: 100 dias úteis. Parágrafo Único. Os prazos acima mencionados poderão ser prorrogados por uma única vez por igual período. Art. 98. Ficam estabelecidos os seguintes prazos referentes às análises dos atos administrativos decorrentes desta Lei Complementar, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento: I Diretrizes Urbanísticas: 30 dias úteis; II Visto Prévio Condomínios/Loteamentos : 90 dias III Aprovação Final Condomínios/Loteamentos: 45 dias úteis. IV Desmembramento/unificação/substituição de desmembramento e de unificação: 30 dias úteis. Parágrafo 1º. Os prazos acima mencionados poderão ser prorrogados por uma única vez por igual período. Parágrafo 2º. Os pedidos administrativos protocolados junto ao Sistema da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista descritos nos artigos 12, 97 e 98, deverão conter toda a documentação requisitada na Cartilha de Serviços das Secretarias, sem prejuízo de complementação de documentos, caso se faça necessária para a devida análise do pleiteado. Parágrafo 3º. O não atendimento ao disposto no parágrafo anterior após a análise do rol de documentos exigíveis de acordo com Cartilha de Serviços das Secretarias será arquivado e sem possibilidade de pedido de reabertura ou reaproveitamento da taxa, sendo necessário a reabertura de novo protocolo.	os prazos estipulados não são adequados ao regular desenvolvimento da atividade imobiliária e não fazem referência com nenhuma outra Prefeitura. Entendemos que está desconexo com o propósito desenvolvimentista que se pretende para o Município, causando atrasos significativos no seu crescimento. O trabalho é realmente extenso, e o que a Câmara entende é a necessidade de maior estruturação das Secretarias responsáveis pelas análises e licenciamentos. A população, os empreendedores e os investidores não podem ser penalizados, e portanto, o que se busca é uma maior eficiência da equipe, além da máxima automação dos processos e procedimentos. Os prazos maiores para Visto Prévio são adequados, uma vez que todo o trabalho pesado de análise reside nessa etapa do licenciamento urbanístico, no entanto, a aprovação final visa apenas a verificação das aprovações junto ao GRAPROHAB e são poucos projetos complementares analisados nessa etapa, não necessitando de mais tanto tempo para isso.	remodelação total dos prazos propostos, com a seguinte redação: Art. 103. Ficam estabelecidos os seguintes prazos referentes as análise dos atos administrativos decorrentes desta Lei Complementar, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento: I - Diretrizes Urbanísticas: 30 dias úteis; II – Visto Prévio Condomínios/Loteamentos: 90 dias úteis; III – Aprovação Final Condomínios/Loteamentos: 45 dias úteis; Parágrafo Único. Os prazos dos itens II e III acima mencionados poderão ser prorrogados por uma única vez por 45 dias úteis.	O Executivo municipal não se opôs às sugestões da Comissão Técnica Territorial, propondo os seguintes acréscimos: "Artigo 103 – incluir inciso IV com a sugestão do seguinte texto: “desmembramento/unificação/substituição de desmembramento e de unificação: 30 dias úteis”. Sugestão: transformar o parágrafo único do artigo 103 em parágrafo 1º e criar o parágrafo 2º com a seguinte redação: “os pedidos administrativos protocolados junto ao Sistema da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista descritos nos artigos 13; 102 e 103, deverão conter, no mínimo, toda a documentação disponibilizada na Cartilha de Serviços das Secretarias, caso o protocolo destes documentos esteja incompleto o processo após a análise do check list será arquivado e sem possibilidade de pedido de reabertura ou reaproveitamento da taxa, sendo necessário a reabertura de novo protocolo”. (SUGESTÃO ATENDIDA COM COMPLEMENTAÇÕES, ARTIGO RENOMEADO COMO 98)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
		esse ponto é bastante controverso e polêmico, haja vista que juridicamente, como já foi apontado nas audiências públicas, não há absoluto consenso a respeito desse tema. No entanto, do ponto de vista do desenvolvimento urbano, o que entende-se como mais viável ao pleno desenvolvimento sustentável das cidades, é que o Município deveria ter autonomia sobre seu território para reorganizar as suas regras de uso e ocupação, de forma que possibilite seu crescimento da forma mais estratégica possível. Portanto, nessa linha, faz-se evidente que a lei de uso e ocupação deveria ter liberdade e se sobrepor as regras registras dos loteamentos antigos para permitir tal desenvolvimento sustentável. O ponto crítico e crucial da discussão é, até que ponto? Qual o limite em que a autonomia do Município deveria se sobrepor ao direito do particular? Essa resposta, do ponto de vista do desenvolvimento urbano é simples, a própria dinâmica da cidade acaba demonstrando com o tempo as suas novas vocações, sendo que elas são transitórias, necessitando ser revistas a cada revisão da lei. Temos como exemplo as ruas mais movimentadas de um antigo bairro residencial, que naturalmente perde o vies residencial pelo aumento natural do barulho, trânsito de carros e pessoas, de forma que começa a fazer mais sentido aos proprietários desses imóveis a exploração econômica para o uso comercial/serviços do que o uso original restrito ao residencial. Nesse momento, de forma a coibir a informalidade, a Prefeitura deveria rever sua lei de uso e ocupação para agregar esta nova tendência à legislação, o que na prática a vida da cidade já apontou como necessário	Entendemos que a restrição de matrícula deve valer na grande maioria dos casos, sendo deverá ser descaracterizada apenas em locais que naturalmente perderam a conotação original, a exemplo das principais avenidas dos antigos bairros. Essa caracterização teria que ser analisada caso a caso para todo o Município, e marcado pontualmente no mapa (Anexo 1), mas a princípio, seria a maneira mais adequada de resguardar o direito individual, e ainda assim, possibilitar o desenvolvimento do município de forma regrada e sustentável atingindo o bem coletivo. Sabemos que parte desse trabalho já foi feito e está presente na minuta apresentada, como é o caso da Av. Europa, por exemplo, no entanto, outros pontos da cidade necessitam de mais atenção.	Como já salientado anteriormente, esta Comissão entendeu a fundamentação dos pedidos dessa Câmara pertinente à classificação geral no que se refere ao "G1". Sendo assim, adotou novos critérios como já explanado: a metragem máxima a ser construída em "G1" será de no máximo 30m², bem como a tabela dos CNAE'S do grupo "G1" foram revistas quanto à classificação das atividades econômicas em "G1" e, também foram requalificadas conforme segue abaixo a presente resposta, o que se pode observar significativa restrição às atividades classificadas como "G1" tanto no USO como na OCUPAÇÃO do SOLO. A consultoria não sugere alterações. (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA , ARTIGO RENOMEADO COMO 100)

~~Art. 105~~ **Art. 100.** As restrições estipuladas em regulamento próprio dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis não vinculam atos administrativos do Município, que passam a obedecer exclusivamente a presente Lei Complementar.

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
	Art. 106. Art. 101. Os projetos em tramitação quando da promulgação desta Lei Complementar poderão permanecer sob a tutela da legislação anterior a critério do interessado. Parágrafo 1º. O interessado deverá optar pela legislação vigente ou anterior, não lhe sendo permitido combiná-las. Parágrafo 2º. Qualquer alteração de projeto apresentado após a promulgação desta Lei Complementar por iniciativa do interessado e não oriunda de exigências do órgão licenciador, caracteriza novo projeto, submetendo-se ao regime jurídico previsto nesta Lei Complementar. Parágrafo 3º. Decorridos 60 (sessenta) dias da expedição da notificação pelo órgão municipal competente, sem manifestação do interessado, o processo administrativo de análise do projeto será arquivada, sem direito a pedido de reabertura.	os pedidos de alteração de projetos em licenciamento que não alterem os dados que representem os índices urbanísticos do projeto já aprovado ou protocolado antes da promulgação desta Lei Complementar, como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, área total, número de pavimentos, etc, deveriam poder ser alterados sem seguir a nova legislação.	nova redação para esse parágrafo: Parágrafo 2º. Qualquer alteração de projeto apresentado após a promulgação desta Lei Complementar, por iniciativa do interessado e não oriunda de exigências do órgão licenciador, caracteriza novo projeto, submetendo-se ao regime jurídico previsto nesta Lei Complementar, com exceção dos projetos que não alterem seus índices urbanísticos, como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, área total, número de pavimentos, etc	A equipe técnica multidisciplinar da revisão do Código de Urbanismo NÃO ACOLHE A SUGESTÃO (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA , ARTIGO RENOMEADO COMO 101)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
Anexo 1 – Mapas 1) A primeira observação é que tudo que não faça parte da Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU1 do Plano Diretor (caracterizada como Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 – PDU 1 na minuta) e Zona de Estruturação Urbana - ZEU do Plano Diretor (caracterizada como Perímetro de Estruturação Urbana da Zona Norte – PEU na minuta) não tenha seu zoneamento alterado, sob risco de descaracterização do Plano Diretor e ensejar uma possível judicialização da atual minuta de lei (excetuando-se dessa situação as áreas já ocupadas ou com projetos já aprovados). Todas as áreas desocupadas e sem projetos aprovados devem ser mantidas como caracterizadas no Plano Diretor, sem exceção! Sobretudo, as áreas dentro da Macrozona Rural. Entende ainda que os zoneamentos propostos para a Zona Norte deveriam ser compatíveis aos adensamentos previstos no TOMO I e II, sendo mantidos seus índices urbanísticos conforme previstos no Plano Diretor. Sua simplificação é necessária, e seria muito bem vinda, mas os índices foram estipulados pelo PD, e sua alteração também pode caracterizar infração quanto ao Art. 4.Vale ressaltar que a preocupação da Câmara, bem como dos profissionais da área que usam essa legislação no dia-a-dia de suas atribuições profissionais é a de que essa descaracterização abra espaço para mais uma judicialização e consequente novo travamento do andamento da cidade. Dito isto, caso esse não seja o entendimento, e não haja o risco jurídico observado em nossas discussões, não há oposição técnica acerca dessas sugestões de alteração de zoneamento ou adequação como foi mencionado nas audiências.Seguem exemplos abaixo:				
				As áreas apontadas referem-se a empreendimentos já aprovados seja por meio da aprovação regular seja por meio da regularização fundiária com zoneamentos já definidos e aprovados. Além disso, um desses exemplos foi um equívoco do Plano Diretor que deixou inteiro todo o entorno com um zoneamento e somente uma área com zoneamento diferente o que gera uma desconformidade urbanística.
Exemplo de área desocupada na ZDU2 (região da Penha), com alteração de zoneamento para ZM1, fora da ZDU1 e ZEU. OBS: verificar questões sobre projetos aprovados, o qual a Câmara não tem acesso.				
				
Exemplo de área desocupada na Macrozona Rural (região do Menin), com alteração de zoneamento para ZPR5, fora da ZDU1 e ZEU. OBS: verificar questões sobre projetos aprovados, o qual a Câmara não tem acesso.				

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
2) A caracterização como ZIAS 1 de áreas privadas e sem restrições ambientais deveria ser revista, diversas áreas foram caracterizadas como ZIAS 1, sendo que não possuem vegetação nativa (matas) e também não se caracterizam como APP. Nessa condição o zoneamento proposto praticamente esvazia a função econômica dessas propriedades, e deixam de servir a população como poderiam. O que se sugere é a melhor caracterização dessas áreas, e que sejam restritas às ZIAS 1 e 2 as áreas já caracterizadas como de preservação, livrando-se as áreas limpas. Seguem alguns exemplos abaixo, dentre outros:				
 				
Exemplo de área sem vegetação nativa e que não caracterizam-se como APPs, demarcadas como ZIAS 1. Av. Salvador Markowicz, Jd. Santa Helena				
 				
Exemplo de área sem vegetação nativa e que não caracterizam-se como APP, demarcadas como ZIAS 1. Final da Alameda Marajó, Residencial das Ilhas				

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
3) Entendemos ainda que todo zoneamento que confronta com algum sistema viário estrutural do Município poderia ser mais permissivo, possibilitando maior adensamento através de uso misto e verticalização, ponto que poderia ser mais discutido com a equipe técnica responsável pela minuta.				Com relação à hierarquia viária e adensamento (ou uso), a consultoria apontou nas reuniões que a hierarquia existente não era adequada para sua direta correlação com adensamento, pois é insuficiente e necessita ser revista. No entanto, o novo mapa de zoneamento delimita LOTES, ou seja, há diversas frentes de vias estruturais demarcadas com zonas mais adensáveis, configurando na prática corredores. É possível apontar os lotes que se deseja mudar o zoneamento, mas é preciso uma proposta clara, demarcando os lotes lindeiros à respectiva via que se deseja mudar e para qual categoria de zona.
4) Se o tema tratado no item 1 acima não for um problema, com a adequação de zoneamentos fora das ZDU1 e ZEU, gostaríamos de propor algumas regiões próximas às rodovias, que sirvam de bolsões habitacionais para habitação de interesse social, de forma a possibilitar a população residir perto do emprego. Que seja e forma regrada, com área de amortecimento entre os diferentes usos, mas que possibilite a ocupação mista dessas faixas de forma sustentável e ordenada. O tema da habitação popular, inclusive, é algo que gera bastante preocupação, haja vista que atualmente não há incentivos a este tipo de empreendimento imobiliário. Na prática, a viabilidade econômica para estes empreendimentos é muito apertada, e se for tratada pela Prefeitura como um empreendimento iguais aos demais, é bastante provável que teremos pouca oferta deste tipo de produto imobiliário tão necessário à nossa população. A escassez de zoneamentos que possibilitam lotes de baixa metragem, atrelado a baixa oferta de novos loteamento, uma vez que aprovou-se pouco nos últimos anos, acaba por valorizar os preços dos lotes ofertados no Município, deixando menos acessível a terra a grande parte da população. Como alternativa, deve-se incentivar as habitações de interesse social, sem cobranças de contra-partidas excessivas, a fim de possibilitar o atendimento a camada mais popular da população. Entendemos que a estratégia de como fomentar esse mercado deve ser discutida também, sejam através da criação de ZEIS 2 para atendimento dos cadastros habitacionais, quer seja pelo simples tratamento de forma especial dos empreendimentos privados que miram esse tipo de produto para a parcela da população que consegue se enquadrar nos programas federais de incentivo para o financiamento imobiliário.				Ambos os temas devem ser tratados no Plano Municipal De Habitação
Sobre a cota mínima de terreno por unidade (m²):		Sugestão de retirar a cota mínima de 40 m², pois as demais medidas e índices urbanísticos já restringem a quantidade de unidades possíveis de construção no terreno. Se essa cota mínima for para restringir a ocupação do terreno, lembramos que: um apartamento com 300m² e 4 suítes que pode abrigar 6 pessoas contará como 1 unidade, e um flat com 30m² abriga 1 ou no máximo 2 pessoas também contará nesse caso como 1 unidade, não havendo portanto proporcionalidade na ocupação do terreno! OBS: A cota mínima (de 40m²) prevalece também no caso de apartotéis (como empreendimento comercial)?		A cota parte se aplica apenas aos empreendimentos R3V, conforme estabelecido na Lei. Os usos comerciais e hotéis estão inseridos nos Grupos, que não possuem cota parte. (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
Anexo 7- Índices Urbanísticos de ocupação e parcelamento de solo:	Sobre os índices urbanísticos da ZM6 (centro expandido)	Sugestão de alterar os índices urbanísticos da ZM6 - CA máximo: 4 Gabarito de altura: 24m Para viabilizar os empreendimentos nessa zona, pois caso seja mantido os índices apresentados dificilmente será possível empreender nessa área e assim aproveitar a infraestrutura existente, e trazer a moradia para perto dos empregos existentes no centro. A discussão sobre a verticalização é importante, e entendemos que seria crucial viabilizar uma maior verticalização no município, sobretudo para atendimento do mercado de baixa renda, com mais oferta de condomínios HIS. Essa discussão poderia estender-se junto a equipe técnica para tentar chegar a um meio termo.		Entendemos que essa proposta não deva ser acolhida pelos seguintes motivos: 1) a caracterização de cada zona foi feita com base nos levantamentos e estudos sobre a preponderância dos usos instalados e possibilidades de absorver novos usos, conciliados a um adensamento compatível com o sistema viário e infraestrutura instalados. A ZM6, como se observa na Proposta de Zoneamento, foi delimitada em diversas regiões do PDU – Perímetro de Desenvolvimento Urbano, seguindo a mesma lógica de configuração e tendências do sítio. Dessa forma, ao alterar qualquer índice da Zona, altera-se o princípio de como ela foi concebida, refletindo ainda em diversas regiões que ela foi delimitada; 2) o zoneamento é um procedimento urbanístico que tem por objetivo regular o uso da propriedade do solo e dos empreendimentos ali constituídos. O zoneamento tem por função, em princípio, compatibilizar usos, misturar atividade e estimular sua complementaridade, considerando os moradores e usuários do local com vistas a tornar as cidades eficientes, ou seja, é uma matéria complexa que lida com conflitos e interesses e, dessa forma, entendemos que não é objetivo do Código de Urbanismo e do zoneamento “viabilizar empreendimentos”, em especial numa região já apontada no Plano Diretor como ZEPEC 1 – Região Central, delimitada no Anexo 1 – Mapa 5 do PD, cuja definição está expressa no Inc. I do Art. 231 do PD e que sua regulamentação se dará através de lei específica. A ZEPEC 1 – Região Central, concentra grande parte do patrimônio histórico do Município, cujas características de traçado das vias, topografia e representatividade histórica devem ser preservadas e protegidas por todos (público e privado). O conceito de “Centro Expandido” não está explicitado no PD e na Minuta do Código de Urbanismo; 3) a questão da verticalização deve ser debatida, mas associada a estudos de densidade, capacidade da infraestrutura, ocupação dos vazios próximos à região central, composição de várias tipologias para atender diversas faixas de renda num mesmo empreendimento, financiamento público etc. O Plano Municipal da Habitação poderá dar a indicação para o atendimento à HIS e mercado popular (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA PLANEJAMENTO TERRITORIAL				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES	PROPOSTA	OBSERVAÇÕES
Demais assuntos a serem discutidos: - Possibilidade de um novo desenho organizacional para as Secretarias responsáveis pelos licenciamentos urbanos, seja de parcelamento do solo ou condomínios, que possibilitem o desenvolvimento dos trabalhos de forma digital, automatizada e com prazos mais curtos. Sobre tudo, no que diz respeito a Comissão de Análise do EIV/RIV, que hoje trata deste e de diversos outros assuntos de forma integrada. A Comissão enriquece a análise e o debate, no entanto, é morosa nos seus procedimentos e os profissionais da área entendem que talvez seja possível um novo arranjo no escopo dos trabalhos que permita aumentar o desempenho sem prejudicar a carga de trabalho sobre as equipes envolvidas. Os assuntos são correlatos à revisão do código, uma vez que essas equipes são as que se utilizarão dessa legislação no dia-a-dia, o debate dentro da AEAARB está aberto, e todos ficariam muito satisfeitos em poder ajudar nesse sentido. - Durante as discussões vários pontos específicos do zoneamento foram observados e questionados, no entanto, trazê-los ao relatório ficaria bastante complexo, portanto, caso seja possível, uma ou outra reunião com a equipe técnica responsável já deverá ser suficiente para tirar as dúvidas e fechar os apontamentos todos.				