



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Piedade, 22 de novembro de 2023

ASSUNTO: PEDIDO DE MUDANÇA DE ZONEMANETO (Protocolo 07241/2023)

À Secretaria de Governo,

Segue relatório com a explicação das mudanças e suas justificativas, salientando que todos apontamentos foram decorrentes das situações vivenciadas pelos servidores da Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, seja na análise dos projetos, regularização dos imóveis, emissão de licenças e/ou renovações de Licenças. Com essas ocorrências foram verificadas necessidades de adequações da legislação, evitando interpretações divergentes e para adequar áreas com características divergentes da situação reais locais.

Como referência à minuta elaborada pela Procuradoria Jurídica, se esclarece:

- No art. 1º é proposto alterar o art. 19º, a qual apresenta um equívoco no texto, pois no Plano Diretor Municipal (Lei 4716 de 04 de novembro de 2021) no seu anexo I, são delimitadas as macrozonas, nas quais demarca-se a Zona de Expansão Urbana, em que são demarcadas na referida Lei de Zoneamento as Zonas de Chácaras. Em tais zonas de chácaras já tem a previsão de permitir os parcelamentos de chácaras, sem a necessidade de mudança de uso de solo. No entanto, a lei erroneamente prevê a necessidade de criação de lei específica nas zonas de chácaras - ZCH. Para tornar público qualquer parcelamento nessas zonas, condiciona-se à apreciação do CMPU (Conselho Municipal de Política Urbana).

- No art. 2º é proposto alterar o art. 28º, em que é revisto a definição do PGTI - Polo Gerador de Tráfego Intenso, pois há prédios existentes e em funcionamento há décadas que não poderiam regularizar-se e/ou renovar suas licenças devido as restrições impostas na atual legislação. Tais apontamentos foram relatados no período de revisão do Plano Diretor e Revisão do Zoneamento, entretanto, ficou ainda aquém da realidade preexistente no município. É oportuno tal correção nessa nova leitura proposta.

- No art. 3º é proposto alterar o art. 30º, para que a nova redação traga mais clareza à interpretação da lei, inserindo novos incisos e esclarecendo sobre questões de uso e ocupação do solo e de parcelamentos em zonas limítrofes. Também regula questões antes omissas para serem adotadas mediante parecer do CMPU.

- No art. 4º é proposto alterar o art. 48º, que trata do mesmo equívoco encontrado no art. 1º proposto, com a correção da previsão dos parcelamentos de solo na Macrozona Rural, onde estão inseridas as Zonas de Atividade Rural definidas como ZOR – Zona Rural e Zona de Uso Sustentável definidas como ZCM 01 e 02 – Zona de Conservação de Manancial 01 e 02.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE

Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

- No art. 5º é proposto alterar o art. 49º, para que a nova redação traga mais clareza à interpretação da lei, inserindo novas regulamentações para aprovações em setores fechados que tenham índices mais restritivos que os índices urbanísticos existentes.

Sobre anexos e mapas:

- No Anexo I – Categorias de Usos Permitidos por Zona de Uso, foi acrescida nas zonas ZIA, CCS 01 e CCS 02, o tipo de atividade/instalação definida como UE - Uso Especial, pois nestas zonas, por vezes, é necessário atividades do tipo UE para atendimento, por exemplo, de Legislação Ambiental específica que exigem tais instalações/atividades dentro da instalação de comércio/indústria. Também foi acrescido o uso tipo PGTI no CCS 01 e o PGTP no CCS 02, para adequação dos usos nos Corredores, conforme previsto no art 2º da proposta de Lei.

- Anexo II – Parâmetros de Ocupação e Índices Construtivos – Recuos Mínimos, que trata dos parâmetros de ocupação, foram revistos os recuos das ZRM e ZPR, apontados pelos profissionais do setor, com observação aos corredores CCS que passam por diferentes zonas, com diferentes índices. Foi também retificada o recuo da ZCM 02 que apresenta valor errado na lei atual.

- Anexo III - Parâmetros de Ocupação e Índices Construtivos – Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento e Percentual de Permeabilidade, que trata dos índices urbanos, foi adicionado o número máximo de pisos (pavimentos/níveis), considerando o perfil natural do terreno nas zonas de Chácara – ZCH 01, 02 e 03 e nas áreas de Conservação de Manancial 01 e 02, assim como foi revisto a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento da Zona Rural. Tal revisão foi indicada na época das audiências públicas para revisão do plano diretor e revisão do zoneamento, mas não ficou claro nas alterações que foram realizadas.

- No mapa (em anexo) foi demarcado o que especifica a proposta para alteração da Lei.

Já a demarcação dos corredores CCS 01, propõe-se a adequação do zoneamento para as situações que existem de fato, com a demanda de inúmeras empresas existentes a regularizarem as situações documentais. Observou-se na vias primárias do município, que são consolidadas há décadas, a existência de inúmeras empresas de comércios e prestadores de serviços essenciais aos munícipes, que não podem ser licenciadas devido ao zoneamento, fato que na revisão do mesmo foi tema de inúmeros debates e ainda assim faltou tais demarcações em mapa.

Colocamo-nos a disposição para explanação dos itens técnicos ao executivo e legislativo quando necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

1142

Sem mais, respeitosamente,



Arqª Damila Bueno Antunes



Tec. Denilson Manoel da Silva

Engº Fabiano Machado de Oliveira



Engº Rodolfo Pereira da Silva



Engº Tiago Vasconcellos Athayde



Fisc. Vanderson Fernandes

[illegible]ANEXO II
Zoneamento Rural
e Expansão Urbana[illegible]

Bruce M. D. George, *President - Australasian Association of Ageing and Health in 2015*
 Email: bgeorge@unimelb.edu.au
 Phone: +61 (0)3 9594 1311
 Fax: +61 (0)3 9594 1312
 Address: 146 St Albans Rd, St Albans, VIC 3023, Australia
 Email: bgeorge@unimelb.edu.au
 Phone: +61 (0)3 9594 1311
 Fax: +61 (0)3 9594 1312