



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0347/2021

Em 19 de novembro de 2021

Ao
Excelentíssimo Senhor
ALUÍSIO BRAZ
Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara
Rua São Bento, 887 – Centro
14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que altera a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências.

Conforme já noticiado quando da apresentação do Projeto de Lei Complementar nº 29/2021 – já aprovado por esta Casa de Leis e sancionado sob a Lei Complementar nº 960, de 10 de novembro de 2021 –, a presente propositura decorre, substancialmente, da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2236449-07.2021.8.26.0000, em trâmite perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado São Paulo, movida pela Procuradoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (PGJ/SP), tendo por objeto a declaração da inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 944, de 19 de maio de 2021 – a qual fora expressamente revogada, com efeitos repristinatórios, pela já mencionada Lei Complementar nº 960, de 2021.

Nesse sentido, considerando que a mencionada Ação Direta de Inconstitucionalidade se baseava, exclusivamente, na suposta inconstitucionalidade formal da Lei Complementar nº 944, de 2021, – pressupondo-se a sua constitucionalidade material –, a presente propositura visa a replicar, “ipsis literis”, o conteúdo normativo da Lei Complementar nº 944, de 2021, o qual, conforme já mencionado, é benéfico à cidade de Araraquara, eis que, dentre outros:

- (i) possibilitarão a ampliação das tipologias dos empreendimentos habitacionais a serem executados no município de Araraquara, tendo em vista a redução da fração ideal mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para 200m² (duzentos metros quadrados) em condomínios urbanísticos residenciais; e
- (ii) conferirão maior eficiência nas permutas de áreas a serem destinadas ao Município em razão do parcelamento do solo, eis que passariam a ser realizados com base nas áreas patrimoniais a serem destinadas ao Município.

A presente propositura igualmente se presta objetivo introduzir as seguintes modificações na Lei Complementar nº 851, de 2014:



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- (i) modificar o parâmetro para a realização das permutas de áreas a serem destinadas ao Município em razão do parcelamento do solo, o qual era anteriormente baseado nas áreas institucionais a serem destinadas ao Município, sendo que se propõe que passe a ser baseado nas áreas patrimoniais a serem destinadas ao Município – modificações estas consubstanciadas na criação do art. 10-A, na revogação do § 2º do art. 10 e nas alterações do art. 18 e do inciso I do “caput” do art. 28;
- (ii) modificar, nas Tabelas 1, 2, 3, 4, 5 e 6 do Anexo Único, os índices de áreas institucionais e áreas patrimoniais a serem destinados ao Município, em razão dos diversos tipos de loteamentos e respectivos zoneamentos – destacando-se, no ponto, que as alterações ora propostas não modificarão o índice total de 10% (dez por cento) das áreas de destinação pública atualmente constantes de tais tabelas;

Outrossim, a fim de manter a simetria com as alterações propostas no item (ii) supra, propõe-se igualmente a alteração da Lei Complementar nº 901, de 27 de fevereiro de 2019, nos mesmos parâmetros previstos para as modificações das Tabelas 1, 2, 3, 4, 5 e 6 do Anexo Único da Lei Complementar nº 851, de 2014.

Em conformidade com o disposto no § 4º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como com disposto no arts. 3º, 8º e 10 da Resolução nº 25, de 18 de março de 2005, do Conselho das Cidades, encaminhamos em anexo:

- (i) cópia de convocação de audiência pública – destacando-se haver prazo superior a 15 (quinze) dias entre esta e a sua efetiva realização – e de sua respectiva ata, realizada em 18 de novembro de 2021 – portanto, previamente à formalização da presente propositura legislativa –, em que foram realizados debates acerca dos termos da presente propositura legislativa;
- (ii) publicação da síntese das sugestões e resultados colhidos em referida audiência pública, bem como das sugestões que foram recebidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano previamente à sua realização;
- (iii) os estudos técnicos que subsidiaram a elaboração da presente propositura, os quais foram elaborados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Por fim, destacamos que as medidas constantes da presente propositura foram igualmente ratificadas pelo Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana Ambiental de Araraquara (COMPUA), conforme ata que segue igualmente anexo.

Assim, tendo em vista as finalidades a que este Projeto de Lei Complementar se destina, entendemos estar plenamente justificada a presente propositura que, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Altera a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências.

Art. 1º A Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 10-A. Nos parcelamentos do solo de que trata esta lei complementar, será permitida a permuta de até 100% (cem por cento) da área patrimonial, por obra de interesse público, sendo que o valor para a permuta será apurado através de avaliação oficial do Município, considerando-se o valor de mercado do local como se concluída e urbanizada a área a ser parcelada.

.....
Art. 18. Os condomínios urbanísticos e os loteamentos fechados poderão permutar a obrigação de destinar área patrimonial (áreas estas a serem avaliadas incluindo as infraestruturas necessárias) pela realização de obras de interesse público.

Parágrafo único. Em loteamentos urbanísticos mistos será permitida a permuta da área patrimonial por obras de interesse público, cujo percentual será definido através de análise dos órgãos públicos municipais competentes, de acordo com os seguintes critérios:

.....
Art. 28.

I – viabilidade: etapa na qual o empreendedor requererá à Administração a viabilidade de parcelar o solo na modalidade específica que deseja, apresentando para tanto a planta de localização da área, a intenção de doar área institucional, a intenção de doar ou permutar área patrimonial, se for o caso, na gleba ou em outra área, e outras intenções potestativas que lhe confira a lei. A Administração Públicas, através do órgão competente, expedirá Certidão de Viabilidade na qual constará o zoneamento da área; as restrições de parcelamento da mesma (áreas não sujeitas ao parcelamento, como definido no art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), e parecer quanto à viabilidade de parcelar o solo da área através da modalidade pretendida.”(NR)

Art. 2º As Tabelas 1, 2 3, 4, 5 e 6 do Anexo Único da Lei Complementar nº 851, de 2014, passam a vigorar com as alterações dadas pelo Anexo Único a esta lei complementar.

Art. 3º A Lei Complementar nº 901, de 27 de fevereiro de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 7º



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

I – doação de 10% (dez por cento) da gleba rural, sendo 3% (três por cento) área institucional e 7% (sete por cento) área patrimonial, nos moldes da Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente;

.....

III – em recurso financeiro depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUMDU), cujo valor terá por referência a área patrimonial prevista no inciso I deste artigo e será oriundo de avaliação oficial a ser realizado por técnico municipal, para aplicação em obras de interesse público.”(NR)

Art. 4º Fica revogado o § 2º do art. 10 da Lei Complementar nº 851, de 2014.

Art. 5º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 19 de novembro de 2021.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

ANEXO ÚNICO

ALTERAÇÕES ÀS TABELAS 1, 2 3, 4, 5 E 6 DO ANEXO ÚNICO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 851, DE 11 DE FEVEREIRO DE 2014

“ANEXO ÚNICO

TABELA 1							
PADRÕES PARA LOTEAMENTOS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS ABERTOS							
LOCALIZAÇÃO		ZOPRE-AEIU ZOEMI-AEIU-ACOP	ZOEMI-AEIU-ACITE	ZOPRE-APRM ZORA	ZOEMI-AEIS-AEIRA ZOPRE-AEIS	ZEPP-ZEPIS ZEPP-ZOPI ZEPP-ZOPAG	ZORUR
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	3%	3%	2%	3%
	Área patrimonial	7%	7%	7%	7%	8%	7%

TABELA 2					
PADRÕES PARA LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS DE RECREIO					
LOCALIZAÇÃO		ZORA ZORUR	ZOPRE-APRM ZOEMI-AEIU-ACITE ZOPRE-AEIU	ZEPP-ZEPIS ZEPP-ZOPI ZEPP-ZOPAG	ZOEMI-AEIU-ACOP
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	2%	3%
	Área patrimonial	7%	7%	8%	7%



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

TABELA 3					
PADRÕES PARA LOTEAMENTOS PREDOMINANTEMENTES INDUSTRIAIS E DE SERVIÇOS					
LOCALIZAÇÃO		ZORUR ZOEMI-AEIU-ACOP	ZOEMI-AEIS-AEIRA ZOPRE-APRM	ZEPPI-ZEPIS ZEPP-ZOPI ZEPP-ZOPAG	ZOPRE-AEIS ZOEMI-AEIU-ACITE
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	2%	3%
	Área patrimonial	7%	7%	8%	7%

TABELA 4						
PADRÕES PARA LOTEAMENTOS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS ABERTOS DE INTERESSE SOCIAL						
LOCALIZAÇÃO		ZOPRE-APRM ZOEMI-AEIS	ZOEMI-AEIU-ACOP	ZOEMI-AEIS-AEIRA	ZEPPI-ZEPIS ZEPP-ZOPI	ZORUR ZEPP-ZOPAG
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	3%	3%	2%
	Área patrimonial	7%	7%	7%	7%	8%



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

TABELA 5 PADRÕES PARA CONDOMÍNIO URBANÍSTICO RESIDENCIAL							
LOCALIZAÇÃO		ZOPRE-AEIU	ZOPRE-APRM ZOEMI-AEIU-ACITE ZOPRE-AEIS	ZOEMI-AEIU-ACOP	ZOEMI-AEIS-AEIRA	ZEPP-ZOPI ZEPP-ZEPIS ZEPP-ZOPAG	ZORUR
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	3%	3%	2%	3%
	Área patrimonial	7%	7%	7%	7%	8%	7%

Fração Ideal Mínima		200	200	200	200	200	NÃO SE APLICA

TABELA 6 PADRÕES PARA CONDOMÍNIO URBANÍSTICO INDUSTRIAL			
LOCALIZAÇÃO		ZEPP-ZOPI ZEPP-ZEPIS ZEPP-ZOPAG	ZORUR ZOEMI-AEIU-ACOP ZOEMI-AEIS-AEIRA ZOEMI-AEIU-ACITE
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	2%	3%
	Área patrimonial	8%	7%

”(NR)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2021 - SDU

Araraquara 30/10/2021.

APRESENTAÇÃO DE DIAGNÓSTICO – DENSIDADE X TIPOLOGIA HABITACIONAL

Vimos por meio deste apresentar diagnóstico e estudos técnicos sobre os empreendimentos habitacionais implantados no município de Araraquara nos últimos 10 anos que embasaram a proposta de alteração da Lei Complementar 851/2014 encaminhada para apreciação do COMPUA. As alterações de caráter pontual têm o objetivo de equilibrar a densidade habitacional praticada no município, criando mecanismos para incentivar a incorporação imobiliária horizontal, assim como garantir um banco de terras municipais mais eficiente.

Ressaltamos que tais adequações não implicam em alterações de zoneamento, do uso do solo, de parâmetros urbanísticos, de legislação edilícia, de tamanho dos lotes nos parcelamentos e tão pouco dos mapas estratégicos constantes no plano diretor.

Encaminhamos anexo a este documento o relatório dos tipos de incorporações imobiliárias aprovadas no município desde 2010 até 2020, indicando claramente um processo de verticalização crescente no município, bem como a espacialização desses empreendimentos no território (mapa anexo).

Além da proposta da alteração da fração ideal de condomínio urbanístico (incorporações imobiliárias horizontais), também apresentamos a proposta de nova composição do percentual de áreas institucionais e patrimoniais, mantendo o total de 10% previsto no plano regulador de parcelamento do solo, de modo a regulamentar a possibilidade de permuta de áreas patrimoniais por obras de equipamentos urbanos e institucionais na aprovação dos loteamentos, sem prejuízo das áreas institucionais.


Arq. Sálua Kairuz Manoel Poletto
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2021 - SDU

1. Cenário das incorporações imobiliárias no Município de Araraquara entre 2010 e 2021:

O cenário da implementação das novas incorporações imobiliárias e loteamentos no município indicou que são necessárias adequações na normativa urbanística vigente para que a cidade possa continuar garantindo a qualidade de vida urbana que é um referencial na nossa cidade.

A partir da análise desses empreendimentos e do cenário dos financiamentos disponíveis para aquisição de imóveis em diversas rendas, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano diagnosticou que seria adequado do ponto de vista do planejamento urbano alterar a fração ideal mínima de condomínios urbanísticos (incorporações imobiliárias horizontais), de modo a incentivar essa modalidade de negócio imobiliário na cidade, possibilitando a implantação de condomínios com densidade habitacional mais baixa que as incorporações verticais que se avolumaram nos últimos anos. Trata-se de medida de planejamento para garantir a qualidade do espaço urbano face a realidade do mercado imobiliário na cidade hoje.

Foi observado que entre 2015 e 2020 foram aprovadas mais de 9.000 unidades habitacionais em condomínios verticais, principalmente no segmento popular, e entre 2010 e 2014 foram aprovadas em torno de 3800 unidades em condomínios verticais. Esclarecemos que diversos tipos de edificações são passíveis de incorporação imobiliária, como condomínios residenciais multifamiliares verticais ou horizontais, conforme Anexo III, Glossário, da Lei Complementar 850/2014:

“Condomínio - O empreendimento imobiliário destinado a abrigar conjunto de edificações verticais ou horizontais, em unidades autônomas, dispondo de espaços de uso comum e/ou vias de circulação interna privada, caracterizados como bem de condomínio, cuja propriedade comum é indivisível e fracionada em partes ideais.”

Para melhor compreensão da alteração legislativa proposta, é preciso diferenciar algumas modalidades de produção da cidade, quais sejam, condomínio vertical, condomínio horizontal e loteamentos fechados.

Segundo a Lei Complementar 851/2014, temos as seguintes definições importantes para a matéria:

“Art. 2º Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

(...)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2021 - SDU

II - Loteamento: divisão do solo através de Vias Públicas ou prolongamento das já existentes, resultando em lotes destinados a edificação de qualquer natureza;

(...)

XI - Loteamento fechado: loteamento do solo cujo perímetro tenha permissão do Município para fechamento através de muro, gradil ou similar e permissão de uso exclusivo dos logradouros públicos internos aos moradores.

(...)

XIV - Unidade autônoma: área edificada, destinada a uso residencial ou não, com entrada pela Via Pública ou pelas vias internas do condomínio.

(...)

XVI - Fração Ideal: área de utilização exclusiva somada à fração da área de uso comum do condomínio urbanístico proporcional àquela.”

Os condomínios horizontais são analisados com os parâmetros edilícios e urbanísticos aplicáveis às edificações, pois trata-se de incorporação em área líquida já parcelada ou desdobrada. No Anexo XII da Lei Complementar 850/2014 os condomínios horizontais e verticais são classificados como atividade do tipo Uso Especial de Nível Ambiental de Interferência 03 para efeitos de uso do solo, a qual exige estudos técnicos específicos na aprovação de projetos para sua implantação. Essa classificação não foi alterada, tampouco os zoneamentos em que são ou não permitidos esses condomínios, ressaltando que a legislação permite os dois tipos de condomínios nas mesmas áreas, não existindo restrição para só um tipo ou outro.

Quanto ao processo de aprovação de projeto na Prefeitura Municipal de Araraquara, um condomínio horizontal ou vertical deve obedecer aos índices de ocupação do solo, índice de aproveitamento básico e máximo, índice de cobertura vegetal e de permeabilidade, os quais são calculados com base na metragem da área (lote ou gleba) em que será implantado. Não se aplica aos condomínios horizontais os parâmetros de parcelamento do solo, pois o condomínio vertical ou horizontal só é edificado em área já parcelada ou que sofreu desdobro e doação das áreas públicas.

Exemplificando, se no zoneamento que exige 10% de área de cobertura vegetal e 10% de área permeável temos uma área líquida (já parcelada) de 10.000,00m², é obrigatório o projeto da edificação destinar 1.000,00m² de área do lote para cobertura vegetal e 1.000,00m² de área do lote para área permeável, seja no caso de condomínio vertical, horizontal, supermercado, escola ou outro tipo de edificação. No zoneamento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2021 - SDU

que permite índice de ocupação de 70%, a projeção da edificação ou conjunto das edificações no lote não poderá ultrapassar 7.000,00 m², considerando uma área líquida de 10.000,00m² na qual será implantado. Além disso, o cálculo para o número de vagas de estacionamento e de visitantes é igual para os dois condomínios, assim como a largura das vias internas e passeios de pedestres. A legislação vigente no município, como base legal em âmbito federal, Lei de Incorporação 4591/64 e Lei do Parcelamento do Solo 6.766/79, estabelece o condomínio horizontal como uma aprovação de edificação e não de parcelamento do solo, como comumente se associa.

Abaixo segue comparativo entre parcelamento do solo e incorporação horizontal para glebas maiores:

Simulação 01. Parcelamento do Solo em gleba de 100.000,00 m² – Lei Complementar 851/2014 – ZOPRE- APRM.

	Área Patrimonial + Área Institucional (10%)	Área Verde (20%) Cetesb	Viário (20%)	Área líquida (residencial e comercial)	IO 60%	IA 1,00 (edificações de qualquer natureza, inclusive edifícios verticais)
100.000,00m ²	10.000,00 m ²	20.000,00m ²	20.000,00m ²	50.000,00m ²	30.000,00m ²	50.000,00m ²

Simulação 02. Incorporação horizontal em gleba de 100.000,00 m² - Lei Complementar 851/2014 – ZOPRE- APRM.

	Área Patrimonial + Área Institucional (10%)	Área Verde (20%) Cetesb	Diretriz viária faz o desdobro se enquadrar como parcelamento do solo. (20%)	Área líquida	IO 60%	IA 1,00
100.000,00m ²	10.000,00 m ²	20.000,00m ²	20.000,00m ²	50.000,00m ²	30.000,00m ²	50.000,00m ²

A proposta trazida neste estudo é a de alterar apenas a fração ideal mínima para aprovação do condomínio horizontal, ou seja, dos conjuntos de casas edificadas num único empreendimento em área já parcelada, sem alterar zoneamento, parâmetros urbanísticos, código de obras, uso do solo ou tamanho dos lotes na cidade. Assim não há novo impacto urbanístico ou ambiental a ser apresentado.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2021 - SDU

Nas planilhas gerenciais da Secretaria de Desenvolvimento Urbano foi constatado que na última década foram aprovados quase que exclusivamente condomínios verticais de uso residencial e somente um condomínio horizontal está em tramitação na SDU para aprovação desde 2018, embora os zoneamentos do Plano Diretor permitam as duas modalidades de incorporação simultaneamente nas mesmas zonas urbanas da cidade. Tal fato é explicado pelo número mais alto de unidades que o índice de aproveitamento determinado pelo Plano Diretor no município permite aos condomínios verticais face ao baixo número de unidades que a fração ideal de 300,00m² acaba impondo ao condomínio horizontal.

Assim, para estimular a incorporação de empreendimentos horizontais, que significa na prática estimular produtos de menor densidade populacional e por conseguinte menor impacto urbanístico, diagnosticamos que a diminuição da fração ideal mínima de 300,00m² praticada no município, sem alteração de nenhum outro parâmetro urbanístico ou zoneamento, seria suficiente para viabilizar essa tipologia habitacional face as condições de financiamento existentes hoje. Lembrando que nas áreas líquidas em que se pode edificar condomínios urbanísticos horizontais é possível edificar também conjuntos de edificações verticais, mantendo os mesmos índices de aproveitamento e ocupação, mesmo percentuais de cobertura vegetal e permeabilidade dos zoneamentos constituídos, mesmo cálculo para vagas de estacionamento e de visitantes, mesmo tamanho mínimo de unidade habitacional indicada pelo código de Obras (Lei Complementar 21/1998), mesmo tamanho de vias internas e a obrigatoriedade dos mesmos estudos de impactos indicados pelo Plano Diretor (Lei Complementar 850/2014).

Para melhor ilustrar, apresentamos o caso do Villa de Aracoara, um dos últimos condomínios urbanísticos horizontais de unidades térreas edificados em Araraquara. O lançamento do empreendimento foi no ano de 2006, com fração ideal de 463,15m² por unidade, vendidas à época ao preço de lançamento de R\$ 186.600,00, configurado como padrão médio alto nos financiamentos habitacionais praticados à época. O condomínio é constituído de 80 unidades térreas edificadas numa área líquida de cerca de 40.000,00m². Hoje, as unidades custam em torno de R\$ 550.000,00, valor que também não se enquadra nos programas de financiamento habitacionais de faixas mais populares (faixa 1,5 do Programa Casa Verde e Amarela).

Na mesma região desse condomínio temos um grande processo de verticalização em curso desde o início dos anos 2.000, tanto de segmentos populares como de médio padrão, mas nenhuma incorporação horizontal em aprovação, em nenhum segmento. São mais de 15 condomínios verticais aprovados nas duas últimas décadas, constituídos de torres isoladas ou conjunto de torres. O último lançamento de condomínio na região, em agosto de 2021, foi o de uma torre de 16 andares com 180



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2021 - SDU

apartamentos de 56,00m², vendidos ao preço de lançamento de R\$ 200.000,00, construída numa área líquida de 15.500,00m².

Neste mesmo terreno da torre de 16 andares e 180 apartamentos, com área de 15.500,00m², seria possível edificar: 44 unidades térreas nos moldes do condomínio Villa de Aracoara; 51 unidades térreas com fração mínima de 300,00m², conforme estabelecido pelo Plano Diretor e pelo Plano Regulador de Parcelamento do Solo. Com a adoção de fração ideal mínima menor, garantindo todos os outros parâmetros estabelecidos hoje no município para as edificações, seria possível edificar 62 unidades térreas com fração de 250,00m² ou 77 unidades térreas com fração de 200,00m², procurando tornar o condomínio horizontal viável com para as linhas de financiamento dos setores médios e populares. Sob o ponto de vista do planejamento urbano, com essa adequação seria possível garantir menores impactos urbanísticos para o município (mobilidade, infraestrutura, impacto de vizinhança, etc.), pois ao invés de 180 unidades verticais, também seria viável edificar até 77 unidades térreas na mesma área, com o mesmo índice de ocupação, aproveitamento, permeabilidade, cobertura vegetal, recuos, vias internas, estacionamento e tamanho de unidades estabelecidos pela legislação vigente.



Fig. 01 Exemplo de condomínio vertical de mercado popular.



DI – OUT/2021 - SDU



Fig. 02 Exemplo de condomínio vertical de mercado popular.

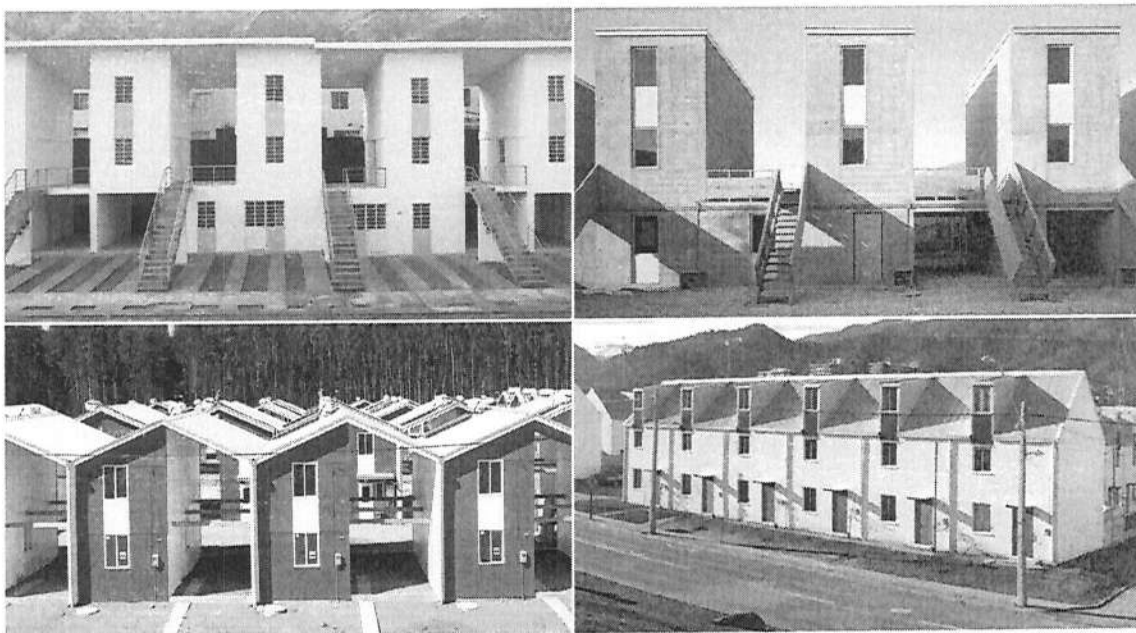


Fig. 03 Exemplo de condomínio urbanístico (incorporação horizontal) de padrão popular.



DI – OUT/2021 - SDU



Fig. 04 Exemplo de condomínio urbanístico (incorporação horizontal) de padrão popular a médio.

Nesse sentido, a alteração proposta não aumenta os impactos urbanísticos, ao contrário, procura diminuir significativamente os impactos na medida em que amplia as possibilidades de novas tipologias habitacionais horizontais no município, para diversos segmentos econômicos, com menor densidade habitacional nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

Salientamos também que não se trata de alteração nos parâmetros de parcelamento do solo na cidade, pois os tamanhos dos lotes nos processos de parcelamento do solo não foram alterados.

Nesse sentido, os estudos de diagnóstico das incorporações imobiliárias na última década indicaram a necessidade de criar estratégias para diversificar as incorporações imobiliárias e equilibrar a densidade habitacional na cidade. Não há impactos ambientais ou de infraestrutura a serem estimados ou mesurados nesse caso, pois a proposta visa diminuir a densidade habitacional praticada hoje no município e não aumentar.

2. ÁREAS PATRIMONIAIS E INSTITUCIONAIS

Em relação ao ajuste de percentual de áreas patrimoniais e institucionais, é importante resgatar que a permuta de área institucional por obra de interesse público era praticada pelo município desde 2004, regulamentada pela Lei Complementar 203/2004, Le Complementar 372/2006 e pela Lei Complementar 851/2014. Entre 2004 e 2020, a possibilidade de permuta de área por equipamento permitiu a execução de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2021 - SDU

diversas obras de interesse público nas áreas de abrangência dos loteamentos, sem prejuízo de estoque de terras municipais para incremento da infraestrutura e de equipamentos. Devido a ação Direta de Inconstitucionalidade ADI 2061671-34.2016.8.26.0000 SP que a Lei Complementar 371/2006 sofreu, esse importante mecanismo para garantia tanto da destinação de área pública quanto da permuta da área por equipamento público quando fosse mais vantajoso para o município, foi desregulamentado. O intuito da alteração aqui proposta é garantir a permuta de área patrimonial quando conveniente para o município e manter um percentual de área institucional.

Em relação às áreas institucionais e patrimoniais, destacamos que não há aumento ou diminuição no total das áreas públicas recebidas pelo município no processo de parcelamento do solo, totalizando 10% da gleba parcelável nas modalidades já estabelecidas na Lei Complementar 851/2014 de área institucional ou área patrimonial. Segundo os relatórios gerenciais da SDU, anexo a este documento analítico, observamos que na última década ocorreu a permuta de 100% das áreas institucionais na quase totalidade dos loteamentos de acesso controlado e parte dos loteamentos abertos, o que possibilitou o recebimento de obras de interesse público ao invés das áreas públicas por parte do município. Com a declaração de inconstitucionalidade da lei municipal que permitia a permuta da área institucional nos processos de parcelamento do solo, foi necessário adequar os percentuais de áreas institucionais e patrimoniais vigentes, sem diminuir ou aumentar o total da sua somatória. Assim foi possível manter um percentual mínimo obrigatório de áreas institucionais em todos as modalidades de loteamentos, abertos ou de acesso controlado, e ainda permitir a permuta somente da área patrimonial quando for de interesse do município, sem prejuízo de uma reserva de área para equipamentos públicos urbanos ou comunitários.

Ressaltamos que a recente decisão do STF considerando inconstitucional a proibição de desafetação de áreas públicas decorrentes de parcelamento do solo torna desta forma inócua a classificação de referidas áreas em institucional e patrimonial.

Novamente trata-se de alteração com recorte bastante preciso na lei, sem modificação dos parâmetros de parcelamento do solo e nem da somatória de destinação de áreas públicas, que continua 10%, com o intuito de possibilitar um banco de terras municipais com maiores possibilidades de uso para o município. As áreas verdes, os corredores ecológicos e o sistema viário não sofreram qualquer alteração, tão pouco o uso do solo ou zoneamento.

Nesse sentido, não há impactos urbanos decorrentes da alteração legislativa em tela que alterem a morfologia urbana, pois não existem impactos ambientais, de mobilidade urbana, de infraestrutura, aumento da densidade



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2021 - SDU

populacional, potencial construtivo ou população esperada nos diversos zoneamentos da cidade decorrentes dessa alteração.

Ambas as propostas foram compreendidas dentro desses objetivos específicos e justificados do ponto de vista técnico e jurídico, no âmbito da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Arq. Sálua Kairuz Manoel Poletto
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Considerando o disposto no § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como o disposto nos artigos 3º, 8º e 10 da Resolução nº 25, de 18 de março de 2005, do Conselho das Cidades;

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, no exercício da atribuição que lhe é conferida pelo inciso XXV do artigo 112 da Lei Orgânica do Município de Araraquara,

CONVOCA AUDIÊNCIA PÚBLICA

a ser realizada presencialmente, no dia 18 de novembro de 2021, às 18 (dezoito) horas, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, localizada na Rua São Bento nº 887, Centro, neste Município de Araraquara, tendo por objetivo EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados:

- (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências;
- (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências.

Esclarece-se, outrossim que:

- a) a anteproposta dos projetos de lei acima mencionados estará disponível para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- b) todos os estudos técnicos que instrumentalizaram a construção da anteproposta dos projetos acima mencionados poderão ser consultados presencialmente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento, na Rua São Bento nº 840 – 8º andar, bem como estarão igualmente disponibilizados para consulta para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO RUBENS CRUZ", 29 de outubro de 2021.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal

Publicado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, na data supra.


ARQUITETA SALUA KAIRUZ MANOEL POLETO
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano



MUNICÍPIO
DE
ARARAQUARA

Publicado no Jornal
local

"Folha da Cidade",

De Sábado,

30/outubro/2021

Ano XL

Exemplar nº 10779



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Considerando o disposto no § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como o disposto nos artigos 3º, 8º e 10 da Resolução nº 25, de 18 de março de 2005, do Conselho das Cidades;

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, no exercício da atribuição que lhe é conferida pelo inciso XXV do artigo 112 da Lei Orgânica do Município de Araraquara,

CONVOCA AUDIÊNCIA PÚBLICA

a ser realizada presencialmente, no dia 18 de novembro de 2021, às 18 (dezoito) horas, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, localizada na Rua São Bento nº 887, Centro, neste Município de Araraquara, tendo por objetivo EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteposta de projetos de lei destinados:

- (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências;
- (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências.

Esclarece-se, outrossim que:

- a) a anteposta dos projetos de lei acima mencionados estará disponível para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- b) todos os estudos técnicos que instrumentalizaram a construção da anteposta dos projetos acima mencionados poderão ser consultados presencialmente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento, na Rua São Bento nº 840 – 8º andar, bem como estarão igualmente disponibilizados para consulta para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

2021

2021

2021

2021

2021

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO RUBENS CRUZ", 29 de outubro de 2021.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal

2021

Publicado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, na data supra.

ARQUITETA SÁLUA KAIRUZ MANOEL POLETO
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano



Urbano

Prefeitura realiza audiência pública sobre adequações no Plano Diretor e no parcelamento do solo urbano

Propostas de alterações nas Leis Complementares nº 850 e nº 851, ambas de 2014, serão dialogadas com a população no próximo dia 18, às 18h, na Câmara



A Prefeitura realiza no plenário da Câmara Municipal no próximo dia 18, às 18h, uma audiência pública sobre propostas de adequações no Plano Diretor e na legislação do parcelamento do solo urbano — modificações nas leis

complementares nº 850 e nº 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014.

A audiência será transmitida ao vivo pela TV Câmara (canal 17 da NET) e pelas redes sociais (Facebook e YouTube) da Câmara Municipal. Será permitida a participação da população de forma virtual, com o envio de perguntas nas redes sociais, e também presencialmente, com o acesso dentro do limite de capacidade do plenário, distribuição de senhas, distanciamento e uso de máscaras.

Uma das alterações sugeridas pelo Município, e que integram a proposta de projeto de lei complementar abordada pela audiência pública, é a redução da chamada “fração ideal mínima” de condomínios urbanísticos (área de utilização exclusiva somada à fração da área de uso comum do condomínio urbanístico). Atualmente, a fração ideal é de 300 m².

O objetivo é incentivar a implantação de condomínios horizontais (de residências), já que boa parte dos projetos urbanísticos aprovados recentemente no município é de condomínios verticais (prédios de apartamentos).

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano constatou que, na última década, foram aprovados quase que exclusivamente condomínios verticais de uso residencial e somente um condomínio horizontal está em tramitação para aprovação desde 2018, embora os zoneamentos do Plano Diretor permitam as duas modalidades de incorporação simultaneamente nas mesmas zonas urbanas da cidade.

“Isso é explicado pelo número mais alto de unidades que o índice de aproveitamento determinado pelo Plano Diretor no município permite aos condomínios verticais face ao baixo número de unidades que a fração ideal de 300 m² acaba impondo ao condomínio horizontal. Para estimular a incorporação de empreendimentos horizontais, que significa na prática estimular produtos de menor densidade populacional e menor impacto urbanístico, diagnosticamos que a diminuição da fração ideal mínima praticada

no município, sem alteração de nenhum outro parâmetro urbanístico ou zoneamento, seria suficiente para viabilizar essa tipologia habitacional face as condições de financiamento existentes hoje”, explica a secretária de Desenvolvimento Urbano, Sálua Kairuz.

Como exemplo, o mesmo espaço ocupado por uma torre de 16 andares e 180 apartamentos poderia ser ocupado por 51 unidades térreas com a fração mínima de 300 m². Reduzindo-se a fração mínima para 250 m², seriam 62 unidades. Ou, então, 77 unidades com a fração mínima de 200 m².

“Com essa adequação, seria possível garantir menores impactos urbanísticos para o município (mobilidade, infraestrutura, impacto de vizinhança, etc.) pois, em vez de 180 unidades verticais, também seria viável edificar até 77 unidades térreas na mesma área, com o mesmo índice de ocupação, aproveitamento, permeabilidade, cobertura vegetal, recuos, vias internas, estacionamento e tamanho de unidades estabelecidos pela legislação vigente”, afirma Sálua.

A alteração proposta procura ampliar as possibilidades de novas tipologias habitacionais horizontais no município, para diversos segmentos econômicos, com menor densidade habitacional nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

Outra modificação proposta é em relação ao ajuste de percentual de áreas públicas que podem ser permutadas por obras de interesse público. A alteração seria dos atuais 7% de área institucional e 3% patrimonial para, a partir do projeto de lei complementar, 7% patrimonial e 3% institucional. A soma das áreas continua sendo de 10% da gleba parcelável.

“O intuito da alteração proposta é garantir a permuta de área patrimonial quando conveniente para o município e manter um percentual de área institucional. Devido a uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, esse importante mecanismo foi desregulamentado. Na última década ocorreu a permuta de 100% das áreas institucionais na quase totalidade dos loteamentos de acesso controlado e parte dos loteamentos abertos, o que possibilitou o recebimento de obras de interesse público ao invés das áreas públicas por parte do município. Com a declaração de inconstitucionalidade da lei municipal

que permitia a permuta da área institucional nos processos de parcelamento do solo, foi necessário adequar os percentuais de áreas institucionais e patrimoniais vigentes, sem diminuir ou aumentar o total da sua somatória”, explica Sálua.

Loteamento de acesso controlado

Outra alteração que será abordada na audiência pública será a adequação da lei municipal à legislação nacional ao estabelecer a tipologia de “loteamento de acesso controlado” em substituição ao “loteamento fechado”.

“Em função da constituição dessa nova modalidade de parcelamento na lei federal, foi identificada a necessidade de adequação da legislação municipal para haver compatibilidade entre as legislações vigentes e possibilidade de solicitação de aprovação dessa modalidade de loteamento nas esferas municipal e estadual. Nesse sentido, avaliamos que a substituição do termo ‘loteamento fechado’ por ‘loteamento de acesso controlado’ contempla esses objetivos”, diz a secretária.

Além disso, depois de o Governo Federal ampliar o prazo máximo para o empreendedor entregar os loteamentos de 4 anos para 8 anos, a Prefeitura irá sugerir a possibilidade de entrega das obras de infraestrutura desses empreendimentos de forma faseada, ou seja, separada por fases.

“Com o novo prazo legal de até 8 anos para a conclusão dessas obras de infraestrutura, na prática, ocorrerá que muitas famílias que compraram os lotes ‘na planta’ poderão ter que aguardar até 8 anos para poderem iniciar as obras das suas casas de forma regular e com a infraestrutura urbana completa. Para minimizar esse impacto que a nova lei federal acaba permitindo, propomos a possibilidade de faseamento das obras de infraestrutura de parcelamento do solo de modo a garantir que todas as fases sejam concluídas integralmente e tenham toda a infraestrutura urbana necessária para habitar, como pavimentação, drenagem, abastecimento de água, coleta de esgoto, iluminação pública, energia elétrica, transporte coletivo, arborização urbana e sinalização viária”, diz Sálua.

Proteção ambiental

Por fim, outro ponto a ser abordado na audiência pública é a proposta de adequações na definição dos CIECOs (Corredores de Integração Ecológica) — situados entre 30 metros e 100 metros de distância de rios e córregos, logo após as áreas de preservação permanente —, compatibilizando a legislação municipal com resolução estadual.

Isso fará com que os CIECOs continuem cumprindo o objetivo de áreas de proteção e melhoria da permeabilidade dos fundos de vale.

“Respeitando as definições do Plano Diretor e da Lei 6.766/1979, em relação a área pública calculada sobre a densidade de ocupação, e em função do CIECO não ter previsão de ocupação — a não ser para áreas verdes, permeabilidade, drenagem sustentável e lazer compatível com as funções ambientais —, indicamos que a área destinada ao CIECO não seja computada como área líquida para o cálculo do percentual das áreas públicas a serem destinadas ao município”, destaca a secretária.

Sugestões e contribuições da população podem ser enviadas para o e-mail sedur@araraquara.sp.gov.br.

Confira os documentos relacionados à audiência pública clicando nos links abaixo:

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DAS LEIS COMPLEMENTARES 850 e 851 - RECEBIMENTO PARCIAL DE OBRAS; LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR 851 - MODIFICA DIRETRIZES E PARÂMETROS PARA ÁREAS INSTITUCIONAIS E PATRIMONIAIS

DIAGNÓSTICO DE ALTERAÇÃO LEIS 851 E 850 - OUT 2021 - ARQUIVO 1

DIAGNÓSTICO DE ALTERAÇÃO - LEIS 851 E 850 - OUT 2021- ARQUIVO 2

EMPREENDIMENTOS VERTICAIS

error while rendering plone.belowcontenttitle.contents

Compartilhar 0

Tweetar

Compartilhar

registrado em: Notícias, Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
Rua São Bento, nº 840 - Centro / CEP.: 14.801-901
Fone.: (016) 3301-5000 (PABX)
E-mail.: prefeituradeararaquara@araraquara.sp.gov.br

[Voltar ao topo](#) | [Perguntas Frequentes](#) | [Fale com o Prefeito](#)



[📞 Telefones uteis](#)

Desenvolvido com o CMS de código aberto **Plone** Powered by PMA ©2021



prefsararaquara • Seguindo



prefsararaquara Prefeitura realiza audiência pública sobre adequações no Plano Diretor e no parcelamento do solo urbano 📍📍

A Prefeitura realiza no plenário da Câmara Municipal no próximo dia 18, às 18h, uma audiência pública sobre propostas de adequações no Plano Diretor e na legislação do parcelamento do solo urbano — modificações nas leis complementares nº 850 e nº 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014.



Curtido por **ledrika9** e outras pessoas

HÁ 42 MINUTOS



Adicione um comentário...

Publicar

Convite para Audiência Pública

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

qua 17/11/2021 09:04

Para:Expediente da Secretaria do Desenvolvimento Urbano <Expedientesdu@araraquara.sp.gov.br>;

Cco:aaeee@aaeee.org.br <aaeee@aaeee.org.br>; pjararaquara@mpsp.mp.br <pjararaquara@mpsp.mp.br>; comunicacao@causp.gov.br <comunicacao@causp.gov.br>; atendimento@causp.gov.br <atendimento@causp.gov.br>; faleconosco@creasp.org.br <faleconosco@creasp.org.br>; ugi.araraquara@creasp.org.br <ugi.araraquara@creasp.org.br>; diretor.fclar@unesp.br <diretor.fclar@unesp.br>; vicediretor.fclar@unesp.br <vicediretor.fclar@unesp.br>; contato@uniara.com.br <contato@uniara.com.br>; reitoria@uniara.com.br <reitoria@uniara.com.br>; chs@uniara.com.br <chs@uniara.com.br>; cat@uniara.com.br <cat@uniara.com.br>; arquitetura@uniara.com.br <arquitetura@uniara.com.br>; zampieri@unip.br <zampieri@unip.br>; parquevivoararaquara@gmail.com <parquevivoararaquara@gmail.com>; contatoamarflora@gmail.com <contatoamarflora@gmail.com>; NelsonGiacomini@mpsp.mp.br <NelsonGiacomini@mpsp.mp.br>; julioc@cpfl.com.br <julioc@cpfl.com.br>; araraquara_cetesb@sp.gov.br <araraquara_cetesb@sp.gov.br>;

CONVITE

A Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano vem por meio deste, convidar para Audiência Pública sobre adequações no Plano Diretor e no Plano Regulador de Parcelamento do Solo a realizar-se no dia 18 de novembro de 2021, no plenário da Câmara Municipal de Vereadores, às 18h00min.

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Prefeitura Municipal de Araraquara

http://www.araraquara.sp.gov.br/noticias/2021/novembro/11-1/prefeitura-realiza-audiencia-publica-sobre-adequacoes-no-plano-diretor-e-no-parcelamento-do-solo-urbano?fbclid=IwAR0aHtMKc2FB5g-6InTPvnT_6rpL4SItVjGmRO6AHJ0gMDI1bZu6-IAkLs



Prefeitura realiza audiência pública sobre adequações no Plano Diretor e no parcelamento do solo urbano — Prefeitura Municipal de Araraquara

www.araraquara.sp.gov.br

Propostas de alterações nas Leis Complementares nº 850 e nº 851, ambas de 2014, serão dialogadas com a população no próximo dia 18, às 18h, na Câmara



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Ata da Audiência Pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada em 18 de novembro de 2021, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

Presidente: Vereador Edson Hel

Início às 18 horas e 19 minutos. Com a presença de todas as pessoas constantes da lista anexa a esta ata, foram iniciados os trabalhos da supramencionada audiência pública. Presentes também os Vereadores: Fabi Virgílio, Gerson da Farmácia, Guilherme Bianco, Lucas Grecco, Marchese da Rádio e Paulo Landim. Representando a Prefeitura do Município de Araraquara, a Secretária de Municipal de Desenvolvimento Urbano, Arquteta Sálua Kairuz Manoel Poletto. O Presidente, após saudação aos presentes, sem mais delongas concedeu a palavra à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, que iniciou sua apresentação expondo os fundamentos fáticos e técnicos que motivaram a formulação da anteproposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, sendo os materiais utilizados em tal apresentação anexados à presente ata. Terminada a exposição, o Presidente concedeu a palavra aos presentes, a fim de efetuarem



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

os questionamentos que entenderem pertinentes. Fez o uso da palavra o Senhor Marcelo Henrique Catalani, que primeiramente esclareceu que a audiência pública estava sendo realizada em razão de suposta inconstitucionalidade de legislação anterior, a qual já havia sido revogada, bem como expôs que não conseguiu ter acesso aos estudos técnicos que instruíram a anteproposta, tendo, na sequência, efetuado questionamentos acerca da redução da fração ideal constante da anteproposta, bem como acerca de diversos problemas atinente ao zoneamento no Município que, supostamente não foram abarcadas na anteproposta exposta. Em sua resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano ressaltou que a convocação da audiência pública havia sido publicada no dia 30 de outubro de 2021, sendo que todos os estudos técnicos que instruíram a construção da anteproposta foram disponibilizados no “site” da Prefeitura do Município de Araraquara. Na sequência, a Secretária de Desenvolvimento Urbano ressaltou os aspectos técnicos que fundamentaram a redução da fração ideal constante da anteproposta, tendo explicitado que esta modificação permitirá e incentivará outras tipologias de parcelamento no solo no Município – inclusive, ressaltando que a atual fração ideal de 300m² resulta em incorporações de valor mais elevado, não condizente com a realidade do Município. Na sequência, fez uso da palavra o Senhor José Olavo Vendramini, tendo inicialmente parabenizado a anteproposta apresentada e ressaltado que teve acesso aos estudos técnicos e ao texto da anteproposta há mais de uma semana e, posteriormente, tendo ressaltado que o Município conta com uma presença majoritária de empreendimentos verticais, sendo que a modificação da fração ideal, tal como proposta, é importante sob ambas as perspectivas ambiental e econômica, eis que incentivaria empreendimentos horizontais. Na sequência, foi feita a leitura da pergunta do internauta Yuri Reis, que indagou se a entrega dos loteamentos em oito anos decorreria das disposições atinentes ao CIECO. Em resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que a entrega dos loteamentos poderá vir a ocorrer em até oito anos por conta de uma legislação federal, sendo que a anteproposta tão somente prevê um mecanismo de compensação a este prazo, permitindo a entrega parcial dos loteamentos, tão logo a infraestrutura deles esteja disponível. Na sequência, foi feita a leitura da pergunta do internauta Diogo Costa, indagando se a anteproposta contemplaria o loteamento da Vila dos Ibirás. Em resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que a anteproposta poderá, sim, contemplar o loteamento da Vila dos Ibirás, o qual foi recentemente aprovado pelo Município, dispondo a empresa responsável de até oito anos para finalizar o loteamento – sendo que parte considerável deste loteamento

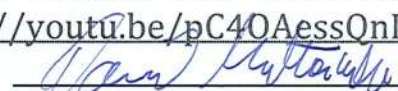


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

poderá ser contemplada com a entrega faseada do loteamento, pois conta com boa parte de sua infraestrutura disponível. Na sequência, o Vereador Gerson da Farmácia tão somente ressaltou que, atualmente, a esmagadora maioria dos empreendimentos do Município é de prédios, sendo que boa parte da população que está ocupando esses empreendimentos gostaria de ocupar loteamentos horizontais. Na sequência, a Senhora Renata Cezarino, representando os moradores da Vila dos Ibirás, explicitou a situação do loteamento, de que já existem 450 casas prontas em tal loteamento, porém que não podem ser entregues por conta da atual legislação, tendo indagado se a anteproposta poderia ou não contemplar os compradores de casas da Vila dos Ibirás. Em resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que a anteproposta poderá, sim, contemplar a situação da Vila dos Ibirás, possibilitando a entrega das 450 casas já prontas. Na sequência, o Vereador Lucas Grecco esclareceu que as redes sociais da Câmara Municipal estão recebendo diversas questões acerca da Vila dos Ibirás, tendo solicitado à Secretária de Desenvolvimento Urbano que ela fizesse maiores esclarecimentos acerca do atendimento desta situação da Vila dos Ibirás pela anteproposta, os quais foram prestados pela Secretária de Desenvolvimento Urbano. Na sequência, o Senhor Eliseu, apresentou consideração de que a Vila dos Ibirás se adequa a todos os requisitos que permitem a entrega faseada de loteamentos constantes da anteproposta apresentada, tendo indagado se existiria uma previsão para a realização da deliberação da anteproposta pela Câmara Municipal de Araraquara. Em resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que todos estavam trabalhando com a perspectiva de protocolo da anteproposta, na Câmara Municipal, com a intenção de ser deliberada tão logo seja possível. Na sequência, o Vereador Paulo Landim indagou acerca dos procedimentos de deliberação da anteproposta apresentada na audiência pública, considerando que a anteproposta é benéfica ao Município e aos cidadãos. Em sua resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que a audiência pública em questão foi convocada pela Prefeitura com a antecedência necessária, com ampla divulgação dos estudos técnicos que subsidiaram a construção da anteproposta, tendo ressaltado que todas as questões que foram levantadas na ação de inconstitucionalidade estão sendo cumpridas na construção da atual anteproposta, sendo que, sob a perspectiva técnica e material, a anteproposta é benéfica ao Município e aos seus cidadãos – tendo ressaltado que o objetivo do Município é poder diminuir, ao máximo, os impactos negativos desta mudança de entrega dos loteamentos em oito anos. Na sequência, fez uso da palavra o Senhor Marcelo Henrique Catalani, que ressaltou acerca da necessidade de enfrentamento dos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

problemas urbanísticos que acometem a zona norte do Município, sendo que a questão da Vila dos Ibirás é emblemática pois representa que a regra atualmente vigente não está sendo adequada à atual situação do Município, tendo igualmente ressaltado a questão de que as discussões acerca da anteproposta estariam sendo muito rápidas. Em sua resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano ressaltou que o Vila dos Ibirás está em conformidade com toda a legislação vigente, sendo as dificuldades por que passa decorrem de questões de crise econômica, sendo que a anteproposta se presta a tentar fornecer uma saída para um problema novo que restou caracterizado na Vila dos Ibirás. Em continuidade, a Secretária de Desenvolvimento Urbano ressaltou que a Prefeitura do Município de Araraquara tem convicção de que, materialmente, a anteproposta é benéfica ao Município e seus cidadãos, sendo que está buscando cumprir todas as questões formais apontadas na ação de inconstitucionalidade na formulação da anteproposta ora apresentada. Na sequência, o Vereador Paulo Landim solicitou que a Secretária de Desenvolvimento Urbanos expusesse quais as questões formais seriam essas, o que foi esclarecido pela Secretária. Em continuidade sequência, o Senhor Cristiano Tiago dos Santos tão somente fez algumas considerações acerca da atuação da Prefeitura do Município de Araraquara e da Câmara Municipal de Araraquara acerca de todos os desafios que acometem a zona norte do Município. Por fim, o Presidente fez suas considerações finais aos trabalhos da noite, agradeceu todas as falas e exposições dos presentes e deu por encerrada a audiência pública, às 19 horas e 55 minutos. A presente audiência pública fora transmitida pela TV Câmara, da Câmara Municipal de Araraquara, estando seu conteúdo integralmente disponível no seguinte link: <https://youtu.be/pC40AessQnI>. Eu, Daniel Lemos de Oliveira Mattosinho , secretariei os trabalhos e lavrei a presente ata, que foi aprovada pelo Presidente dos trabalhos. =/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/

Presidente



Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada em 18 de novembro de 2019, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

<u>NOME</u>	<u>ENTIDADE REPRESENTADA</u>	<u>E-MAIL</u>	<u>DOCUMENTO IDENTIDADE</u>
Paulo José Dourado	Cidadão	paulojosedourado@terra.com.br	30124967-3
Ferson Roberto Freitas	Vereador		137092
Luiz Betinho dos S. Fontana	Cidadão	luizbetinho2@gmail.com	56097469-3
Edmundo Henrique Corrêa	Cidadão	edmundohc@gmail.com	44.121.041-5
MILSON R. CARNEIRO	CTA	MILSONR@cmavil.com.br	5.185.916-2
Guilherme Bianco	Vereador	guilherme@gmail.com	8094703-X
RAFAEL NOGUEIRA DA SILVA	Cidadão		4307583483
RAFAEL NOGUEIRA DA SILVA	Engenheiro	rafael@riseeng.com.br	22500632-7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada em 18 de novembro de 2019, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

<u>NOME</u>	<u>ENTIDADE REPRESENTADA</u>	<u>E-MAIL</u>	<u>DOCUMENTO IDENTIDADE</u>
Renata Ap. Afonso Cejino	Cidadão	renatacejino03@gmail.com	33.200.785-7
Wanderli B. de Brito	Cidadão	Wanderli088@gmail.com	16-99617-7883
Alexandre Dionis Rodrigues	Cidadão	alexandre.rodrigues@gmail.com	16.981513590
Christino Zupp dos Santos	Sindicato de D. de Urban	Christino_Zupp@hotmail.com	34.935.986.4



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada em 18 de novembro de 2019, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

<u>NOME</u>	<u>ENTIDADE REPRESENTADA</u>	<u>E-MAIL</u>	<u>DOCUMENTO IDENTIDADE</u>
Julien Augusto Cissilo	cidadão	Julencissilo@gmail.com	48.324.328-0
maric lucelino de siqueira	cidadeão	maric15@brtur.com.br	40.949.653-4
Duque Santos de Oliveira	Cidadão	DIEGOOLIVEIRA@EMAII.COM	48626943-7
Flavio Machado	União		21.805.776
Rafael Nogueira da Silva	Empresário	RAFAEL@DENSEG.COM.BR	22500632-7
MAURO A CAVALARI	ASSOCIAÇÃO MORADIAS PR. PUNTA		98163-5273



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano**

DII – OUT/2021 - SDU

Araraquara 19/11/2021.

Ao

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal

Edinho Silva

Senhor Prefeito,

Vimos por meio deste apresentar-lhe síntese das ocorrências havidas na audiência pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada às 18h, em 18 de novembro de 2021, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

Inicialmente, destacamos que, no edital acima mencionado, fora igualmente facultado a remessa de e-mails à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, contendo sugestões ou questionamentos acerca das matérias a serem tratadas na audiência pública em questão.

Nesse sentido, destacamos que recebemos tão somente um único e-mail, o qual segue anexo, no qual não verificamos efetivamente qualquer sugestão ou dúvida acerca das matérias a serem tratadas na audiência pública, mas tão somente um breve comentário a elas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

No que tange especificamente à audiência pública, considerando que as matérias tratadas veiculam conteúdo altamente técnico, procuramos efetuar nossa apresentação por meio de linguagem coloquial, a fim de não só permitir que o público ouvinte compreendesse os temas apresentados, mas também que pudesse apresentar suas manifestações a respeito.

Em nosso sentir, este objetivo foi alcançado, na medida em que foram diversos os cidadãos que se manifestaram, de forma presencial ou por meio da internet, acerca dos temas tratados na audiência pública.

Nesse sentido, a esmagadora maioria das manifestações e questionamentos recebidos se referiu à situação do loteamento Vila dos Ibirás: em específico, questionou-se se a anteposta que previa a entrega faseada de loteamentos poderia, ou não, permitir a entrega das casas já prontas no loteamento Vila dos Ibirás, considerando que este já está com as suas obras de infraestrutura praticamente cumpridas.

Em nossas respostas, procuramos expor que, em seus termos atuais, a anteposta permitiria, sim, que a empresa responsável pelo loteamento Vila dos Ibirás solicitasse a sua entrega faseada, possibilitando a utilização das casas que já estivessem prontas e contassem com a respectiva infraestrutura concluída – desde que, por óbvio, a propositura legislativa fosse submetida à Câmara Municipal e lá fosse aprovada.

Destacamos, por outro lado, que não foram apresentadas, na audiência pública, quaisquer sugestões expressas de modificação da anteposta apresentada, não obstante tenhamos verificado objeções ao seu conteúdo – objeções estas, porém, que estavam desprovidas de qualquer argumento técnico, teórico ou fático que pudesse objetivamente demonstrar uma falha ou equívoco da anteposta apresentada, em nosso sentir.

Sendo essa a síntese das principais ocorrências havidas na audiência pública, submeto esta manifestação, solicitando que seja efetuada a formalização da anteposta apresentada junto à Câmara Municipal de Araraquara sem qualquer modificação ou alterações, na forma dos competentes projetos de lei complementar, aos



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
ARARAQUARA**

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

quais deverão ser anexadas toda a documentação que instruiu as suas respectivas elaborações.

Respeitosamente,

Arq. Sálua Kairuz Manoel Poletto
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Re: Proposta para Audiência dia 18

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

qua 17/11/2021 09:03

Sent Items

Para: Endrigo Zappata <zappata10@gmail.com>;

Bom dia, Sr. Endrigo Zappata.

Agradecemos a mensagem e contribuição. As propostas em tela e as audiências visam a manutenção do desenvolvimento da cidade de forma equilibrada, do ponto de vista social, ambiental e econômico, através da gestão democrática e participativa.

Att.

Equipe da Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

De: Endrigo Zappata <zappata10@gmail.com>

Enviado: segunda-feira, 15 de novembro de 2021 20:40:34

Para: Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Assunto: Proposta para Audiência dia 18

Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

Gestão Democrática e Popular.

Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

Att

Endrigo Zapata



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Vistos.

Considerando a manifestação da Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano acerca da audiência pública destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, a qual fora realizada em 18 de novembro de 2021, às 18h, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara,

DETERMINO a formalização dos Projetos de Lei Complementar correspondentes às antepropostas acima mencionadas, sem quaisquer modificações relativamente ao texto apresentado na audiência pública acima mencionada, com o seu correspondente protocolo na Câmara Municipal de Araraquara.

Cumpra-se.

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO RUBENS CRUZ", 19 de novembro de 2021.


EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal
de **Araraquara**



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Proposta tem por objetivo introduzir as seguintes modificações na Lei Complementar nº 851, de 2014:

1. Alterar o parâmetro para a realização das permutas de áreas a serem destinadas ao Município em razão do parcelamento do solo, o qual era anteriormente baseado nas áreas institucionais a serem destinadas ao Município, sendo que se propõe que passe a ser baseado nas áreas patrimoniais a serem destinadas ao Município – modificações estas consubstanciadas na criação do art. 10-A, na revogação do § 2º do art. 10 e nas alterações do art. 18 e do inciso I do “caput” do art. 28;
2. Alterar, nas Tabelas 1, 2, 3, 4, 5 e 6 do Anexo Único, os índices de áreas institucionais e áreas patrimoniais a serem destinados ao Município, em razão dos diversos tipos de loteamentos e respectivos zoneamentos – destacando-se, no ponto, que as alterações ora propostas não modificarão o índice total de 10% (dez por cento) das áreas de destinação pública atualmente constantes de tais tabelas.



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 10-A. Nos parcelamentos do solo de que trata esta lei complementar, será permitida a permuta de até 100% (cem por cento) da área patrimonial, por obra de interesse público, sendo que o valor para a permuta será apurado através de avaliação oficial do Município, considerando-se o valor de mercado do local como se concluída e urbanizada a área a ser parcelada.”



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

.....
Art. 18. Os condomínios urbanísticos e os loteamentos fechados poderão permutar a obrigação de destinar área patrimonial (áreas estas a serem avaliadas incluindo as infraestruturas necessárias) pela realização de obras de interesse público. Parágrafo único. Em loteamentos urbanísticos mistos será permitida a permuta da área patrimonial por obras de interesse público, cujo percentual será definido através de análise dos órgãos públicos municipais competentes, de acordo com os seguintes critérios:
.....



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 28.

..... I
– *viabilidade: etapa na qual o empreendedor requererá à Administração a viabilidade de parcelar o solo na modalidade específica que deseja, apresentando para tanto a planta de localização da área, a intenção de doar área institucional, a intenção de doar ou permutar área patrimonial, se for o caso, na gleba ou em outra área, e outras intenções potestativas que lhe confira a lei. A Administração Públicas, através do órgão competente, expedirá Certidão de Viabilidade na qual constará o zoneamento da área; as restrições de parcelamento da mesma (áreas não sujeitas ao parcelamento, como definido no art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), e parecer quanto à viabilidade de parcelar o solo da área através da modalidade pretendida.”*



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A Lei Complementar nº 901, de 27 de fevereiro de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 7º

.....
I – doação de 10% (dez por cento) da gleba rural, sendo 3% (três por cento) área institucional e 7% (sete por cento) área patrimonial, nos moldes da Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente;

.....
III – em recurso financeiro depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUMDU), cujo valor terá por referência a área patrimonial prevista no inciso I deste artigo e será oriundo de avaliação oficial a ser realizado por técnico municipal, para aplicação em obras de interesse público.”

Fica revogado o § 2º do art. 10 da Lei da Lei Complementar nº 851, de 2014.



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

TABELA 1
PADRÕES PARA LOTEAMENTOS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS ABERTOS

LOCALIZAÇÃO		ZOPRE-AEIU ZOEMI-AEIU- ACOP	ZOEMI-AEIU- ACITE	ZOPRE-APRM ZORA	ZOEMI-AEIS- AEIRA ZOPRE-AEIS	ZEPP- ZEPIS ZEPP-ZOPI ZEPP- ZOPAG	ZORUR
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	3%	3%	2%	3%
	Área patrimonial	7%	7%	7%	7%	8%	7%

TABELA 2
PADRÕES PARA LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS DE RECREIO

LOCALIZAÇÃO		ZORA ZORUR	ZOPRE-APRM ZOEMI-AEIU- ACITE ZOPRE-AEIU	ZEPP-ZEPIS ZEPP-ZOPI ZEPP-ZOPAG	ZOEMI-AEIU- ACOP
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	2%	3%
	Área patrimonial	7%	7%	8%	7%

TABELA 3
PADRÕES PARA LOTEAMENTOS PREDOMINANTEMENTES INDUSTRIAIS E DE SERVIÇOS

LOCALIZAÇÃO		ZORUR ZOEMI-AEIU- ACOP	ZOEMI-AEIS- AEIRA ZOPRE-APRM	ZEPP-ZEPIS ZEPP-ZOPI ZEPP-ZOPAG	ZOPRE-AEIS ZOEMI-AEIU- ACITE
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	2%	3%
	Área patrimonial	7%	7%	8%	7%



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

TABELA 4 PADRÕES PARA LOTEAMENTOS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS ABERTOS DE INTERESSE SOCIAL						
LOCALIZAÇÃO		ZOPRE-APRM ZOEMI-AEIS	ZOEMI-AEIU-ACOP	ZOEMI-AEIS-AEIRA	ZEPP- ZEPIS ZEPP-ZOPI	ZORUR ZEPP- ZOPAG
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	3%	3%	2%
	Área patrimonial	7%	7%	7%	7%	8%

TABELA 5 PADRÕES PARA CONDOMÍNIO URBANÍSTICO RESIDENCIAL							
LOCALIZAÇÃO		ZOPRE-AEIU	ZOPRE-APRM ZOEMI-AEIU- ACITE ZOPRE-AEIS	ZOEMI-AEIU- ACOP	ZOEMI-AEIS- AEIRA	ZEPP-ZOPI ZEPP-ZEPIS ZEPP-ZOPAG	ZORUR
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%	3%	3%	2%	3%
	Área patrimonial	7%	7%	7%	7%	8%	7%

Fração Ideal Mínima		200	200	200	200	200	NÃO SE APLICA

TABELA 6 PADRÕES PARA CONDOMÍNIO URBANÍSTICO INDUSTRIAL			
LOCALIZAÇÃO		ZEPP-ZOPI ZEPP-ZEPIS ZEPP-ZOPAG ZOEMI-AEIU-ACITE	ZORUR ZOEMI-AEIU-ACOP ZOEMI-AEIS-AEIRA
Áreas de Destinação Pública	Área institucional	3%	3%
	Área patrimonial	7%	7%

