



MENSAGEM Nº 45/06

Fls : Nº 01
Proc: Nº 882/06

Barueri, 30 de novembro de 2006.

Senhor Presidente:

Tenho a honra de remeter a V.Exa., para a alta apreciação dessa Egrégia Câmara, o anexo projeto de lei complementar que estabelece normas complementares ao plano diretor e desenvolvimento urbano ambiental, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordenamento do uso e ocupação do solo do Município de Barueri em atendimento ao que determina o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

O Plano Diretor, de acordo com a Constituição Federal de 1988, é considerado como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana destacando, principalmente, que a função social da propriedade urbana deverá atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa naquela carta magna.

Definiu aquele documento o Plano Diretor como uma lei imprescindível para permitir a utilização dos instrumentos de política urbana por ela criados, mas que atenda a disposições de uma lei específica regulamentando e disciplinando esta matéria. Tal lei é o chamado Estatuto da Cidade, denominação dada pela Lei Federal nº 10.257, instituída em 10 de julho de 2001, e que ficou conhecida como a “Constituição do Espaço Físico-territorial”.

O Estatuto da Cidade veio criar ou regulamentar diversos instrumentos de política urbana, vinculando-os ao Plano Diretor. Estabeleceu também normas para sua elaboração participativa e, tratou, em capítulo específico, da gestão democrática da cidade e da participação da população na definição das políticas públicas e do cumprimento da função social da propriedade.

O Estatuto da Cidade, institucionalizando novos instrumentos, como a transferência do direito de construir, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a outorga onerosa de potencial construtivo e de alteração de uso, e diferentes coeficientes de aproveitamento, colocou em cheque as formas tradicionais de planejamento e de controle do uso do solo como o zoneamento tradicional.

Em consequência, tornou-se necessário criar novos conceitos, novas formas de abordagem, novos procedimentos, tendo em vista tornar a legislação mais próxima da realidade, com suas diferenças e contrastes inevitáveis, de sítio físico, de ocupação urbana, de infra-estrutura, de nível econômico da população, de estilos de vida, de história, de evolução e de paisagem urbana.

O planejamento físico da Cidade de Barueri teve seu início estabelecido nos idos de 1985 e, de lá até hoje, passou por diversos estágios de evolução, acompanhando e determinando os destinos do crescimento e do desenvolvimento físico territorial do município, particularmente com relação à Lei Complementar nº 75, de 13 de maio de 1999, e, mais recentemente, a Lei Complementar nº 121, de 18 de dezembro de 2002. Acompanhou tanto a consolidação do Centro da Cidade de Barueri quanto o surgimento, desenvolvimento e consolidação de Alphaville, moldando-se e adequando-se as diversas mudanças que o progresso assim exigiu.

É isto que se propõe com este projeto de lei – consolidar e atualizar a legislação urbanística municipal, sob a luz do Estatuto da Cidade e se adaptar e adequar ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Barueri, aprovado pela Lei Complementar nº. 150, de 10 de dezembro de 2004, estabelecendo normas complementares, nos termos do disposto no artigo 4º, que dispõe sobre o parcelamento e disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de Barueri.

*A presente propositura é para toda a comunidade, instituições civis e governamentais, moradores e empreendedores, passo dos mais importantes, porque avança mais um estágio de elaboração e proposição coletivos para a sedimentação do processo irreversível de desenvolvimento, de promoção da qualidade de vida e da confirmação de Barueri como a **CIDADE DE OPORTUNIDADES**.*

Este Projeto de Lei é composto por diversos títulos assim estabelecidos

TITULO I

DOS OBJETIVOS, DAS DIRETRIZES E DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS, que estabelece os conceitos, objetivos e como se efetiva o plano. Trata sobre os objetivos, as diretrizes e dos instrumentos jurídicos e urbanísticos, defini a função social da propriedade, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, da transferência do direito de construir, das áreas com ocupação especial, da concessão urbanística.

TITULO II

DAS ZONAS, DA DISCIPLINA DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO, que estabelece os princípios gerais, conceitua e disciplina o uso, a ocupação, as atividades, as categorias, os setores e o parcelamento do solo, no território do Município de Barueri, nos termos da Lei Complementar nº 155, divide o território do Município de Barueri em 4 (quatro) regiões, divididas em Macrozonas, conforme o disposto no Plano Diretor Municipal, que se subdividem nas zonas:

I - Zonas Urbanas de Controle - ZUC: aquelas onde a atividade urbana deve receber todo o equipamento e atividade de política pública municipal, devendo, no entanto, o processo de ocupação, ficar restrito ao seu atual perímetro;

II - Zonas destinadas a Projetos Especiais de Integração - ZPEI: aquelas onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental, integradas por:

- a) Zona destinada a Projetos Especiais de Integração predominantemente residencial - ZPEI-1;***
- b) Zona destinada a Projetos Especiais de Integração de uso misto - ZPEI-2;***
- c) Zona destinada a Projetos Especiais de integração a qualificar - ZPEI-3;***
- d) Zona destinada a Projetos Especiais de integração com características empresariais - ZPEI-4;***
- e) Zona de Uso Especial a Integrar - ZPEI-5;***

III - Zonas com Predominantes Características Ambientais - ZPA: aquelas onde à condição ambiental predomina sobre o processo de ocupação devendo, dessa maneira, receber tratamento específico sobre o ponto de vista da aprovação de projetos, tanto econômicos quanto urbanísticos, dando-se preferência àqueles de menor impacto ecológico e ambiental;

IV - ZUQ - Zonas Urbanas a Qualificar: aquelas que, por suas características residenciais e empresariais, necessitam tanto da promoção de obras tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas.

Define também que as Zonas ficam subdivididas em setores, assim como define os índices urbanísticos - usos, locais permitidos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos mínimos, e as características de aproveitamento, ocupação e dimensionamento dos lotes, a saber:



- I. SER – Setor de Uso Estritamente Residencial;*
- II. SRE – Setor de Uso Predominantemente Residencial, de Características Ambientais Especiais;*
- III. SRB - Setor de Uso Predominantemente Residencial de Baixa Densidade;*
- IV. SRM –Setor de Uso Predominantemente Residencial de Média Densidade;*
- V. SRA - Setor de Uso Predominância Residencial de Alta Densidade;*
- VI. SRR - Setor de Uso Predominância Residencial Restritivo;*
- VII. SCH - Setor de Uso de Conjunto Habitacional para Fim Social;*
- VIII. SPC - Setor de Uso Predominantemente Comercial;*
- IX. SRCS -Setor de Uso Restritivo de Comércio e Serviço;*
- X. SCS - Setor de Uso de Comércio e Serviço;*
- XI. SCE - Setor de Uso de Predominantemente Comercial e Empresarial;*
- XII. SUD -Setor de Uso Diversificado;*
- XIII. SUPI-1 - Setor de Uso Predominantemente Industrial;*
- XIV. SUE -Setor de Uso Especial;*
- XV. SEM - Setor de Exploração Mineral;*
- XVI. SPA - Setor de Uso de Proteção Ambiental.*
- XVII. SAS - Setor de Uso de Aterro Sanitário;*
- XVIII. SIEP - Setor de Uso Institucional Esportivo Público;*
- XIX. SRAD - Setor de Recuperação e Uso de Área Degradada;*
- XX. STE - Setor de Tratamento de Esgotos;*
- XXI. SPH - Setor de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural;*
- XXII. SCP - Setor de Cemitério Público.*

TITULO III

DOS INDICES URBANISTICOS E NORMAS SUPLETIVAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, que dispõe sobre os parcelamentos do solo urbano, no Município de Barueri, com observância, em caráter supletivo, à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e à Lei Complementar Municipal nº 59, de 27 de outubro de 1997, com as respectivas e subseqüentes alterações, as disposições desta lei complementar, além de definir conceitos, percentual mínimo de áreas públicas obrigatoriedade da observância das disposições emanadas dos órgãos federais e estaduais.

TITULO IV

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS, que estipula os procedimentos administrativos, disposições gerais e as disposições finais.

Fls : N° 05
Proc: N° 882/06

TITULO V

DOS ANEXOS E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS, pertinentes anexos que fazem parte integrante desta lei:

ANEXO I - MAPA DE COMPATIBILIZAÇÃO DAS ZONAS DO PLANO DIRETOR - MACROZONEAMENTO COM OS AGRUPAMENTOS DE SETORES - PLANTA CONTENDO DIVISÃO DAS (QUATRO) REGIÕES EM MACROZONAS

ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DAS QUATRO REGIÕES E SEUS RESPECTIVOS SETORES

ANEXO III - DESCRIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DAS ZONAS DO PLANO DIRETOR - MACROZONEAMENTO;

ANEXO IV - TABELAS DE ENQUADRAMENTO DOS SETORES.

ANEXO V - RELAÇÃO DAS ATIVIDADES EM QUE OS ESTABELECIMENTOS CONSTANTES DO "CAPUT" DO ARTIGO 75 DEVERÃO SE ENQUADRAR.

ANEXO VI - RELAÇÃO DAS VIAS PÚBLICAS CONSIDERADAS COMO LOGRADOUROS COMERCIAIS PARA INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS;

ANEXO VII - DEFINIÇÃO DOS CONCEITOS UTILIZADOS PARA EFEITO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO;

ANEXO VIII - DEFINIÇÃO DOS PERCENTUAIS MÍNIMOS DE ÁREAS PÚBLICAS DE ACORDO COM O SETOR DE USO EM QUE A GLEBA ESTIVER LOCALIZADA

ANEXO IX - TABELAS DE COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE AS ZONAS DO PLANO DIRETOR E O MACROZONEAMENTO

A medida é de caráter urgente, razão pela qual, solicito se dê a ela o tratamento a que faz alusão o artigo 61, § 1º, da Lei Orgânica do Município.

Valho-me do ensejo, para reiterar a V.Exa. e a seus Nobres Pares meus protestos de apreço e de distinta consideração.

Atenciosamente.


RUBENS FURLAN
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
ANTONIO DONIZETE INÁCIO
DD. Presidente da Câmara Municipal de
BARUERI/SP.