

# Anexo III

Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação da Terra (PUOT)

## **PUOT - Parâmetros de uso e ocupação da terra para as áreas urbanas e rurais da Área de Proteção Ambiental de Campinas**

Os parâmetros de uso e ocupação da terra (PUOT), sob o ponto de vista ambiental definidos para a APA Municipal de Campinas no escopo deste Plano de Manejo, resultam de estudos dos técnicos da Secretaria Municipal do Verde, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, e discutidos com técnicos de outras Secretarias, principalmente com a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Habitação e com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Social e de Turismo.

O PUOT também foi discutido em diversas reuniões com a Associação dos Proprietários Rurais da APA (APROAPA) e o Movimento de Moradia de Campinas, com a Câmara Técnica do Plano de Manejo do CONGEAPA, assim como foi objeto de duas oficinas abertas à população e apresentado em uma reunião ordinária do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMDEMA).

Os textos produzidos com os parâmetros, em suas revisões, dezembro de 2017 e abril de 2018, foram disponibilizados na página do Plano de Manejo (localizado no site da Prefeitura Municipal de Campinas: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/meio-ambiente/conservacao-da-natureza.php?plano-manejo>) e aberto para contribuições da população entre os meses de janeiro a maio de 2018.

Em junho foi disponibilizada a versão finalizada com todos os parâmetros para nova apreciação e avaliação dos atores envolvidos, bem como objeto das Audiências Públicas realizadas em 25/06/18 e 25/07/18.

Os parâmetros apresentados neste documento possuem como ponto de partida o quadro de normativas definidas para o zoneamento e demais atividades que ainda não possuíam regramento na APA. Portanto, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da APA deverá respeitar os parâmetros aqui estabelecidos.

Importante ressaltar que este estudo não faz parte dos produtos contratados e elaborados pela Walm Engenharia e Tecnologia Ambiental para compor o Plano de Manejo, sendo desenvolvido pelos técnicos da Prefeitura Municipal de Campinas, conforme mencionado anteriormente.

## SUMÁRIO

1. PREMISSAS.....	3
2. PUOT URBANO.....	4
2.1 ZONAS URBANAS A SEREM INSTITUÍDAS.....	9
2.2 PARCELAMENTO.....	9
2.2.1 Novos parcelamentos para fins de loteamento.....	11
2.2.2 Novos parcelamentos para fins de loteamento para moradia social.....	12
2.2.3 Loteamentos de acesso controlado (IAC) e cinturão de segurança (CIS).....	14
2.2.4 Subdivisão de lotes.....	14
2.3 OCUPAÇÃO.....	15
2.3.1 Edificações.....	15
2.3.2 Parâmetros construtivos.....	17
2.4 USOS.....	17
2.4.1 Classificação por porte da atividade.....	17
2.4.2 Atividades proibidas.....	18
2.4.3 Atividades já instaladas.....	19
2.5 OUTRAS PARAMETRIZAÇÕES.....	19
2.5.1 Movimentação de terra.....	19
3. PUOT RURAL.....	20
3.1 Parâmetros Gerais de Edificações.....	20
3.2 Setorização.....	21
3.3 Taxa de Impermeabilização.....	23
3.4 Atividades Admissíveis em Áreas Rurais.....	23
3.5 Análise das Atividades Admissíveis.....	26
3.6 Desmembramento e transferência de titularidade de imóveis rurais.....	27

## 1. PREMISSAS

Para a determinação dos parâmetros que são entendidos como pertinentes para elaboração do regramento do uso da terra na região da APA de Campinas, foram considerados os seguintes itens como premissas:

- ✓ A APA de Campinas é um polo de preservação ambiental sustentável.
- ✓ A APA de Campinas não deve ser um atrativo de demandas quanto às ofertas dos serviços oferecidos à população. Assim, as atividades e seus respectivos portes restringem-se a suprir o Plano de Manejo da APA de Campinas das carências que a população residente possui, visando a autossustentabilidade local.
- ✓ Para determinar os portes propostos neste documento, levantou-se dados do que existe hoje na APA de Campinas em termos de: atividades econômicas, distribuição do território, tamanhos de quadra e lotes, tamanhos de construção, legislação de uso do solo atual e sua aplicação prática, vazios urbanos, informações geofísicas (declividades), ambientais (Áreas de Proteção e Preservação Permanente), infraestrutura viária, dentre outros.
- ✓ Pretende-se que sejam incentivados usos mistos do solo, de forma a privilegiar soluções locais às demandas da população. Isto diminuirá os deslocamentos de veículos automotores dentro do próprio distrito (sobretudo de carros próprios).
- ✓ Visando assegurar o percentual de permeabilidade do solo do que ainda não foi ocupado, será proposto o aumento do percentual quando do parcelamento do solo (nas áreas verdes e sistemas de lazer do loteamento) em prol da manutenção de pequenos valores dentro dos lotes resultantes. Isso garantirá a manutenção desses percentuais, dada a visibilidade e acesso da fiscalização (por ficarem nas áreas públicas), além de propiciar um arranjo em blocos maiores e mais concentrados, o que é mais benéfico ao meio ambiente. Para os lotes já oriundos de parcelamentos antigos haverá a distinção quanto a este tema, visto que se propõe um aumento na permeabilidade interna dos mesmos para compensar o que não foi reservada a época do parcelamento.
- ✓ Outro aspecto importante abordado é romper com o paradigma atual de que apenas as atividades produtivas são sujeitas ao licenciamento ambiental. Entende-se que muitos serviços se assemelham no que se refere ao impacto ambiental resultante com atividades produtivas, levando-nos a propor que os mesmos sejam passíveis de licenciamento ambiental.
- ✓ É proposto fazer uma separação entre o que deve ser regrado pelo potencial poluidor (intrínseco à atividade, independentemente do local ou do entorno), pelo potencial de incomodidade (afeto ao entorno) e pelo local (permitido ou não).

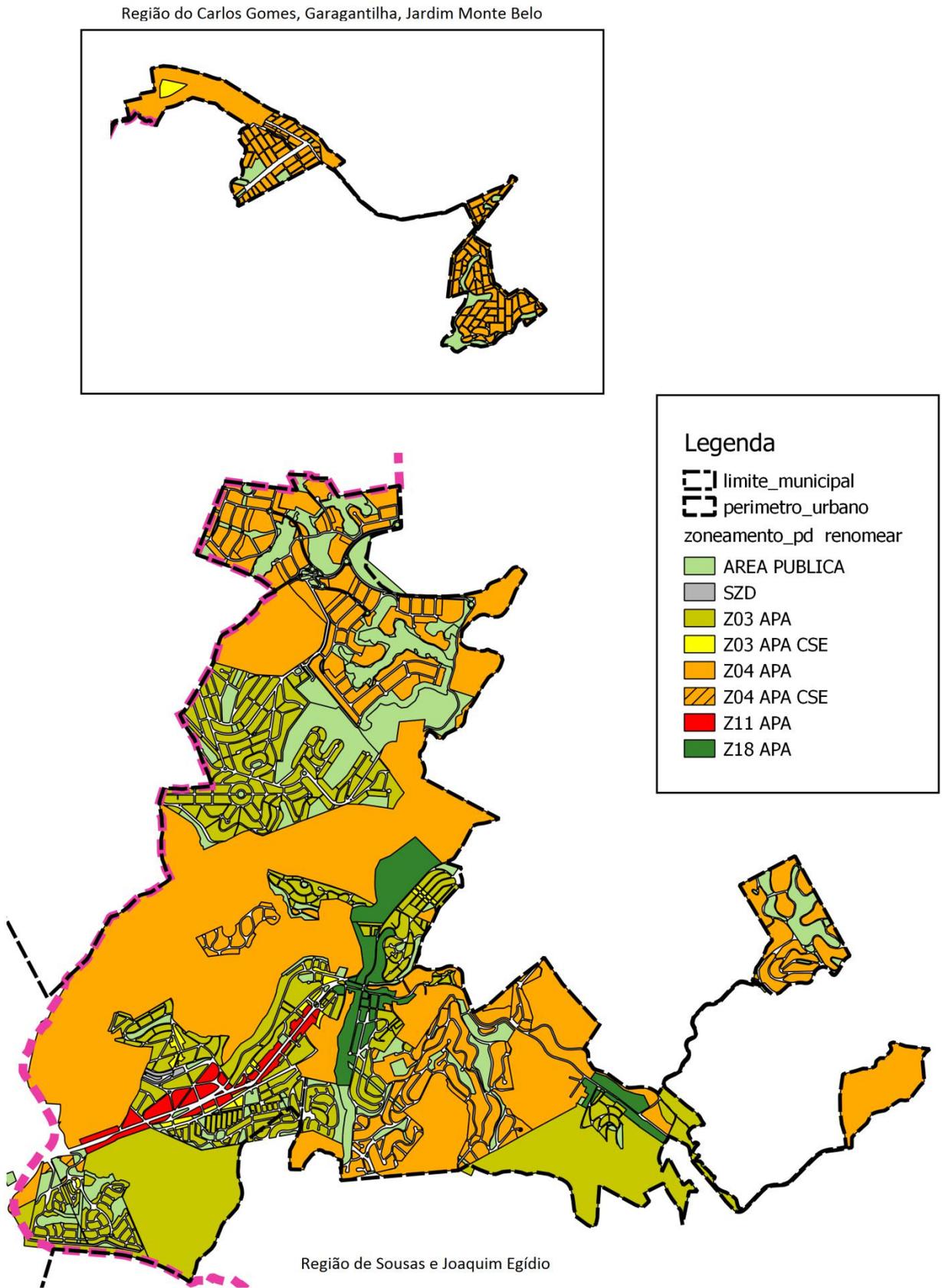
Assim, propomos que cada aspecto seja objeto de instrumento adequado e específico, ou seja, o Potencial poluidor será contemplado pelo licenciamento ambiental, o potencial de incomodidade, pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e a permissão, pelo próprio zoneamento (ambiental e urbanístico). Um instrumento não exclui, modifica ou substitui o outro.

- ✓ É uma premissa também que se assegure a conectividade ecológica, ou seja, que as intervenções no solo não comprometam corredores ecológicos, fluxos gênicos e as dinâmicas hídricas, podendo, inclusive, contribuir para promovê-las.
- ✓ Todos os empreendimentos, obras e atividades passíveis de licenciamento no território municipal se mantêm nessa condição na APA de Campinas, podendo este documento indicar outras em função do seu potencial poluidor, a fragilidade da Unidade de Conservação e o comprometimento com os objetivos da mesma.
- ✓ Sendo permitido mais de um tipo de uso ou ocupação do território no mesmo local, serão adotados os parâmetros e critérios do mais restritivo.
- ✓ Não deverá haver ruptura de paisagem na Zona Urbana. Assim adota-se a não verticalização como premissa das edificações.

## **2. PUOT URBANO**

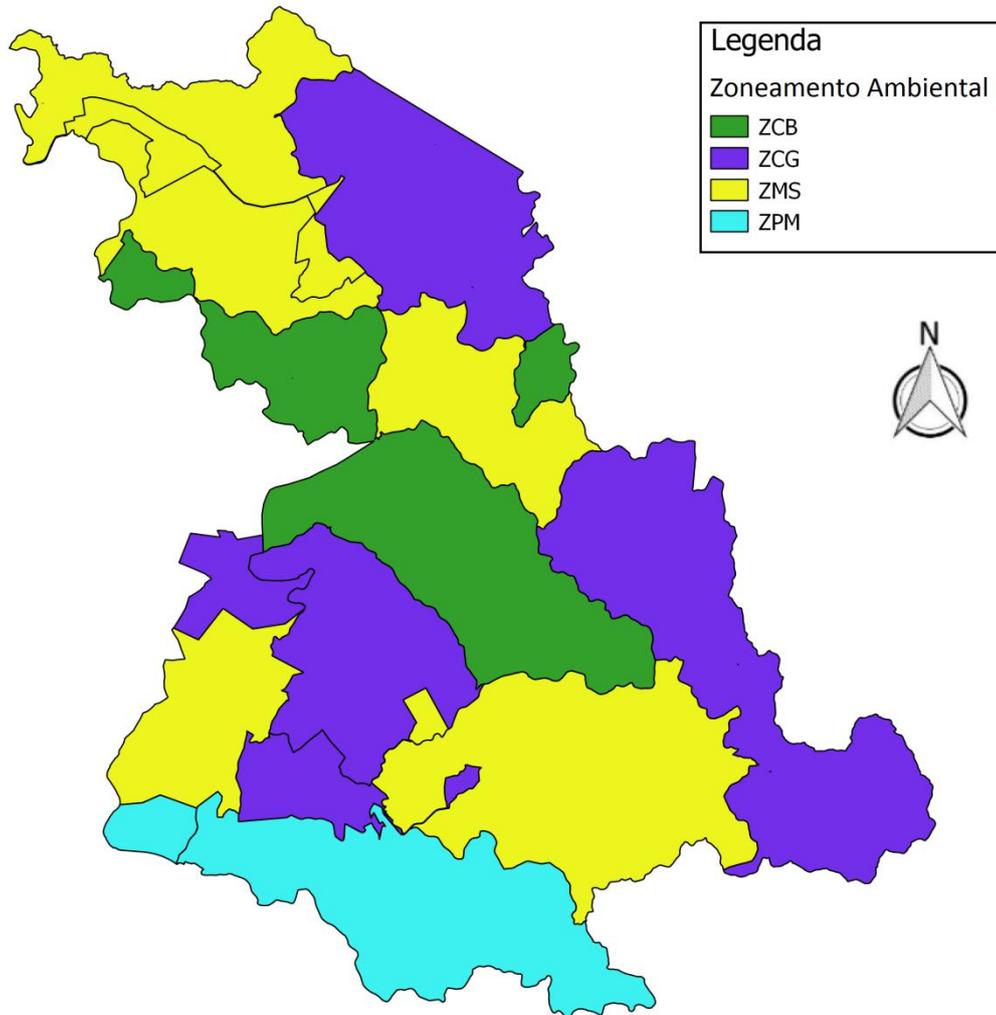
De forma a compatibilizar com o ordenamento do restante do território, muitos dos conceitos aqui apresentados foram revistos à luz da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (Projeto de Lei 31/18). Assim, as nomenclaturas, conceitos gerais e entendimentos do ordenamento do território da APA de Campinas se alinham com o restante do município, resguardadas as necessidades de restrição que surgem a partir da necessidade de proteger o meio ambiente com algumas restrições e particularidades.

O zoneamento da área urbana da APA foi definido na Lei Municipal nº 10.850/2001, e se baseia na Lei Municipal nº 6.031/88, que é a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campinas - LUOS, possuindo 6 zonas na área urbana da APA Municipal de Campinas: Z03 APA , Z03 APA CSE, Z04 APA, Z04 APA CSE, Z11 e Z18, conforme figura 01.

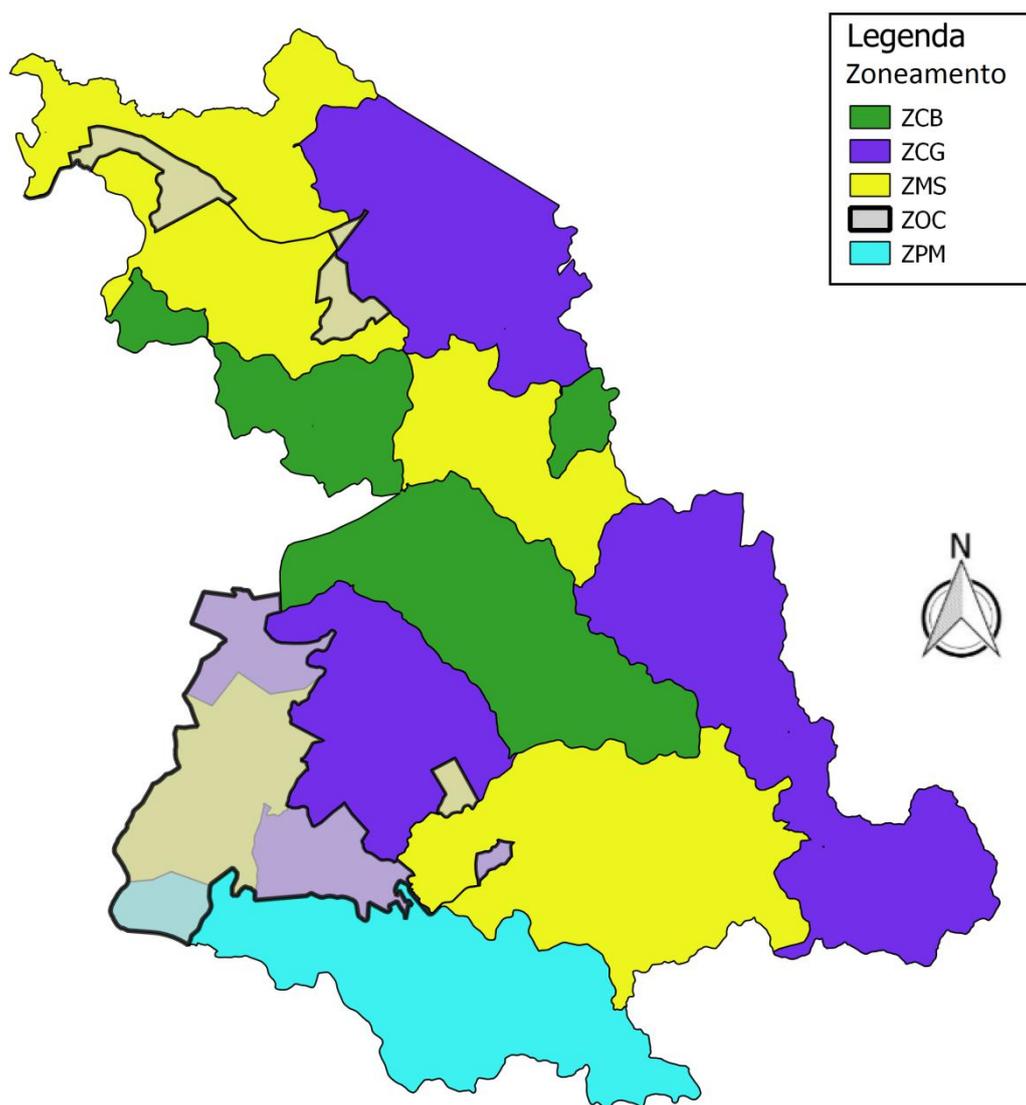


**Figura 01** - Zoneamento definido na Lei Municipal nº 10.850/01. Fonte: SVDS, 2018.

Para a definição do PUOT que regerá a nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, foi utilizada a mesma metodologia do Zoneamento Ambiental deste Plano de Manejo (Figura 02), com a delimitação dos seguintes setores: Setor de Proteção de Mananciais (SPM), Setor de Manejo Sustentável (SMS) e Setor de Conservação Geoambiental (ZCG) (Figura 03).



**Figura 02** - Zoneamento ambiental da APA Municipal de Campinas no Plano de Manejo.  
Fonte: SVDS, 2018.

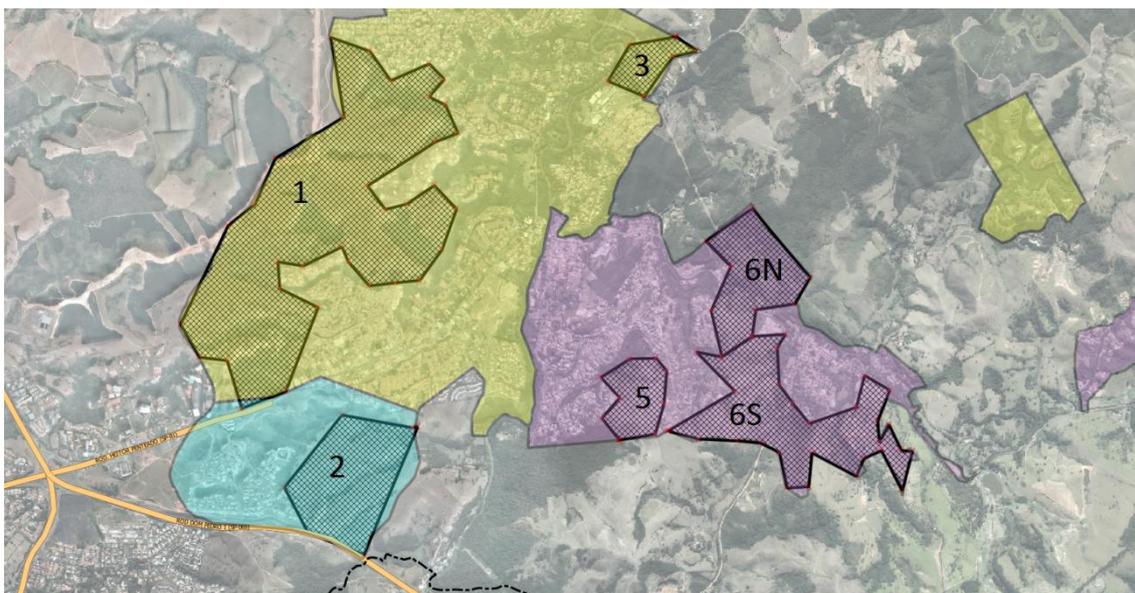


**Figura 03** - Zoneamento ambiental da APA municipal de Campinas no Plano de Manejo com o zoneamento proposto para a zona de ocupação controlada. Fonte: SVDS, 2018.

Destaca-se, assim, apenas a Zona de Ocupação Controlada (ZOC) para tratar os pontos dos parâmetros da ocupação da área urbana.

Na análise, foi considerada a diferença entre as áreas urbanas já parceladas e ocupadas (chamadas de “Área Urbana Consolidada”) e áreas passíveis de ocupação, ou seja, áreas “vazias” (chamadas de “Área de Futuro Parcelamento”).

As áreas passíveis de ocupação foram identificadas no levantamento aerofotogramétrico da PMC de 2014. Nas áreas livres, não ocupadas, foram traçados polígonos (figura 04 e 05) demarcando áreas disponíveis, sem considerar a dominialidade destas.



**Figura 04** - Áreas não edificadas na região de Sosas e Joaquim Egídio (a partir de foto aérea 2014). Fonte: SVDS, 2018.



**Figura 05** - Áreas não edificadas na região do Carlos Gomes e Gargantilha (a partir de foto aérea 2014). Fonte: SVDS, 2018.

Este documento traz as recomendações do regramento das atividades na APA Municipal de Campinas para parcelamento, ocupação (edificação), regularização fundiária e usos.

A proposta se deu com parâmetros de classificação das atividades e dos portes (pequeno, médio e grande). Consideramos preliminarmente que, na ZOC não são admitidos usos e ocupações de grande porte e; para a APA Municipal de Campinas

toda, os usos e atividades não previstos poderão demandar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

É proibida a ampliação do Perímetro Urbano atualmente vigente na APA de Campinas. Atualmente há mais de 7,8 km<sup>2</sup> de áreas disponíveis para parcelamento de solo e este valor é suficiente para atender a demanda existente por décadas.

## **2.1 ZONAS URBANAS A SEREM INSTITUÍDAS**

Alinhando às zonas traçadas na LUOS do restante do território com as necessidades da APA de Campinas, deverão ser criadas:

- ✓ Uma zona residencial que permita também alguns usos não-residenciais de baixa incomodidade;
- ✓ Uma zona mista que permita, além de usos residenciais, outros usos não-residenciais de até alta incomodidade (com exceção da indústria).

A distribuição dessas zonas dentro da ZOC deverá considerar a hierarquia da viária e as ocupações atuais.

## **2.2 PARCELAMENTO**

Serão permitidos os parcelamentos nas seguintes modalidades:

- ✓ Loteamento Residencial e Misto (LRM);
- ✓ Loteamento de Interesse Social (LIS).

Tais loteamentos deverão conter as seguintes áreas a serem transferidas à Municipalidade, cujas obrigações do empreendedor serão descritas na legislação específica de uso e ocupação do solo:

- ✓ Equipamento Público Urbano (EPU);
- ✓ Equipamento Público Comunitário (EPC);
- ✓ Sistema Viário (SV)
- ✓ Espaços Livres de Uso Público (ELUP), assim considerados:
  - Sistema de Lazer (SL)
  - Área Verde (AV).
- ✓ Moradias destinadas à EHIS para suprir demanda habitacional, conforme Programa de Habitação do Plano de Manejo.

Ressalta-se que não serão permitidos loteamentos para fins industriais.

Os canteiros centrais, rotatórias e demais dispositivos de trânsito não poderão ser enquadrados como Áreas Verdes de Loteamento ou Sistema de Lazer, por serem acessórios do sistema viário.

O Equipamento Público Comunitário (EPC) deverá corresponder no mínimo a 4 % (quatro por cento) da área total da gleba, com a menor declividade possível dentro do parcelamento e cercados com gradil, preferencialmente em bloco único.

O Equipamento Público Urbano (EPU) deverá ser livre e desimpedido de restrição urbanística que impeça a adequada implantação do equipamento, salvo nos casos de reconhecimento de equipamento já instalado sobre a gleba objeto do parcelamento, que também será considerado como EPU.

A fim de cumprir as funções ambientais as quais se destinam as áreas verdes e sistemas de lazer, definiu-se um aumento dos percentuais além dos exigíveis em lei (Resolução SMA nº 72/2017), e também critérios de qualificação dessas áreas. Assim, os Espaços Livres de Uso Público (ELUP) compostos pelo Sistema de Lazer (SL) e pelas Áreas Verdes (AV), deverão ocupar, salvo maior exigência de legislação aplicável, no mínimo 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba objeto do parcelamento - conforme a faixa de tamanho dos lotes. Desta porcentagem, o Sistema de Lazer deverá ocupar uma área de 10% da área da gleba e o Sistema de Áreas Verdes deverão ocupar o restante da área do ELUP.

A Área Verde deverá ser apresentada nos termos da legislação aplicável, devendo ser privilegiada sua localização em bloco único, considerando a conectividade com a área verde limítrofe, privilegiando-as em detrimento de maciços isolados, cuja dimensão mínima deverá ser estabelecida em lei específica. Deverão ser recuperadas ou recompostas apenas com espécies arbóreas nativas regionais, ficando a cargo do empreendedor tal recuperação e/ou recomposição.

As Áreas de Preservação Permanente (APP), fragmentos ou maciços arbóreos de vegetação nativa regional, brejos, planícies de inundação, lâminas d'água, lagoas e açudes existentes na gleba deverão ser incluídas para compor o percentual legal de Áreas Permeáveis do parcelamento.

Tanto o Sistema de Lazer quanto a Área Verde do parcelamento não deverão ter confrontação com lotes, devendo haver sempre um viário de contorno ao redor da mesma.

Toda a Área Verde do empreendimento deverá ser deixada permeável, salvo as exceções dispostas em legislação específica, bem como os percentuais do Sistema de Lazer.

### 2.2.1 Novos parcelamentos para fins de loteamento

Os novos parcelamentos do solo serão regrados pelos seguintes parâmetros:

- ✓ Tamanho máximo de lote
- ✓ Faixas de dimensões de lote
- ✓ % de área da gleba destinada a áreas verdes e sistemas de lazer

Por muitas das razões expostas no Plano de Manejo, pretende-se que a APA absorva ao máximo uma população próxima ao que seria permitido se a legislação não fosse revisada (atualmente, o zoneamento permitiria cerca de 7.500 novos domicílios.), de modo a evitar maior adensamento.

Portanto, para regradar este adensamento, apresenta-se a criação de um novo dispositivo que permita uma ocupação na densidade desejada. Será controlada a quantidade de lotes permitidos (e por consequência a quantidade de domicílios) ao regradar conjuntamente a área exigida para os Espaços Livres de Uso Público (ELUP). Quanto maior a área de ELUP reservada, menores poderão ser os lotes, conforme demonstrado na tabela 01.

<b>Área Loteável Disponível* (% de aproveitamento da gleba para lotes)</b>	<b>Tamanho permitido de lotes</b>
30%	De 300,00 a 360,00 m <sup>2</sup>
35%	De 360,01 a 720,00 m <sup>2</sup>
40%	Acima de 720,00 m <sup>2</sup>

**Tabela 01** - Aproveitamento da gleba para lotear (em %) e respectivas faixas de tamanhos de lote. \*Área Loteável Disponível (ALD): a porcentagem da área da gleba que poderá ser destinada exclusivamente aos lotes.

A tabela 02 resume a análise e apresenta a comparação com a legislação atual em relação às taxas de permeabilidade. Na proposta, a média da permeabilidade total é maior que a atual e garante-se também, como explicado anteriormente, a permeabilidade maior nas áreas públicas.

	Situação	Área do lote (m <sup>2</sup> )	% Permeabilidade			% média
			do Loteamento	do Lote	Total	
<b>Legislação atual(Lei 10850/2001)</b>	Depende do zoneamento	Até 250	20	20	36%	41,33%
		251 a 1000	20	25	40%	
		Acima de 1001	20	35	48%	
<b>Proposta do PUOT para a ZOC</b>	SPM e SCG	Mínimo de 500	35	15	45%	43%
	SMS	Mínimo de 500	30	15	41%	

**Tabela 02** - Comparação de permeabilidade

### 2.2.2 Novos parcelamentos para fins de loteamento para moradia social

O Loteamento de Interesse Social da APA de Campinas (LIS-APA) poderá ser feito nas seguintes modalidades:

- ✓ LIS-APA Unifamiliar: aquele que resultar em lotes destinados às habitações unifamiliares de interesse social
- ✓ LIS-APA Multifamiliar: aquele que resultar em lotes destinados às habitações multifamiliares de interesse social.

O LIS-APA somente poderá ser planejado e implantado pelo Poder Público, através da COHAB ou SEHAB, ou por empresas privadas por estas contratadas e que integrem o Minha Casa Minha Vida (ou programa que o substituir). Todos os lotes resultantes deverão ser destinados à faixa de renda “0 a 3” (ou a que a substituir), com todos os benefícios que a legislação traz, não podendo os mesmos serem comercializados pelo Mercado.

Também como forma de suprir a demanda do movimento social, “Associação Moradia e Cidadania”, conforme lista constante no protocolado nº 2018/10/27968, será permitido maior adensamento em novos parcelamentos em troca da doação de unidades habitacionais.

Após, tratativas entre equipe técnica do Plano de Manejo, da SEHAB, COHAB e DEPLAN, chegou-se a seguinte proposta: Todos os novos loteamentos a serem implementados na APA Municipal de Campinas deverão apresentar uma estratificação de tamanho de lotes e um percentual específico para faixas determinadas de áreas de lotes de forma a permitir a viabilização da doação de lotes de interesse social bem

como proporcionar uma ocupação socialmente diversificada, diminuindo a segregação econômica atualmente presente na APA Municipal de Campinas.

Os novos parcelamentos na APA deverão apresentar um percentual específico para faixas determinadas de áreas de lotes. Os lotes com área equivalente a 180m<sup>2</sup>, menor área permitida e correspondente a 4% da área total, serão obrigatoriamente doados pelo empreendedor na forma de unidades habitacionais acabadas para a COHAB/SEHAB, que deverão destiná-los à população com renda mensal familiar de até 3 salários mínimos, não sendo permitida a destinação para qualquer outra finalidade.

Este mecanismo deverá suprir, inicialmente, a demanda identificada pelo Plano de Manejo, que contempla aproximadamente 185 famílias (conforme Protocolo 2018.10.27968). Para tanto, tais parâmetros deverão ser compatibilizados com a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) e deverão ser elaboradas normativas específicas para reger a destinação das unidades de interesse social da APA.

Os lotes à partir de 360 metros quadrados, poderão ser comercializados. O percentual mínimo de cada dimensão de lote está especificado na Tabela 01.

Somente serão permitidos os parcelamentos de solo com lotes resultantes entre 300 e 360 m<sup>2</sup> (correspondente a ALD máxima de 25%) caso o empreendimento preveja a doação para EHIS de no mínimo 10 residências sociais acabadas, nas condições e percentuais previstas nesta lei.

As casas acabadas a serem construídas pelo loteador deverão contar com a utilização de técnicas e infraestruturas sustentáveis e ecológicas, como: reservatório de contenção de águas pluviais, captação e reutilização de águas pluviais, utilização de materiais ecológicos nas construções, utilização de placas solares para fornecimento de energia elétrica, gestão de resíduos sólidos, manter a permeabilidade em no mínimo 50% do lote, e instalações prediais sustentáveis (torneira com temporizador, lâmpadas, led, bacia sanitária com duplo fluxo, dentre outros).

Esse mecanismo deve suprir inicialmente a demanda atual dos moradores locais, identificada no Plano de Manejo a APA Municipal de Campinas.

Poderá haver nova lista, com a revisão do plano de manejo ou com a finalização dos primeiros loteamentos. Para não haver distorção do regimento proposto, deverá ser criada uma legislação específica com os procedimentos. Cabe pontuar, que haverá especulação imobiliária destas casas provenientes de doação pelo loteador que deve ser coibida.

A limitação para o estabelecimento de Empreendimentos de Interesse social na APA Campinas visa suprir os déficits habitacionais na região e não deve absorver o

déficit habitacional do restante do município. Frisa-se que o adensamento proposto por este dispositivo é compatível com o adensamento que a Lei Municipal 10.850/2001 permite, a proposta apenas altera o arranjo e distribuição dos lotes, os valores propostos para o uso deste mecanismo constam na Tabela de Parâmetros.

Adicionalmente, para garantir as funções sociais e ecológicas das áreas verdes, todos os loteamentos deverão observar para que não haja confrontação de lote com as áreas verdes e sistemas de lazer. Estes deverão sempre possuir um viário de contorno.

<b>Área Loteável Disponível* (% de aproveitamento da gleba para lotes)</b>	<b>Tamanho permitido de lotes PARA EHIS-COHAB</b>
40%	De 180,00 a 300,00 m <sup>2</sup>

**Tabela 03** - Aproveitamento da gleba para lotear (em %) e respectiva faixas de tamanho de lote para EHIS-COHAB. \*Área Loteável Disponível (ALD): a porcentagem da área da gleba que poderá ser destinada exclusivamente aos lotes.

### **2.2.3 Loteamentos de acesso controlado (IAC) e cinturão de segurança (CIS)**

Seguindo também o restante do município, serão permitidos Loteamentos de Acesso Controlado e Cinturão de Segurança na APA desde que sejam garantidos todos os aspectos de proteção à fauna e flora – como, por exemplo, a manutenção do Sistema de Áreas Verdes totalmente externa ao loteamento que se pretende fechar, ou do cinturão que se pretende criar.

Deve-se considerar que é proibido murar ou alambrar propriedades sem o respeito às APP, às áreas internas de fragmentos e outras áreas verdes de conectividade, e sem isolar e impedir o fluxo gênico, os corredores naturais e passagem de fauna seguindo o Decreto Municipal 19.142/16.

### **2.2.4 Subdivisão de lotes**

A fim de assegurar a manutenção do adensamento proposto para a APA de Campinas, a subdivisão e/ou desdobro de lotes, tanto para parcelamentos e loteamentos já implantados e para os novos fica condicionada aos:

- ✓ valores mínimos e máximos, respectivamente, definidos no projeto aprovado do loteamento e para novos loteamentos aprovados após a publicação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação da Terra da APA;

- ✓ valores permitidos na legislação vigente à época da aprovação do loteamento para aqueles aprovados anteriormente à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação da Terra da APA;
- ✓ valores mais restritivos estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação da Terra da APA, para lotes que passaram por processo de regularização, quando implantados em loteamentos originalmente irregulares.

## **2.3 OCUPAÇÃO**

### **2.3.1 Edificações**

Os parâmetros para edificação em lotes são:

- ✓ tamanho mínimo e máximo de lote (m<sup>2</sup>)
- ✓ tamanho máximo para unificação/desdobro dos lotes(m<sup>2</sup>)
- ✓ % área permeável
- ✓ nº pavimentos permitidos
- ✓ aproveitamento de subsolo
- ✓ taxa máxima de ocupação do lote
- ✓ coeficiente de aproveitamento máximo

A proposta apresentada na tabela 04 visa estabelecer um valor máximo de área construída, independentemente do uso a ser destinada a construção, já que o impacto ambiental se dá pela construção em si, e o limite se dará pela manutenção das características construtivas locais já existentes.

O número máximo de pavimentos para a construção é de 2 pavimentos, exceto para a EHIS que poderão ser 3 pavimentos, ambos mantendo o limite máximo de 10 metros de gabarito.

Conforme citado nos parâmetros de parcelamento, os lotes oriundos de parcelamentos anteriores deverão apresentar porcentagem de área permeável interna maior para manter a proporção de área permeável próxima aos novos parcelamentos e cujo valor seja o mínimo necessário para manter as funções ambientais da gleba.

Quanto a permeabilidade do solo nos lotes será permitida apenas a permeabilidade natural do mesmo. Não será permitido que nenhum tipo de piso semipermeável seja considerado como área permeável (mesmo que se aplique coeficientes).

Não serão permitidos usos industriais, edificações verticais acima de 10 metros de gabarito. As ocupações permitidas deverão ser compatíveis com a zona na qual estarão permitidas.

<b>Tamanho mínimo de lote (m<sup>2</sup>)</b>	180 m <sup>2</sup> para EHIS, 300 m <sup>2</sup>
<b>Tamanho máximo de lote (m<sup>2</sup>)</b>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Tamanho máximo para unificação dos lotes (m<sup>2</sup>)</b>	5.000 m <sup>2</sup> (variação conforme as tipologias)
<b>% área permeável do lote</b>	20%
<b>Nº de pavimentos permitidos (incluindo térreo)</b>	2
<b>Subsolo</b>	Não será permitido
<b>Taxa máxima de ocupação do lote</b>	0,50
<b>Coefficiente de aproveitamento máximo</b>	1,00

**Tabela 04** - Parâmetros para edificações em lotes.

Ficam definidas as seguintes permissões de ocupação conforme zonas urbanas estabelecidas, cuja densidade está apresentada na tabela 05:

- ✓ para Zona Residencial (ZR):
  - todas as vias: HU e HMH;
  - vias arteriais e coletoras: CSEI e HCSEI;
- ✓ para Zona Mista 1 (ZM1): HU, HMH, HMV, CSEI e HCSEI:
  - HU: habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias;
  - HM: habitação multifamiliar destinada a mais de uma habitação no lote, subdividindo-se em:
    - ◆ HMH: habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas
    - ◆ HMV: habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos;
  - CSE-APA: não-habitacional, destinada ao comércio, serviço e/ou institucional;
  - HCSE-APA: mista, destinada à habitação, comércio, serviço e/ou institucional.

<b>Tipologia</b>	<b>Zona</b>	<b>Densidade habitacional mínima no empreendimento</b>	<b>Densidade habitacional máxima no empreendimento</b>
HU	ZR/ZM1	5 un.hab/ha	10 un.hab/ha
HMV, HMH e parte habitacional do HSC EI	ZR/ZM1	15 un.hab/ha	60 un.hab/ha

**Tabela 05** - Zonas urbanas e respectiva densidade.

### 2.3.2 Parâmetros construtivos

Os valores que deverão ser adotados para os parâmetros construtivos das edificações na APA guardarão proporção com os valores dos restantes do município. Esta proporção se dará através da razão do menor dos lotes permitidos na APA para cada tipologia com o equivalente no restante da cidade. Na Lei de parcelamento, uso e ocupação da APA serão detalhados os valores com base nessas proporções.

### 2.4 USOS

Aplica-se este regramento para todas as novas atividades que serão instaladas na ZOC, assim como para as empresas já instaladas e regularizadas que venham a solicitar ampliação das atividades atuais (seja em tamanho ou em diversificação de atividades). As definições sobre os diferentes usos serão orientadas pela Lei de Parcelamento, uso e ocupação do município.

Novamente repete-se que serão permitidos usos de baixa, média e alta incomodidade, dependendo da zona. Uma exceção é para o uso industrial (que será permitido apenas o de baixa incomodidade).

#### 2.4.1 Classificação por porte da atividade

A fim de considerar um amplo leque de tipos de usos e portes das atividades, passíveis de se instalar na APA, e entendendo que a restrição por um ou dois parâmetros pode criar lacunas em alguns casos, propõe-se uma nova forma de classificação ao ampliar o rol dos parâmetros que regem o porte.

A classificação por porte será feita em três grupos: pequeno, médio e grande porte. Propõe-se que na ZOC apenas permita-se usos de pequeno e médio porte, sendo vedados os empreendimentos ou usos de grande porte, exceto nas grandes avenidas estruturais, conforme tabela abaixo..

	PORTE		
	Pequeno	Médio	Grande
Área Construída (m <sup>2</sup> )	$Ac \leq 500,00$	$500,00 < Ac \leq 1.500,00$	$1500,00 < Ac \leq 5.000,00$

**Tabela 05** - Zonas urbanas e respectivaS densidade.

#### **2.4.2 Atividades proibidas**

Além das normativas definidas no capítulo de Zoneamento do Plano de Manejo, as atividades de comércio ou serviços que possuam os seguintes processos produtivos ou tenham como atividade-fim os itens abaixo listados estão proibidas em toda APA Municipal de Campinas:

- ✓ Extração de carvão mineral;
- ✓ Extração de petróleo e gás natural;
- ✓ Extração de minerais metálicos;
- ✓ Curtimento e outras preparações de couro;
- ✓ Fabricação de celulose e outras pastas para a fabricação de papel;
- ✓ Fabricação de coque, de produtos derivados do petróleo e de biocombustíveis;
- ✓ Fabricação de produtos químicos;
- ✓ Fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos (exceto farmácia de manipulação com venda direta ao consumidor individual);
- ✓ Fabricação de cimento;
- ✓ Fabricação de produtos cerâmicos;
- ✓ Metalurgia;
- ✓ Indústria têxtil (exceto malha);
- ✓ Tingimento e alvejamento de tecidos;
- ✓ Gráficas que usam tintas e solventes para impressão;
- ✓ Empresas de descontaminação de resíduos;
- ✓ Armazenamento de produtos perigosos por conta de terceiros;
- ✓ Uso de explosivos;
- ✓ Eletrodeposição;
- ✓ Decapagem química;
- ✓ Uso de caldeira;
- ✓ Manuseio de amônia;
- ✓ Estamparia mecânica;
- ✓ Espumação;
- ✓ Cloro;
- ✓ Pigmentos à base de metais pesados;
- ✓ Solventes;
- ✓ Tingimento;
- ✓ Pintura sem cabine associada;
- ✓ Fabricação de asfalto e seus componentes;
- ✓ Aterros sanitários e industriais.

Ficam também proibidas atividades que não apresentem a correta destinação de seus efluentes sólidos, líquidos e gasosos, que produzam ruídos e vibrações acima do permitido pela legislação vigente.

#### **2.4.3 Atividades já instaladas**

Todas as atividades instaladas **LEGALMENTE** até a data da promulgação deste Plano de Manejo passam a ser **TOLERADAS**. Esta tolerância abarca apenas o estado atual da empresa. Como descrito acima, ampliações ou modificações devem ser avaliadas, no tempo predeterminado.

### **2.5 OUTRAS PARAMETRIZAÇÕES**

#### **2.5.1 Movimentação de terra**

Para movimentação de terra é proposto que se mantenha a obrigatoriedade de licenciamento ambiental quando o **volume de terra movimentado ultrapassar os 100m<sup>3</sup>** (de acordo com o disposto no Decreto 18.705/2015, Anexo III-SG).

#### **2.5.2 Regularização fundiária**

A proposta prevê que as regularizações fundiárias deverão resgatar integralmente as Áreas de Proteção e Preservação Permanente (Lei Orgânica do Município e Código Florestal, respectivamente) a fim de cumprir as funções a que se destinam. O parâmetro a ser utilizado será **% de remoção de ocupações incidentes nessas áreas ambientalmente protegidas**. Constam na **TABELA DE PARÂMETROS** os valores por setor.

Serão permitidos intervenções pontuais desde que tecnicamente justificadas apenas nos seguintes núcleos: Novo Império, Sorirama e Mokarzel.

#### **2.5.3 Drenagem interna de edificações**

Todas as novas edificações a serem executadas na APA, independente da sua finalidade e do seu porte, deverão conter dispositivos de retardo das águas de chuva. Por conta de toda a fragilidade ambiental propõe-se a instalação destes dispositivos que propiciarão a infiltração das águas, a devolução à rede pública de drenagem após uma hora da chuva e o reuso para fins não potáveis.

Os parâmetros de instalação e os cálculos para o dimensionamento do volume de retenção serão objeto de regulamentação posterior.

### 3. PUOT RURAL

A definição dos parâmetros de uso e ocupação da terra está em concordância ao zoneamento proposto no Plano de Manejo para a área rural da APA de Campinas. Apresenta-se abaixo as definições para as atividades admissíveis, conforme Tabela de Normas do Plano de Manejo.

#### 3.1 Parâmetros Gerais de Edificações

- Construções com no máximo dois pavimentos para abrigar os diversos fins permitidos na zona rural da APA Municipal de Campinas, como os especificados neste regramento, inclusive os destinados a moradia.
- Teto para novas edificações, aplicado aos empreendimentos admissíveis: **10.000 m<sup>2</sup>**;
- Proibição do uso do subsolo;
- Devem ser priorizadas às implantações dos empreendimentos admissíveis (item 3.4) em estruturas já existentes nas propriedades rurais da APA Municipal de Campinas;
- Quanto às edificações para fins de habitação, será permitida a construção de duas residências unifamiliares para propriedades de até um módulo estabelecido pela Fração Mínima de Parcelamento (FMP), conforme o zoneamento ambiental do Plano de Manejo da APA Municipal de Campinas. Para cada módulo excedente da propriedade rural, será permitida a construção de mais uma residência, conforme exemplificado na tabela 06.

Tamanho de propriedade (hectares)	Número de residências permitidas (ZCB, ZCG e ZPM) - FMP = 4ha	Número de residências permitidas (ZMS) - FMP = 2ha
< 4 ha	2	2
≥ 4 < 6 ha	2	3
≥ 6 < 8 ha	2	4
≥ 8 < 10 ha	3	5
≥ 10 < 12 ha	3	6

≥ 12 < 14 ha	4	7
≥ 14 < 16 ha	4	8

**Tabela 06** -exemplificativo do número de residências unifamiliares permitidas por tamanho da propriedade.

### 3.2 Setorização

Buscando ordenar o solo dentro da propriedade rural em consonância com o Cadastro Ambiental Rural - CAR, Constituição Federal e o desenvolvimento sustentável necessário para o meio rural, foram estabelecidos parâmetros de setorização da propriedade rural. A setorização permite a análise prévia da viabilidade da implantação dos empreendimentos admissíveis no território rural da APA Municipal de Campinas.

O projeto da propriedade com o empreendimento desejado deverá respeitar os parâmetros do Plano de manejo da APA, além dos critérios de setorização, conforme tabela 07.

<b>Setor de Preservação Ambiental (SEPA)</b>	<b>Setor Produtivo (SEPRO)</b>	<b>Setor Habitacional (SEHA)</b>
mínimo de 20 % da área da propriedade	de 0 a 80% da área da propriedade	máximo 5 % da área da propriedade

**Tabela 07** - Setorização das Áreas Rurais para fins de Implantação de Empreendimentos Admissíveis pelo Plano de Manejo da APA.

As áreas referentes aos empreendimentos admissíveis se situarão no setor produtivo, ocupando 5% do mesmo, podendo mediante compensação ambiental, alcançar 20%, conforme quadros abaixo, sem prejuízo do parâmetro referente à área impermeável. O restante da área em questão será utilizado para produção agropecuária vinculada aos empreendimentos, se for o caso.

O **Setor de Preservação Ambiental (SEPA)** poderá ocupar até 100% da propriedade, a critério do proprietário, e deverá ter um mínimo de 20% da área total da propriedade. São os locais que devem ser cobertos por vegetação nativa, destinados à conservação e conectividade de ambientes naturais por meio de corredores ecológicos, visando a proteção dos recursos hídricos e garantindo a biodiversidade. Podem ser contabilizadas as áreas de preservação permanente (APP) e as áreas de reserva legal (RL) neste setor.

O **Setor de Habitação (SEHA)** deve conter as benfeitorias destinadas à moradia do proprietário e eventualmente de funcionários.

Este setor deve prever as infraestruturas necessárias para adequação do saneamento básico, garantindo o tratamento e disposição final adequada dos efluentes, e deve seguir os parâmetros gerais estabelecidos neste documento, tais como o limite de unidades residenciais e o cômputo da área impermeável no total da propriedade.

O **Setor Produtivo (SEPRO)** corresponde às áreas destinadas à produção rural da propriedade, ou seja, as áreas de exploração econômica através da agropecuária, beneficiamento dos seus produtos, turismo rural e demais atividades enquadradas como admissíveis pelo Plano de Manejo da APA Municipal de Campinas e PUOT Rural.

Conforme tabela 07, este setor pode não existir (caso a propriedade seja inteira de preservação ambiental), ou chegar até 80% da área total, quando o proprietário abrir mão do setor habitacional (SEHA) e respeitar o mínimo da área destinada ao setor de preservação ambiental (20% para SEPA).

As áreas destinadas aos empreendimentos admissíveis (SEPRO-Emp), correspondem à uma fração deste setor, podendo chegar em até 20% da área destinada ao setor produtivo (mediante a compensação ambiental), conforme tabelas 08 e 09, sem prejuízo do parâmetro referente à limitação de área impermeável.

Setor Produtivo Produção Agropecuária (SEPRO-Agro)	Setor Produtivo Empreendimentos Admissíveis (SEPRO-Emp)
de 0 a 80%	de 0 a 20 % do SEPRO

**Tabela 08** - Setorização da Área Produtiva para fins de Implantação de Empreendimentos Admissíveis pelo Admissíveis pelo Plano de Manejo da APA.

Setor de Preservação Ambiental (SEPA)	Setor Produtivo Empreend. Admissíveis (SEPRO-Emp)
Mínimo 20%	até 5 %
Mínimo 25%	até 7 %
Mínimo 30%	até 9 %
Mínimo 35%	até 11 %
Mínimo 40%	até 13 %

Mínimo 45%	até 15 %
Mínimo 50%	até 20%

**Tabela 09** -Compensação Ambiental através do aumento das áreas do Setor de Preservação Ambiental (SEPA) da Propriedade visando a expansão da área destinada aos empreendimentos admissíveis do Setor Produtivo (SEPRO-Emp), estabelecidos pelo Plano de Manejo da APA.

### 3.3 Taxa de Impermeabilização

Para todas as zonas rurais da APA Municipal de Campinas, a porcentagem de impermeabilização permitida da área total da propriedade é de 5%. É admissível a compensação para o aumento da área impermeável, podendo atingir até 10%.

A compensação se dará através de práticas de retenção, infiltração e uso de águas pluviais na propriedade, visando a recarga dos aquíferos e diminuindo os impactos negativos da impermeabilização, como por exemplo através da construção de barraginhas, terraceamento, captação de água em telhados, dentre outras práticas, a serem analisadas de acordo com projeto apresentado.

Convém ressaltar, que os setores de habitação (SEHA) e produtivo (SEPRO) não precisam ser alocados de forma contínua dentro da propriedade, podendo existir, por exemplo, um setor produtivo alocado em dois ou mais polígonos distintos. Sendo que para o setor de Preservação Ambiental não é desejável a fragmentação ou a interrupção de ambientes naturais, na qual a troca gênica entre fluxos e espécies possa ser afetada.

### 3.4 Atividades Admissíveis em Áreas Rurais

As atividades apresentadas a seguir poderão ser admissíveis pelo Órgão Gestor da APA Municipal de Campinas, desde que atendidos os parâmetros e critérios definidos neste Plano de Manejo.

#### **Turismo e Hospedagem**

**Atividades:** Hotéis Fazenda, SPA e similares

**Definição:** Estabelecimentos comerciais de hospedagem localizados na zona rural e destinados ao lazer, recreação, eventos, bem estar, etc., dotados de exploração agropecuária, que ofereçam entretenimento e vivência do campo.

**Atividades:** Eventos e centros de exposição

Definição: Referem-se aos locais onde se organizam eventos, palestras, feiras, ou exposições ligadas às questões agropecuárias ou eventos religiosos e culturais típicos da comunidade rural. Trata-se de áreas já estruturadas, ou espaços abertos.

A tabela 10 apresenta os critérios referente aos portes dos eventos na APA Municipal de Campinas, ficando proibidos aqueles com mais de 6.000 participantes. Convêm ressaltar, que os eventos de grande porte, ou seja, com mais de 2.000 participantes, poderão ser taxados, cuja arrecadação deverá ser revertida para o desenvolvimento de ações e atividades vinculados aos Programas de Gestão aprovados pelo Plano de Manejo da APA Municipal de Campinas.

	<b>Pequeno Porte*</b>	<b>Médio Porte</b>	<b>Grande Porte</b>
<b>Nº Participantes - NP</b>	NP ≤ 500	500 > NP ≤ 2.000	2.000 > NP ≤ 6.000

**Tabela 10** - Porte dos Eventos Admissíveis na APA de Campinas.

\*Eventos de pequeno porte são permitidos e não necessitam da manifestação do Órgão Gestor da APA de Campinas, sendo considerado como atividade permitida. Os demais necessitam de manifestação do órgão gestor.

**Serviços de Ensino, Pesquisa e Saúde**

**Atividades:** Casas de Repouso e similares

**Definição:** Estabelecimentos comerciais que dispõem de estrutura específica para oferecer aos clientes tratamentos de saúde. Ressalta-se que no momento da análise será avaliado também as características dos mesmos, podendo ser vetado a sua instalação após análise técnica.

**Atividades:** Ensino e pesquisa ligados a ciências agrárias, turismo e similares

**Definição:** Estabelecimentos comerciais de ensino médio (técnico) e superior nas áreas de estudo como: Agronomia, Agroecologia, Engenharia Florestal, Agrícola e Agropecuária, Zootecnia, Ciências de Alimentos, Gastronomia, Turismo, Astronomia, dentre outras, que visam a busca do aprimoramento técnico, o aumento produtivo e melhorias no manejo e preservação dos recursos naturais. Instalações adicionais,

como laboratórios, clínicas e hospitais escolas, que venham a compor esses cursos deverão ser instaladas fora dos limites da APA Municipal de Campinas.

### **Infraestrutura de energia**

**Atividades:** Geração de energia renovável

**Definição:** Empreendimentos de produção de energia elétrica proveniente de recursos naturais (naturalmente abastecidos), abrangendo no caso da APA de Campinas as energias Solar (fotovoltaica), Eólica e Hídrica.

**Observação:** As gerações de energia renováveis em questão, correspondem à soluções individuais visando a sustentabilidade energética da propriedade rural, exceto a geração solar, que poderá ser explorada comercialmente com potencial instalado de até 5MW.

### **Comércio**

**Atividades:** Comércio e serviços locais

**Definição:** Compreende o comércio (venda sem transformação significativa) varejista de mercadoria de bens de consumo e a prestação de serviços relacionados com estas vendas. A venda sem transformação inclui operações (ou manipulações) que são associadas ao comércio, tais como: montagem, mistura de produtos, engarrafamento, empacotamento, fracionamento etc., quando realizadas pela própria unidade comercial. A referida atividade deve visar o atendimento local, associada ao turismo ou à produção da região ou comunidade na qual está inserida.

### **Industrial**

**Atividades:** Agroindústria

**Definição:** A agroindústria e o ambiente físico equipado e preparado onde um conjunto de atividades relacionadas a transformação de matérias-primas agropecuárias provenientes da agricultura, pecuária, aqüicultura ou silvicultura são realizadas de forma sistemática. Tem a finalidade de transformar as matérias primas, prolongando sua disponibilidade, aumentando seu prazo de validade, diminuindo a sua sazonalidade além de agregar valor aos alimentos in natura, procurando manter as características originais dos alimentos. Preferencialmente devem ser instaladas as agroindústrias vinculadas às matérias primas produzidas na APA. Ressalta-se que no momento da análise será avaliado também as características e tipologia das mesmas e seu grau de impacto ambiental, podendo ser vetada a sua instalação após análise técnica.

### **Institucional**

**Atividades:** Implantação de Espaços Públicos

**Definição:** Correspondem aos espaços de usos comum e posse coletiva (público), edificados ou não, ligados ao Ensino e Pesquisa; Cultura; Esporte; Saúde; Lazer; Segurança; Limpeza e manejo de resíduos sólidos.

### **3.5 Análise das Atividades Admissíveis**

Compete a SVDS e ao órgão gestor analisar as solicitações de certidão de uso do solo para as atividades supracitadas através de Parecer Técnico Conclusivo, abarcando no mínimo o atendimento aos parâmetros e critérios elencados neste Plano de Manejo para a atividade e zoneamento em questão, além do atendimento aos percentuais relativos a setorização da propriedade.

Convém ressaltar que a análise supracitada através de Parecer Técnico Conclusivo aplica-se apenas aos empreendimentos admissíveis elencados no **item 3.4**, ou seja, nas regularizações dos empreendimentos já existentes e nos casos das novas solicitações. Para tal, a SVDS analisará a propriedade como um todo, podendo solicitar informações e documentos complementares, além dos elencados a seguir:

1. Inscrição no Sistema de Cadastro Ambiental Rural (CAR);
2. Apresentação do recibo de entrega do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)
3. Matrícula atualizada (180 dias) do imóvel;
4. Planimétrico da propriedade para setorização e definição das diretrizes ambientais, assinado por responsável técnico, contendo:
  - a) Os elementos ambientais incidentes na propriedade, como nascentes, cursos d'água, várzeas e áreas brejosas, Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal, planícies de inundação, vegetação natural remanescente, passivos ambientais, dentre outros, conforme legislação vigente e em consonância com o Plano de Manejo;
  - b) Demais áreas com restrições impostas pelas legislações vigentes, como corredores ecológicos, Linhas de Conectividade e suas Áreas de Influência, Unidades de Conservação, Bens Tombados e/ou em estudo de Tombamento e suas envoltórias, dentre outras.
  - c) Demais estruturas existentes, como edificações, áreas impermeáveis, estradas, ferrovias, dutos, linhas de alta tensão, torres de telecomunicação, dentre outras.
  - d) Na hipótese de haver, no entorno da propriedade, elementos ambientais, bens tombados, rodovias, ferrovias, dutos e outros elementos que impliquem

- restrições sobre a área, o levantamento planimétrico deverá abranger uma faixa envoltória de 50 metros além do perímetro da propriedade;
- e) Setorização da propriedade, conforme definido no PUOT, incluindo os três setores da Tabela 07 e 08:
- **proporção do setor de preservação ambiental (SEPA)**
  - **proporção do setor produtivo (SEPRO)** que indique os cultivares e as áreas e estruturas dos empreendimentos admissíveis;
  - **proporção do setor de habitação (SEHA)** que indique as residências e infraestruturas complementares;
  - Quadro de Áreas e legenda compatível com os elementos gráficos apresentados, destacando os setores e as áreas impermeáveis.
5. Projeto de recuperação das áreas protegidas (SEPA), que comprove a adequação das áreas de APP e reserva legal, quando for o caso;
  6. Zoneamento incidente, conforme plano de manejo da APA, indicando tanto as zonas como as áreas estratégicas.
  7. Descrição geral dos processos e formas de funcionamento das atividades pretendidas;
  8. Sistema de saneamento adotado nas edificações (água, efluentes líquidos e resíduos sólidos gerados);
  9. Comprovação de vínculo da atividade pretendida com a atividade rural exercida na propriedade, quando for o caso;
  10. Descrição das fontes de água a serem utilizadas com a outorga de uso dos recursos hídricos;
  11. Descrição dos sistemas de drenagem, armazenamento, infiltração e escoamento pluvial, que deverá incluir quando for o caso, a proposta de compensação para ampliação na porcentagem de impermeabilização da propriedade, respeitando o teto de 10 %;
  12. Análise do impacto e demanda sobre o viário existente, decorrente da implantação do empreendimento, considerando as áreas de estacionamento.

### **3.6 Desmembramento e transferência de titularidade de imóveis rurais**

Conforme já explicitado no documento “Zoneamento” do plano de manejo, o Parcelamento do Solo em Área Rural, basicamente, é fracionamento territorial.

De acordo com o artigo 65 do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64), o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

§ 1º Em caso de sucessão causa *mortis* e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

Ou seja, de acordo com a legislação vigente, fica proibida a divisão da propriedade rural em áreas inferiores à fração mínima de parcelamento estabelecido no Plano de Manejo da APA de Campinas.

Nas Zonas de Conservação da Biodiversidade, de Conservação Geoambiental e de Proteção de Mananciais (ZCB, ZCG e ZPM), por serem áreas de maior fragilidade ambiental, considerando meio biótico e físico nas quais faz-se necessário a manutenção da estrutura da paisagem, promovendo maior conectividade e permeabilidade da paisagem, a criação de corredores ecológicos, a proteção das áreas de maior fragilidade física e ambiental e de mananciais, o parcelamento de solo é permitido em módulo mínimo (Fração Mínima de Parcelamento - FMP) de 40.000 m<sup>2</sup> (4 hectares). Para a Zona de Manejo Sustentável (ZMS) a FMP é de 20.000 m<sup>2</sup> (2 hectares).

Qualquer alteração da dominialidade, como desmembramento, fracionamento ou desdobro do imóvel rural localizado na APA deve possuir manifestação prévia do órgão gestor da APA. Quando houver a solicitação de parcelamentos rurais, o órgão gestor poderá exigir um plano de produtividade agrícola, com estudo de viabilidade econômica e ambiental, a fim de evitar a formação de novos núcleos urbanos. Na avaliação da alteração da dominialidade será incluída a avaliação da condição de preservação das Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal, bem como destinação do esgotamento de efluentes e resíduos gerados e a comprovação da origem da água para abastecimento.

Todo desmembramento de propriedade deve obrigatoriamente possuir o georreferenciamento da área remanescente e da área desmembrada, seguindo as recomendações técnicas do INCRA para o georreferenciamento de imóveis rurais.

Considerando que os proprietários rurais da APA de Campinas indicaram a necessidade da construção de um novo modelo de associação condominial e gestão comunitária da propriedade visando a viabilidade econômica e a conservação da paisagem, poderão ser avaliadas as possibilidades legais e jurídicas deste modelo, devendo ser consultados o Ministério Público Federal, Ministério Público Estadual, Cartórios de Registro de Imóveis e a Pasta Jurídica da Prefeitura Municipal.