



**PREFEITURA DE  
CAMPINAS**

A FORÇA DA INOVAÇÃO



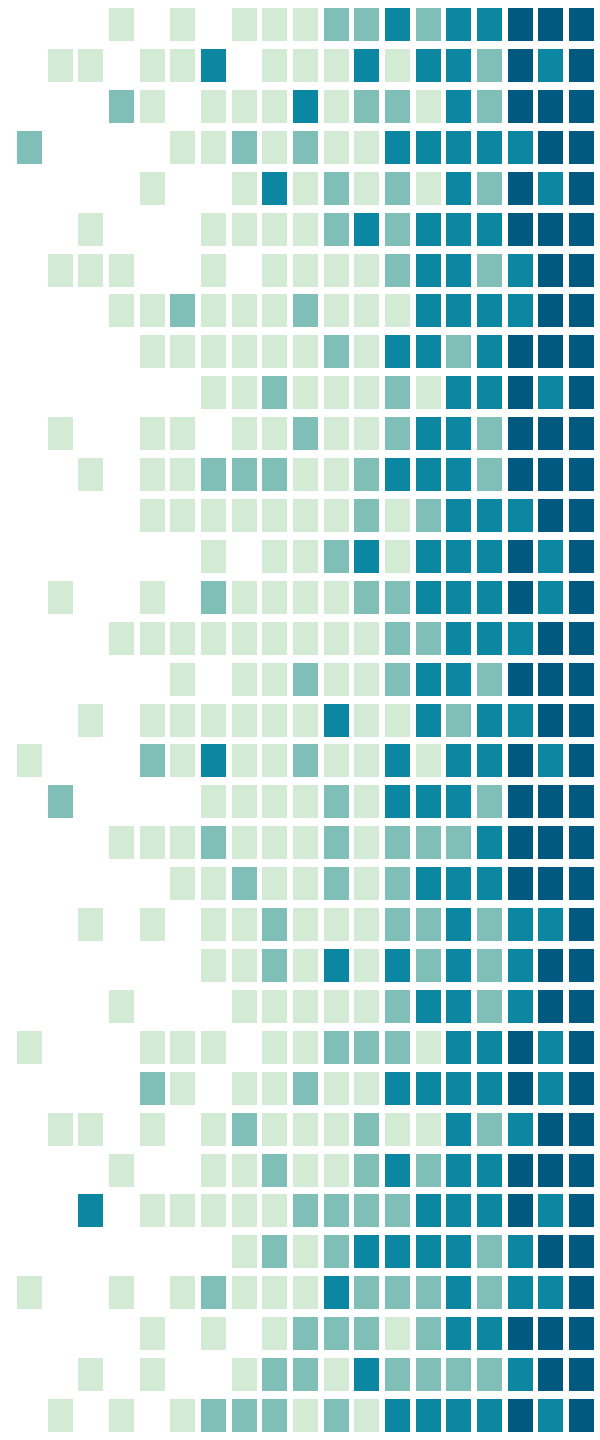
# PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DA TERRA

Oficina - Plano de Manejo - PUOT  
19 de abril de 2018

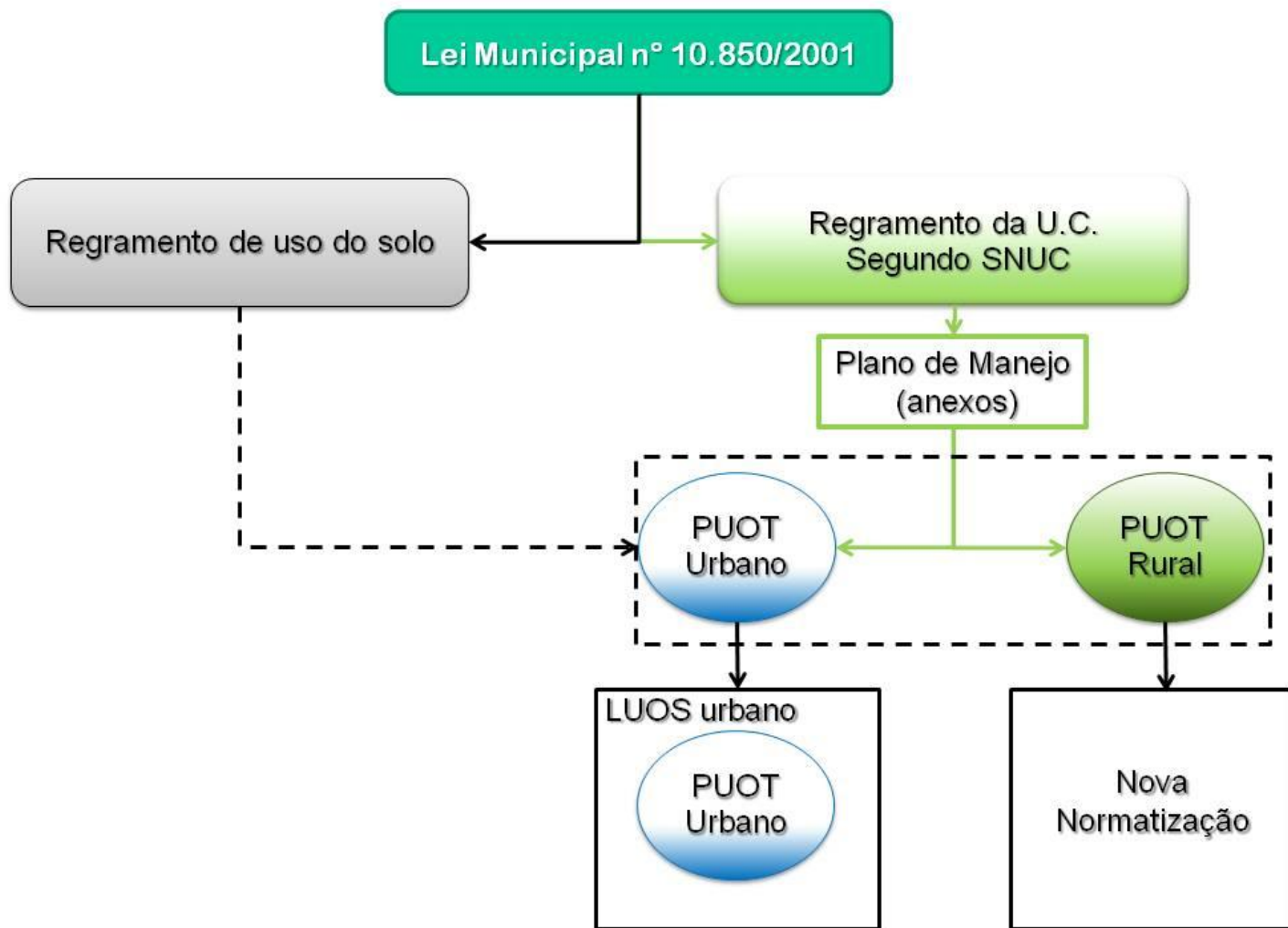


# AGENDA DO DIA

- 1. Encaminhamentos**
- 2. Fundamentos**
- 3. Leitura da Lei 10.850/01 e propostas de aprimoramento**
- 4. Novos parâmetros de regramento urbano**



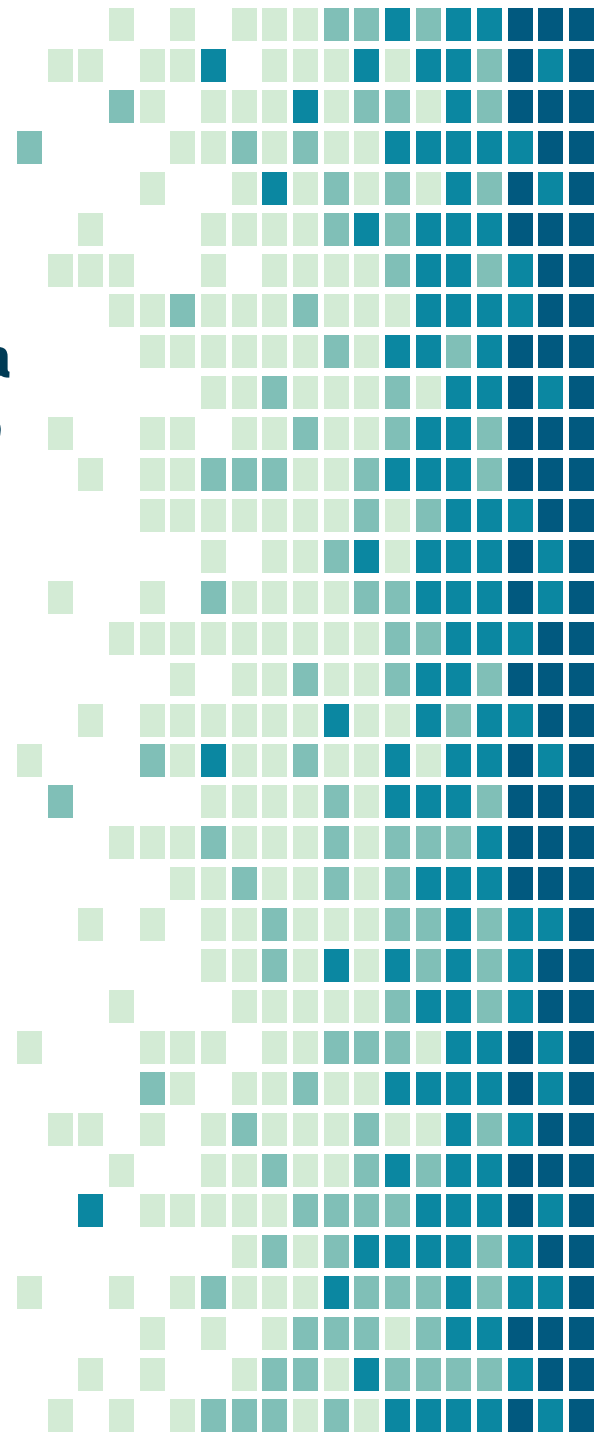
# ENCAMINHAMENTOS



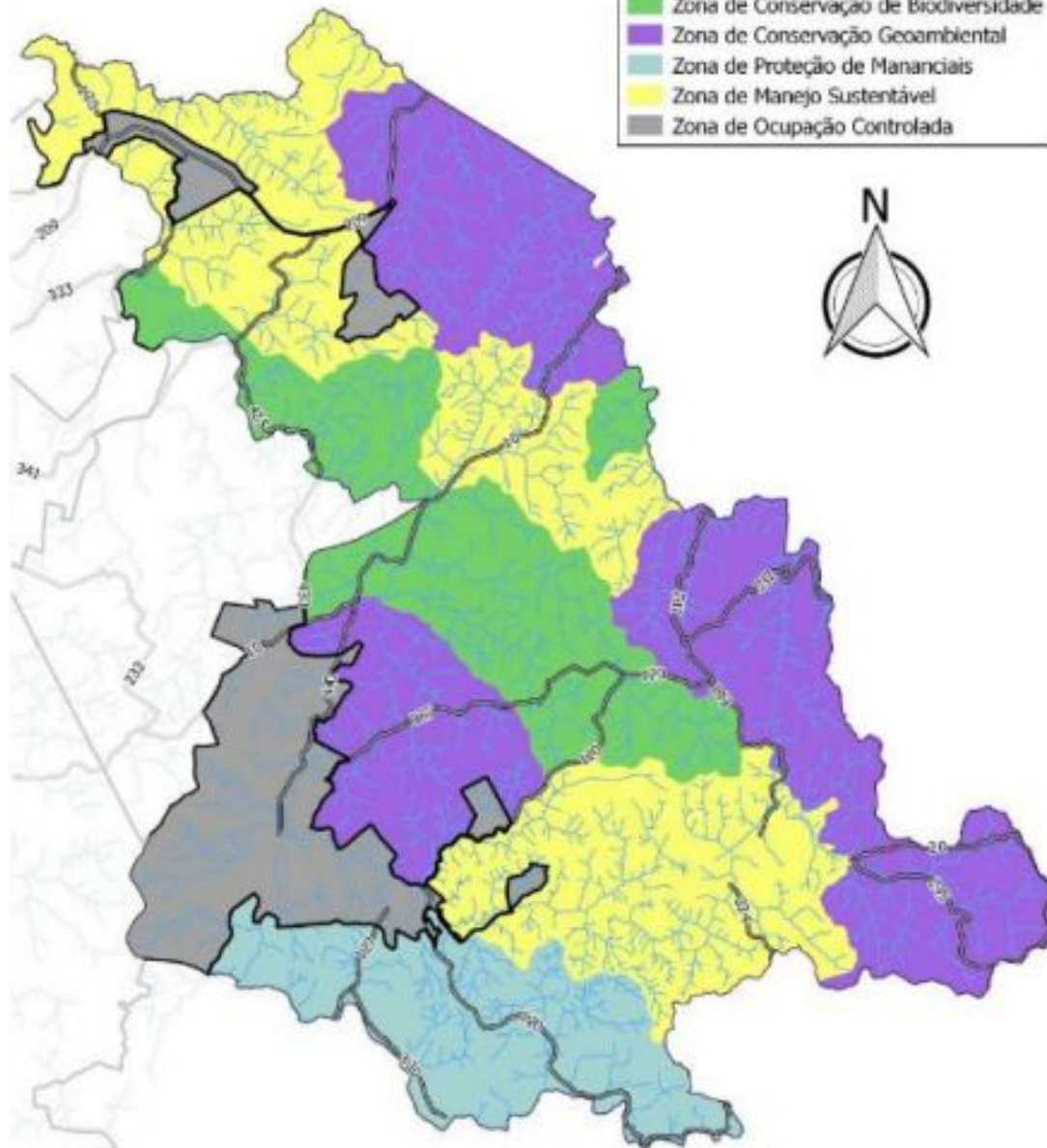
# FUNDAMENTOS

Os fundamentos definidos pela equipe técnica da SVDS, para o desenvolvimento urbano da APA de Campinas, considerou os objetivos de criação da Unidade de Conservação e:

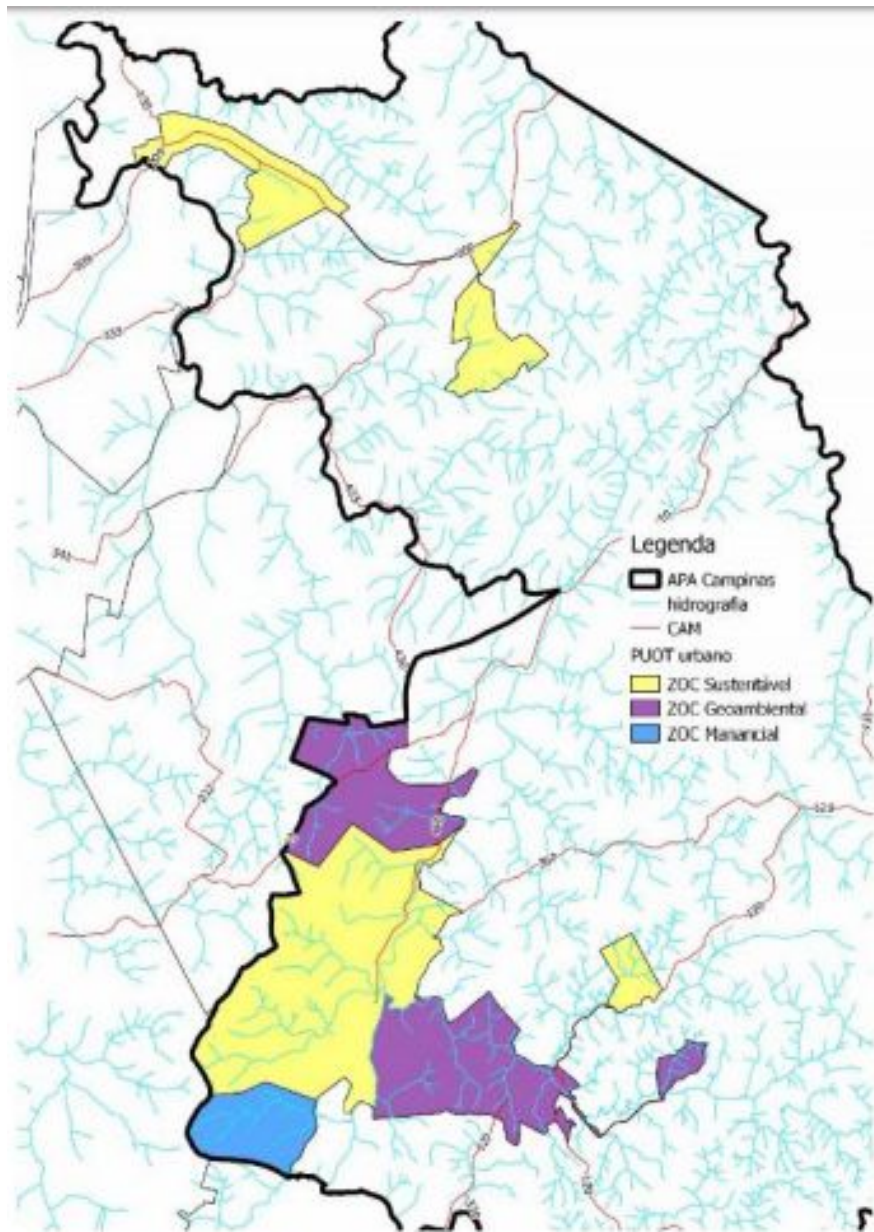
- **Sustentabilidade**
- **Prosperidade econômica**
- **Qualidade de vida**
- **Acessibilidade ao: trabalho, maior quantidade de Áreas Verdes, moradia digna, infraestrutura urbana, natureza**
- **Convívio de diferentes classes sociais garantindo maior segurança, apropriação do território, exercício da cidadania**



# ZONAS AMBIENTAIS INCIDENTES NA APA DE CAMPINAS



# ZONAS AMBIENTAIS INCIDENTES NA ZOC



# ÁREA URBANA

**Serão apresentados os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo da área urbana da APA de Campinas.**

**Ressaltamos que não há expansão do perímetro urbano atual.**

**Traremos as alterações que o Plano de Manejo e o PUOT farão na Lei 10.850/2001.**

**Ao final serão apresentados todos os parâmetros.**



# LEI 10850/01

## Seção IV - DA URBANIZAÇÃO



**Art. 54** - Nas áreas urbanas da APA serão consideradas como Áreas de Proteção Especial - APE as planícies de inundação excedentes às Áreas de Preservação Permanente - APP e as áreas com declividade natural do solo superior a 30 % (trinta por cento), quando localizadas em terrenos que ainda não foram objeto de parcelamento para fins urbanos. **PM**

**OBS.** A questão da declividade já está contemplada na Lei 6766.79 que proíbe parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30%.

**Art. 55** - Nas APP e APE localizadas nas áreas urbanas da APA que ainda não foram objeto de parcelamento para fins urbanos, fica vedada a implantação ou aumento de quaisquer edificações e obras, com exceção de equipamentos e infra-estruturas urbanas imprescindíveis ao controle ambiental ou urbanístico, a critério do Poder Executivo Municipal e dos demais órgãos competentes. **PUOT**

**Art. 56** - Ficam vedados na APA os loteamentos para fins industriais. **PUOT**



# LEI 10850/01

## Seção IV - DA URBANIZAÇÃO

**Art. 57** - Não serão permitidas no território da APA Municipal atividades poluidoras do ar, da água e do solo contendo os seguintes processos:

I. produção de poluição por efluentes líquidos não compatíveis com o padrão de lançamento na rede pública coletora de esgotos utilizado pela SANASA, e estabelecido pela Legislação Estadual de Controle de Poluição Ambiental (Lei nº 997/76 e Decreto nº 8.468/76);

II. produção de resíduos sólidos poluentes;

III. graus de periculosidade, nocividade e poluição ambiental, cujo processamento possa liberar substâncias danosas ao meio ambiente e saúde pública, ainda que acidentalmente; **PUOT**



# LEI 10850/01

## Seção IV - DA URBANIZAÇÃO

**Art. 57** - Não serão permitidas no território da APA Municipal atividades poluidoras do ar, da água e do solo contendo os seguintes processos:

IV. emissão de material particulado e substâncias odoríferas cujos processos, mesmo sendo submetidos a métodos adequados de controle e tratamento, ainda resultem em efeitos de níveis perceptíveis fora dos limites da propriedade;

V. geração de ruídos e vibrações que não estejam de acordo com os critérios definidos pela Lei Municipal no. 2.516/61 e seu Decreto Regulamentador no 5.441/78 , que dispõe sobre ruídos urbanos e outros, com a Resolução CONAMA no 001/90 e legislação afim.

**Parágrafo Único** - As indústrias potencialmente poluidoras já legalmente instaladas na APA deverão se manter em perfeitas condições de controle ambiental, conforme disposições dos decretos municipais no 5.561/78, para Sosas, e no 5.436/78 para Joaquim Egídio. **PUOT**



# LEI 10850/01

## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 58** - As APP e APE que permeiam a área urbana somente poderão fazer parte de novos loteamentos e conjuntos em condomínio, para fins urbanos, desde que constituam o Sistema de Áreas Verdes do empreendimento conforme definido por esta lei.

**OBS.** As APP e planícies de inundação como Sistema de Áreas Verdes já estão contempladas pelo Decreto Municipal nº 19142/16



# LEI 10850/01

## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 59** - Nos novos parcelamentos destinados a loteamentos e conjuntos em condomínio para fins urbanos na APA, deverá ser reservada uma parcela mínima de 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, denominada Sistema de Áreas Verdes e destinada às atividades de lazer ao ar livre e à manutenção e recuperação da cobertura vegetal natural.

**NR - Propõe-se a ampliação da parcela mínima de áreas verdes e sistema de lazer para 30 a 35%. A taxa proposta é mais restritiva que a SMA 07.17**

**§ 1º** A reserva de áreas destinadas ao lazer deverá se dar da seguinte forma:

a) nos parcelamentos destinados a loteamentos e conjuntos em condomínio, metade do percentual mínimo de 20% (vinte por cento), ou seja 10% (dez por cento) da área total da gleba, deverá ser reservado na forma de áreas públicas municipais de Sistema de Lazer;

**NR - Manter 10% para sistema de lazer e o restante do percentual para Área Verde**

b) por se tratarem de áreas destinadas ao lazer, as áreas referidas na alínea anterior não poderão constituir-se de APP.

**PUOT**

# LEI 10850/01

## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

§ 2º A reserva de áreas destinadas para fins de manutenção e recuperação da cobertura vegetal deverá atingir metade do percentual mínimo de 20% (vinte por cento) citado no caput deste artigo, ou seja, 10% (dez por cento) da área total da gleba, na forma oficial de Reservas Ambientais, de acordo com as seguintes formas:

- a) complementando o percentual das áreas públicas municipais dos Sistemas de Lazer dos parcelamentos, podendo neste caso constituir-se de APP;
- b) complementando o percentual obrigatório das áreas comuns de lazer internas aos conjuntos em condomínio.

§ 3º O empreendedor é obrigado a implantar a adequação topográfica e a revegetação no sistema de áreas verdes em seu empreendimento conforme projeto a ser aprovado pelo órgão ambiental municipal, ficando sob sua responsabilidade a manutenção por um período de 2 (dois) anos;

§ 4º A delimitação das áreas de reserva ambiental deverá proporcionar, sempre que possível, a sua interligação com outras áreas de vegetação contínua e com as áreas de Sistema de Lazer.

§ 5º São dispensadas das exigências deste artigo as áreas resultantes de parcelamentos urbanos regulares anteriores a esta lei.

**OBS - Os parágrafos 2º e 3º estão contemplados pelos Decretos Municipais nº19142.16 e nº19226.16 e Resolução SMA 07.17**



# LEI 10850/01

## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 60** - Para novas construções nas áreas urbanas da APA deverá ser adotada taxa mínima de permeabilidade do solo de acordo com os parâmetros seguintes, onde não serão permitidos revestimentos do solo, podendo incluir-se neste percentual as faixas de recuos e afastamentos:

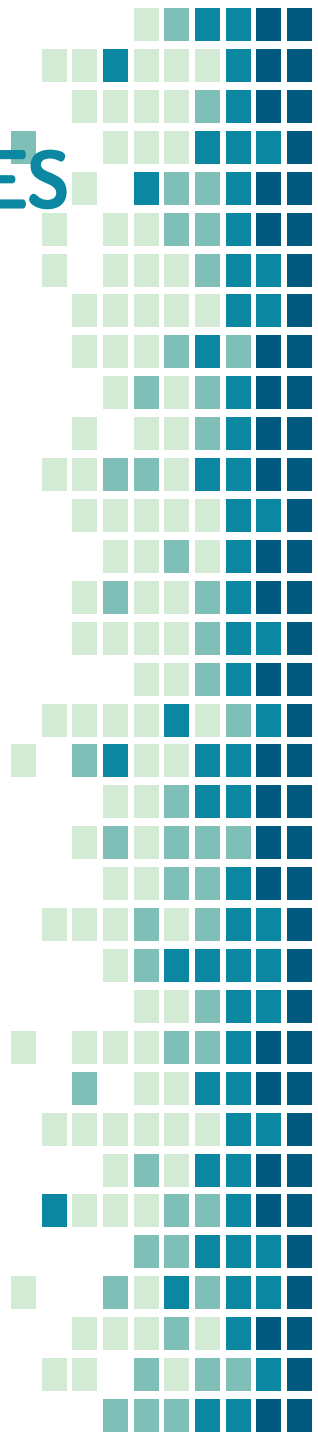
I. taxa mínima de 20% (vinte por cento) para lotes com área até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II. taxa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) para lotes com área entre 251 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e um metros quadrados) e 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

III. taxa mínima de 35% (trinta e cinco por cento) para lotes com área acima de 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados).

**NR** - Propõe-se que nos novos loteamentos, a taxa de permeabilidade dentro dos lotes seja de 20%. Essa diminuição justifica-se pelo fato do aumento da permeabilidade nas Áreas Verdes do parcelamento. Essas áreas serão públicas.

Para a área urbana já consolidada, propõe-se taxas de permeabilidade dentro do lote de: 25% a 30% em função da sua localização



# LEI 10850/01

## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 61** - Para assegurar uma implantação racional e que cumpra o objetivo de minimizar os impactos sobre o meio físico, os parcelamentos e empreendimentos na forma de conjuntos em condomínio para fins urbanos na APA, deverão atender aos seguintes critérios:

I. quanto à concepção do projeto:

a) evitar a padronização dos lotes e frações ideais em terrenos com topografia irregular, visando a otimização das vias de acesso e a minimização dos cortes e aterros necessários à implantação das edificações;

b) orientar a implantação dos lotes e frações ideais em relação à declividade natural do terreno, de modo a reduzir a altura de cortes e aterros e minimizar a interferência no terreno no caso de encostas, ou seja, terrenos com inclinação superior a 15% (quinze por cento).



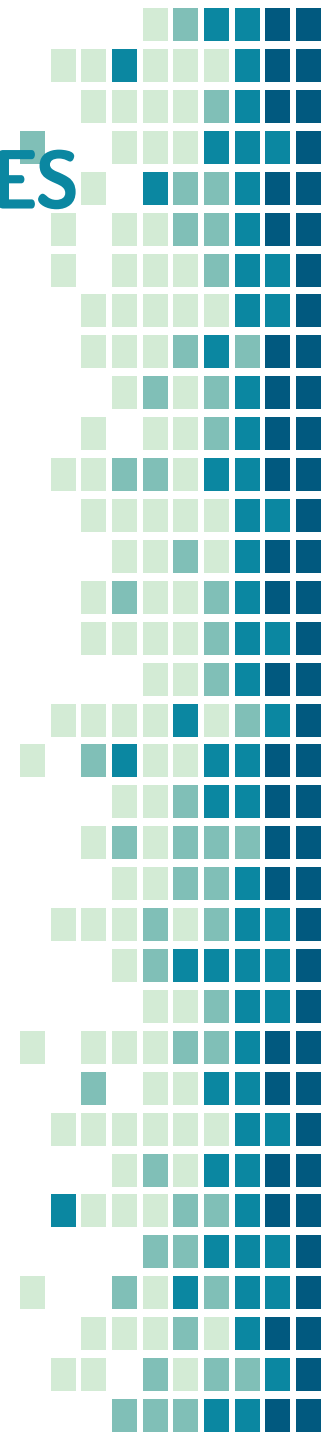
# LEI 10850/01

## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 61** - Para assegurar uma implantação racional e que cumpra o objetivo de minimizar os impactos sobre o meio físico, os parcelamentos e empreendimentos na forma de conjuntos em condomínio para fins urbanos na APA, deverão atender aos seguintes critérios:

II. quanto aos impactos sobre as características morfológicas e paisagísticas do relevo:

- a) limitar a remoção da cobertura vegetal apenas ao imprescindível para a execução das obras de saneamento e de abertura das vias de circulação, sendo que nos conjuntos em condomínio é obrigatória, após a construção, a reposição de cobertura vegetal pelo empreendedor na área de utilização exclusiva e demais áreas comuns não edificadas;
- b) nas áreas de corte e aterro o empreendedor deverá, remover e estocar o solo superficial que será utilizado para revegetação das áreas desbastadas;
- c) os taludes de corte não poderão exceder 2 m (dois metros) de altura de modo a poderem ser escalonados, evitando-se assim, o desenvolvimento de sulcos erosivos e consequente risco de instabilização;
- d) os taludes de aterro não poderão ter inclinação superior de 3(H): 2(V), isto é, 3 m (três metros) na horizontal por 2 m (dois metros) na vertical, de modo a permitirem a revegetação que, nesse caso, é indispensável para a conservação da obra;
- e) o sistema de drenagem de águas pluviais deverá ser executado de modo a evitar erosão superficial acelerada, segundo critérios estabelecidos pela PMC através de seus órgãos competentes.
- f) a coleta de resíduos sólidos do empreendimento deverá ser integrada ao sistema público de coleta, armazenamento, disposição e tratamento de resíduos.





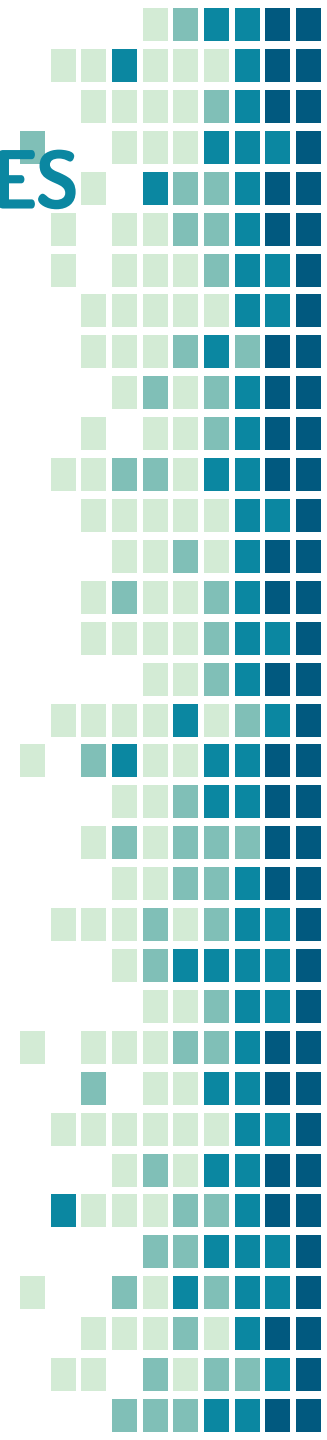
# LEI 10850/01

## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 61** - Para assegurar uma implantação racional e que cumpra o objetivo de minimizar os impactos sobre o meio físico, os parcelamentos e empreendimentos na forma de conjuntos em condomínio para fins urbanos na APA, deverão atender aos seguintes critérios:

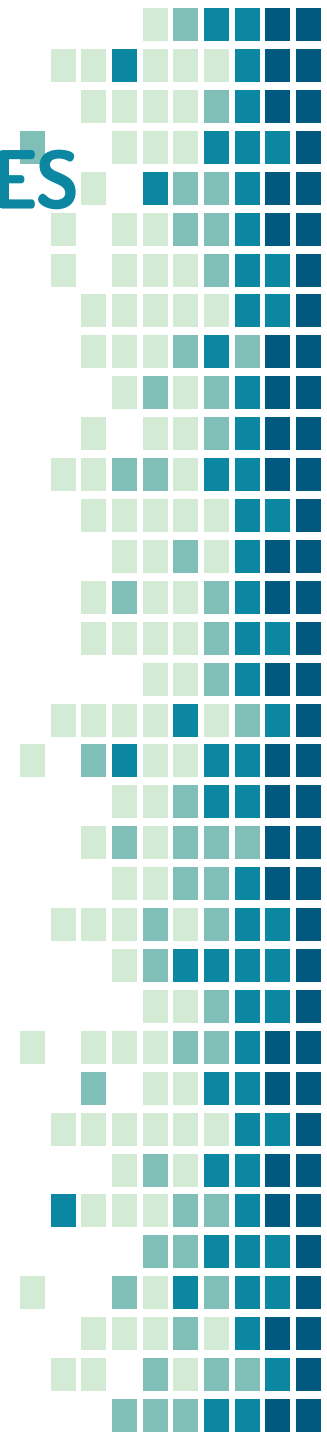
III. quanto à implantação da infraestrutura básica:

- a) o cronograma de obras deverá contemplar a implantação das redes públicas subterrâneas simultaneamente à implantação do viário;
- b) a execução das obras de terraplenagem deverá ser evitada na época das chuvas, ou seja de dezembro a março, tanto pela própria dificuldade de execução, quanto pelos riscos de problemas de erosão e escorregamentos, que poderão se agravar enquanto a obra ainda não se encontrar concluída;
- c) os sistemas de drenagem de águas pluviais deverão contemplar a captação, condução e mecanismos de dissipação de energia nos pontos de lançamento;
- d) o sistema de abastecimento de água deverá ser articulado ao sistema público, sendo que, no caso da inexistência da rede do sistema público, caberá ao empreendedor a implantação de sistema próprio de abastecimento para o empreendimento, de acordo com especificações da SANASA;
- e) a rede de esgoto deverá ser articulada ao sistema público de coleta, ou ter o tratamento e disposição final de esgotos efetuados pelo empreendedor, de acordo com a legislação sanitária vigente e com especificações da SANASA, ficando proibido em qualquer situação, o lançamento de efluentes "in natura" nos corpos d'água;
- f) a coleta de resíduos sólidos do empreendimento deverá ser integrada ao sistema público de coleta, armazenamento, disposição e tratamento de resíduos.



# LEI 10850/01

## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES



**Art. 61** - Para assegurar uma implantação racional e que cumpra o objetivo de minimizar os impactos sobre o meio físico, os parcelamentos e empreendimentos na forma de conjuntos em condomínio para fins urbanos na APA, deverão atender aos seguintes critérios:

IV. quanto à implantação do sistema viário:

- a) todos os processos de escoamento superficial gerados pela implantação dos arruamentos devem ser controlados nos terrenos da própria gleba parcelada, de modo a evitar problemas de erosão, de assoreamento dos córregos receptores e agravamento dos fenômenos de inundação;
- b) em terrenos com declividade de até 12% (doze por cento) recomenda-se adotar preferencialmente a implantação de vias perpendiculares às curvas de nível e, em declividades superiores, adotar traçado paralelo às curvas de nível;
- c) em vias paralelas às curvas de nível e em trechos irregulares do terreno deve-se evitar cortes superiores a 2 m (dois metros) e em aterros mais espessos que 1,5 m (um metro e meio) recomenda-se a implantação de muros de arrimos na sua base;
- d) nos cortes e aterros das vias, a diferença entre o nível da rua e o nível da frente do lote não poderá exceder 2 m (dois metros);
- e) as calçadas deverão ter tratamento com pavimentação de apenas 1/3 (um terço) de sua largura total, sendo o recobrimento do restante com espécies de gramíneas ou materiais que garantam a permeabilidade do solo;
- f) as pistas de rolamento deverão ter tratamento que assegure a prevenção da erosão, a correta drenagem das águas pluviais, o controle da lama e poeira e a resistência ao tráfego motorizado, sendo o tratamento mínimo admissível o revestimento primário da pista e a pavimentação de vias com trechos de declividade superior a 6% (seis por cento).

# LEI 10850/01

## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 61** - Para assegurar uma implantação racional e que cumpra o objetivo de minimizar os impactos sobre o meio físico, os parcelamentos e empreendimentos na forma de conjuntos em condomínio para fins urbanos na APA, deverão atender aos seguintes critérios:

**NR** - Este artigo trata de orientações e algumas regras que já estão contempladas em legislações e práticas vinculadas ao licenciamento ambiental de tais obras. As demais podem ser incorporadas como parâmetros adicionais (como a questão das calçadas, por exemplo).



# LEI 10850/01

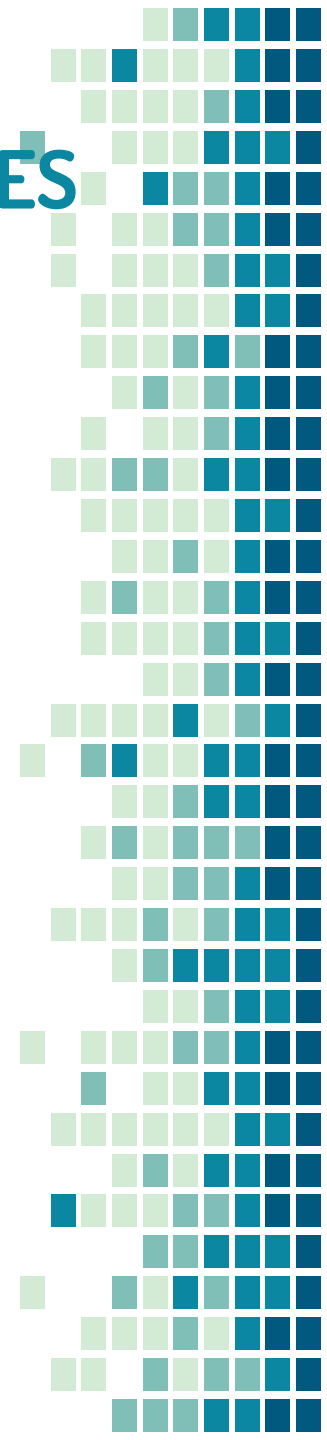
## Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 62** - Aplicam-se aos desmembramentos nas áreas urbanas da APA os critérios formulados nos incisos I, II e III do artigo anterior e demais exigências da Lei Federal 6.766/79, sendo que as exigências referentes à implantação da infra-estrutura básica serão solicitadas pela SANASA, por ocasião da aprovação de projetos de construção nas áreas desmembradas.

**OBS - As regras de desmembramento já estão contempladas em legislação específica.**

**Art. 63** - Os empreendimentos para fins urbanos na forma de conjuntos em condomínio, na APA, deverão ser submetidos à análise prévia pela SEPLAMA, independente do seu porte, que avaliarão a adequação aos parâmetros desta lei.

**OBS - Não há necessidade de passar por outros ritos além da aprovação do Urbanismo e Verde, dentre outros.**



# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

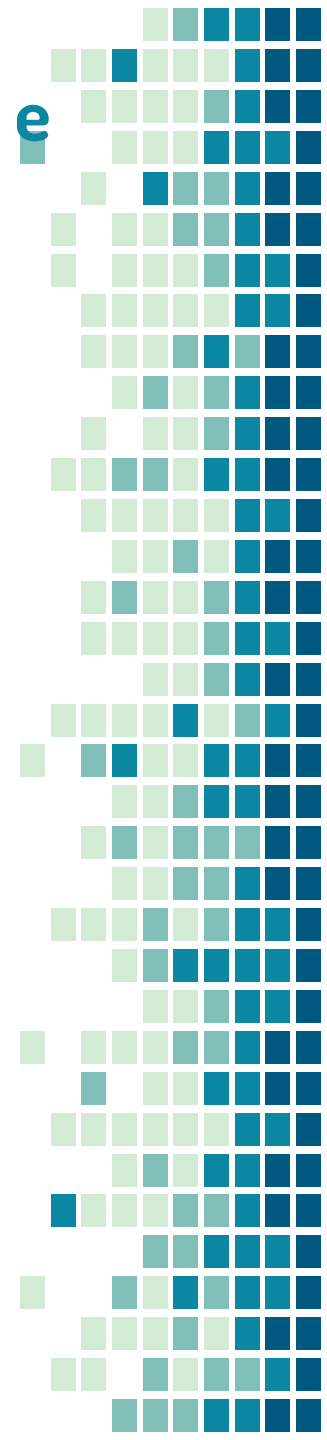
**Art. 64** - Ficam estabelecidas para as áreas urbanas da APA, delimitadas no mapa denominado Zoneamento Urbano da APA - Anexo Da Urbanização, que é parte integrante desta lei, as zonas 3, 4, 11 e 18 da Lei 6.031/88 e leis modificativas.

**§ 1º** A descrição dos limites das zonas será feita por decreto do Executivo.

## **OBS. LUOS**

**§ 2º** Os tipos de ocupação definidos para as zonas de uso estabelecidas pela Lei 6.031/88 deverão atender, na APA, a restrição de número máximo de pavimentos menor ou igual a 2 (dois).

**OBS.** LUOS - Os 2 pavimentos serão mantidos (com aproveitamento por desnível) e haverá restrição de gabarito.



# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

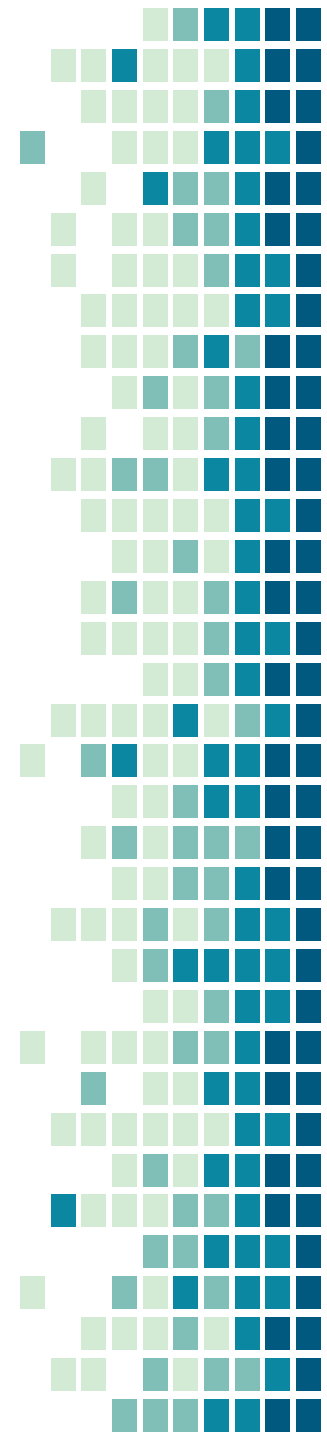
**Art. 65** - Nas áreas definidas como Z3, Z11 e Z18 na APA os novos parcelamentos e conjuntos em condomínio para fins urbanos deverão atender aos seguintes parâmetros com relação ao dimensionamento de lotes ou frações ideais, referentemente à declividade natural do solo: *(ver Ordem de Serviço nº 08, de 15/12/2015-SMU)*

I. nas áreas com declividade entre 0 e 10% (zero e dez por cento) a área mínima será de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10 m (dez metros);

II. nas áreas com declividade entre 10% e 20% (dez e vinte por cento), a área mínima será de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 15 m (quinze metros);

III. nas áreas com declividade entre 20% e 30% (vinte e trinta por cento), a área mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com testada mínima de 15 m (quinze metros).

**Parágrafo Único** - As subdivisões de lotes resultantes de parcelamentos efetuados de acordo com este artigo somente poderão ocorrer se os lotes resultantes atenderem aos parâmetros mínimos nele previstos;



# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

**Art. 66** - Nas áreas definidas como Z4 na APA os novos parcelamentos e conjuntos em condomínio para fins urbanos deverão atender aos seguintes parâmetros com relação ao dimensionamento de lotes ou frações ideais, referentemente à declividade natural do solo: *(ver Ordem de Serviço nº 08, de 15/12/2015-SMU)*

- I. nas áreas com declividade entre 0 e 20% (zero e vinte por cento) a área mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com testada mínima de 15m (quinze metros);
- II. nas áreas com declividade entre 20% e 30% (vinte e trinta por cento) a área mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), com testada mínima de 15 m (quinze metros).

**Parágrafo Único** - As subdivisões de lotes resultantes de parcelamentos efetuados de acordo com este artigo somente poderão ocorrer se os lotes resultantes atenderem aos parâmetros mínimos nele previstos;



# LEI 10850.01 – Subseção II – Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

Art. 65 e 66.

## OBS. PROPOSTAS DO PUOT:

1. Desvincular o tamanho do lote com a declividade, pois este parâmetro por si só não garante a proteção do meio. A declividade está protegida pela Lei 6766/79 que proíbe parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30%.
2. Tamanho dos lotes:
  - a. Hoje permitido: 250, 450, 1000 e 2000m<sup>2</sup> em função da declividade e zona
  - b. Proposta: lote mínimo 540 m<sup>2</sup>

A definição destes valores foi estabelecida a partir da análise das áreas ainda disponíveis para parcelamento, dos novos parâmetros de permeabilidade propostos para os futuros parcelamentos, do conceito de desenvolvimento sustentável e outros aspectos técnicos (como drenagem urbana mais eficiente, por exemplo). A proposta de 540m<sup>2</sup> resultará em um adensamento semelhante ao que hoje é permitido.

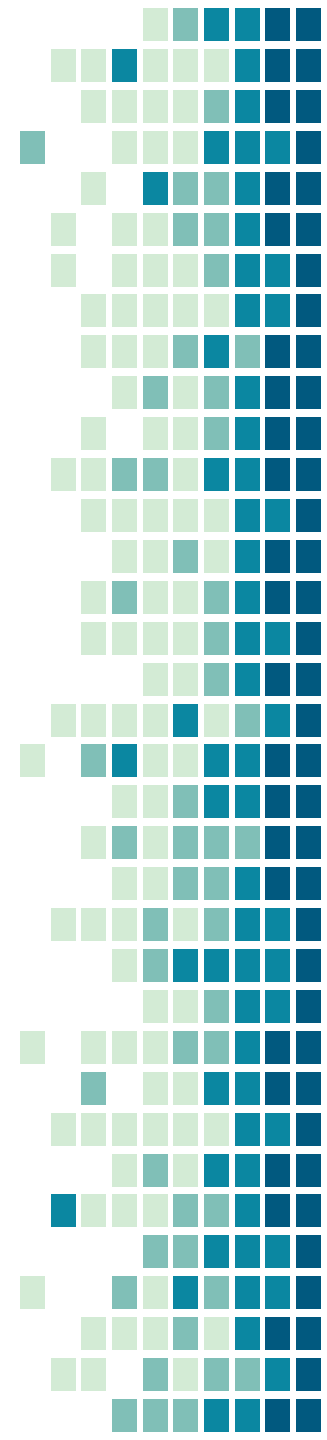




# LEI 10850.01 – Subseção II – Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Outros parâmetros para edificações em lotes que o PUOT propõe:

- TAMANHO MÍNIMO DE LOTE: **540 M<sup>2</sup>**
- TAMANHO MÁXIMO DE LOTE (INCL. UNIFICAÇÃO/DESDOBRO): **6.000 M<sup>2</sup>**
- ÁREA MÁXIMA CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **5000 M<sup>2</sup>**
- % ÁREA PERMEÁVEL: **ENTRE 20 E 30%**
- N° PAVIMENTOS: **02 (DOIS), COM LIMITE DE GABARITO DE 10 METROS**
- APROVEITAMENTO DE SUBSOLO: **NÃO**
- TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE: **0,5**
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: **1,0**



# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 65 - OBS. PROPOSTAS DO PUOT:

- a. Para suprir o déficit habitacional existente na APA e mapeado durante o processo de elaboração do Plano de Manejo, propõe-se que o empreendedor possa reduzir o tamanho do lote de 540m<sup>2</sup> para 360m<sup>2</sup>, desde que 4% destes lotes sejam doados para a COHAB na forma de unidades acabadas em lotes mínimos de 180m<sup>2</sup>.

Esta possibilidade de parcelamento somente será permitida até suprir o déficit que abrange aproximadamente 200 moradias. Considerando o alto valor da terra urbana da APA e sua constante valorização, a COHAB deverá estabelecer contrato de direito de superfície com os beneficiários do programa, mantendo portanto a propriedade do terreno.

As moradias serão fornecidas às famílias cadastradas em lista específica da COHAB, utilizando-se do instrumento de “direito de superfície”.

Por direito de superfície, entende-se o disposto no Estatuto das Cidades - Lei federal nº 10257/01, seção VII.



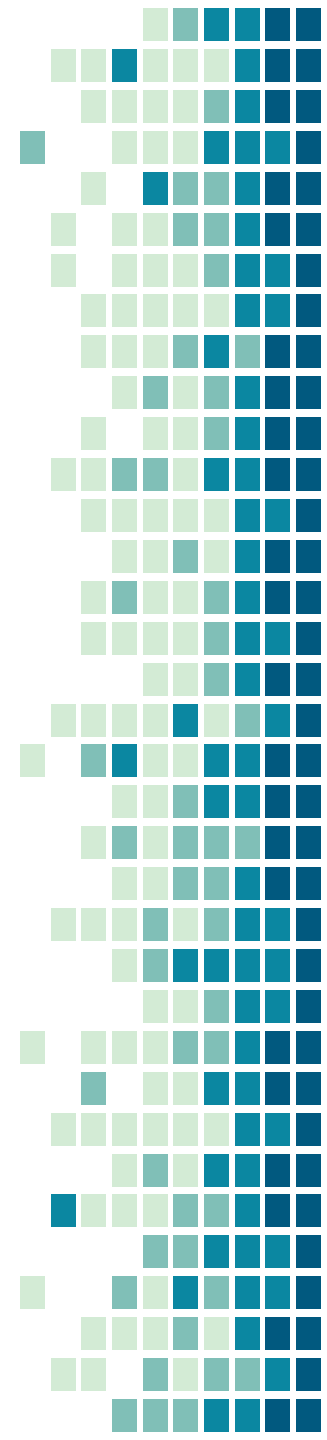
# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

Art. 65 -

## OBS. PROPOSTAS DO PUOT:

O contrato de direito de superfície a ser estabelecido deverá conter:

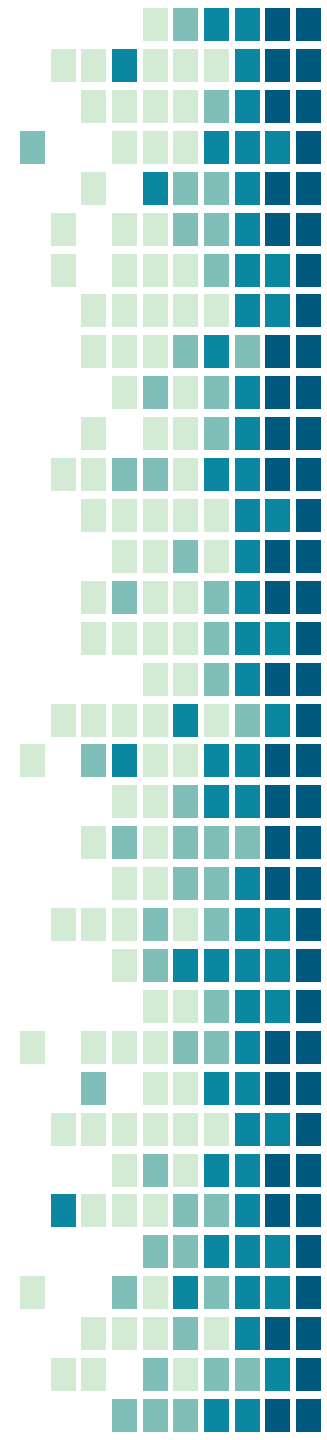
1. Prazo mínimo de propriedade do direito de superfície
2. Instrumento de controle de superfície, mediante análise por parte da COHAB do adquirente, de modo a garantir a manutenção da diversidade social da APA
3. Área mínima de construção no caso de benfeitorias executadas pelo superficiário
4. Garantia de transferência do direito a herdeiros, no caso de morte do superficiário
5. A infraestrutura a ser implantada em novos parcelamentos da APA deverá considerar parâmetros e tecnologias sustentáveis, especialmente relativas à drenagem. Para tanto, deverá estabelecer uma vazão de saída igual ou menor à existente na gleba não urbanizada.



# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

**Art. 67** - Ficam estabelecidas para a Z18 na APA as seguintes categorizações de uso e os correspondentes tipos de ocupação do solo:

- I. quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares horizontais;
- II. quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional:
  - a) serão permitidos os usos CL1, CL2 (exceto restaurantes pizzarias e churrascarias com área construída acima de 150 m<sup>2</sup> ), CG1 (exceto centros de compras e shopping centers), SP1, SP2, SL1, SL3, SL4, SL5, SG1, SG6, SG7 e SG8;
  - b) terão permissão condicionada ao parecer favorável em estudos específicos pela Prefeitura, por solicitação dos interessados, os usos CL2 (somente para restaurantes pizzarias e churrascarias acima de 150 m<sup>2</sup>); CG1 (somente para centros de compras e shopping centers); SL2, SG2, SG3, SG4, SG5, EL, EG;
  - c) serão proibidos os demais usos;
  - d) os usos legalmente existentes até a data da promulgação desta lei, os quais não se enquadram nas subcategorias acima, terão permanência aceita não sendo permitidas substituições destes por outros usos não relacionados acima, ou aumentos de área edificada.



# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

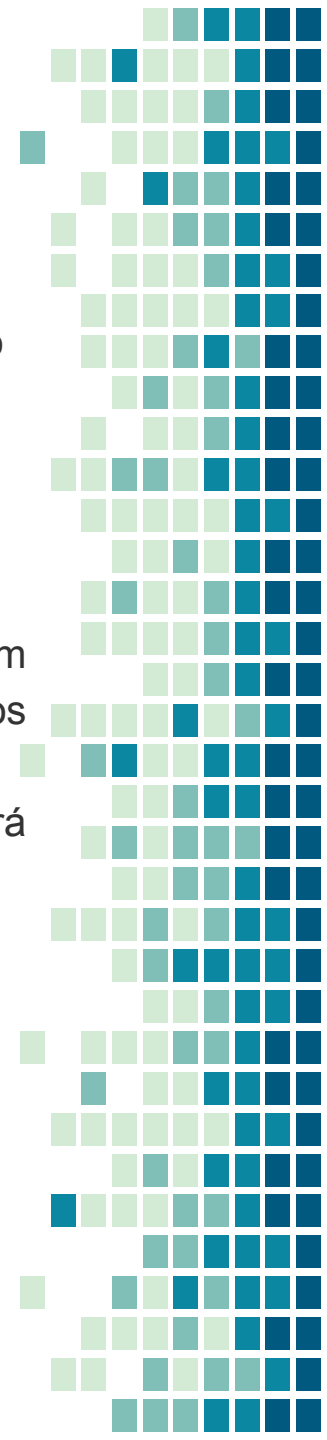
**Art. 67** - Ficam estabelecidas para a Z18 na APA as seguintes categorizações de uso e os correspondentes tipos de ocupação do solo:

III. quanto à ocupação:

1 - para o uso habitacional serão permitidos os tipos H3 e H3M3;

2 - para os usos comerciais, de serviços e institucionais será permitido o tipo CSE com área total construída menor ou igual a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

3 - para o uso misto será permitido o tipo HCSE cuja área destinada ao CSE será menor ou igual a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

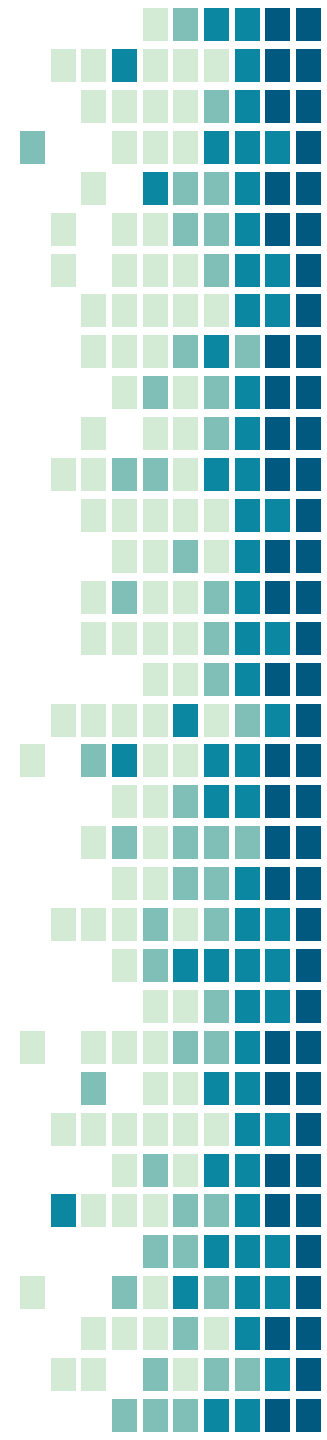


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os portes serão:

	Pequeno Porte	Médio Porte	Grande Porte
Área Construída (em m <sup>2</sup> )	$A_c < 750,00$	$750,00 \leq A_c \leq 6000,00$	$A_c \geq 6000,00$
Área do Terreno (em m <sup>2</sup> )	$A_t < 750,00$	$750,00 \leq A_t \leq 6000,00$	$A_t \geq 6000,00$
Número de funcionários por turno	$N < 50$	$50 \leq N \leq 200$	$N \geq 200$
Número de vagas de garagem	$N < 20$	$20 \leq N \leq 200$	$N \geq 200$
Área de carga/descarga exclusiva, dentro do terreno	Não possui	- Máximo 01 (uma) para caminhões OU - Máximo 02 (duas) para <u>mini-caminhões</u> e/ou veículos menores	- 02 (duas) ou mais para caminhões OU - 03 (três) ou mais para <u>mini-caminhões</u>



# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- Habitacional
- Comércio
- Serviços
- Institucional
- Industrial
- Usos especiais

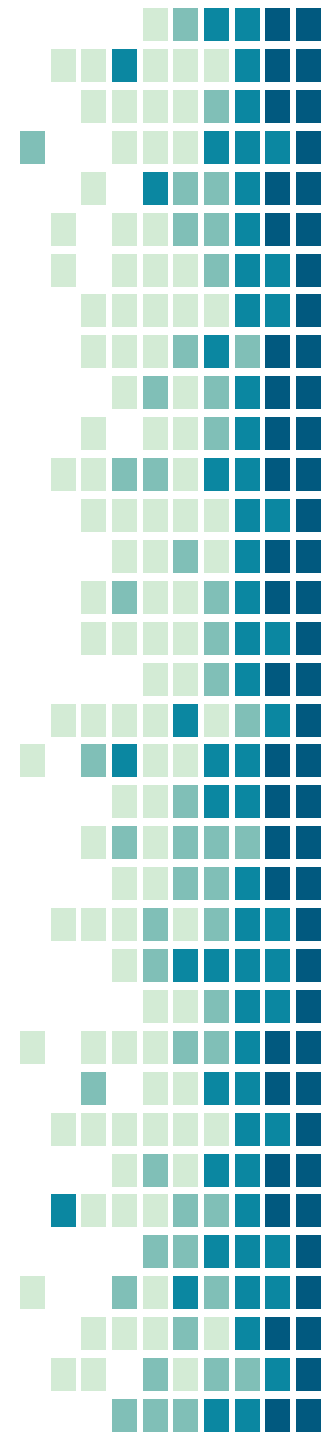


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Habitacional</b></li><li>- Comércio</li><li>- Serviços</li><li>- Institucional</li><li>- Industrial</li><li>- Usos especiais</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Unifamiliar e Multifamiliar</b></li><li>- <b>Parâmetros de edificação já citados</b></li></ul> |
|---|---|



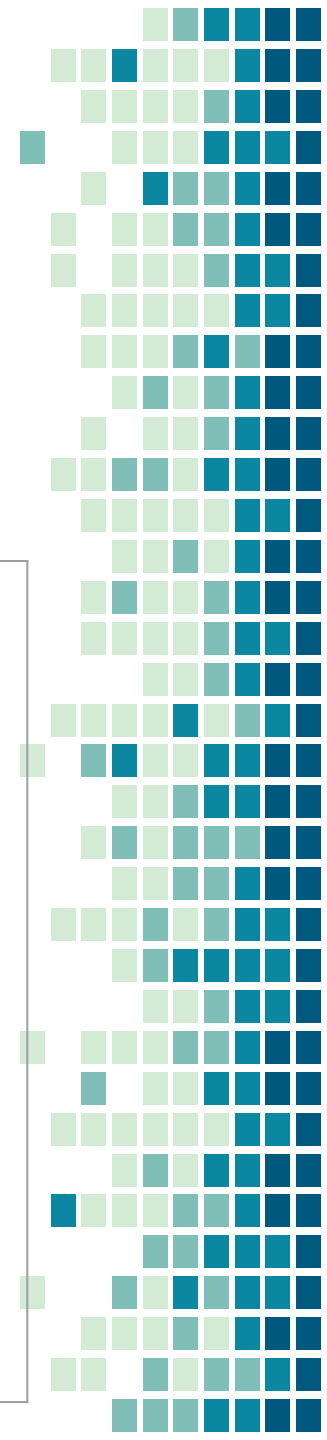


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| - Habitacional    | - Atacado: <u>Médio porte</u> |
| - <b>Comércio</b> | - <u>(mediante EIV)</u>       |
| - Serviços        | - Varejo: <u>Médio Porte</u>  |
| - Institucional   |                               |
| - Industrial      |                               |
| - Usos especiais  |                               |

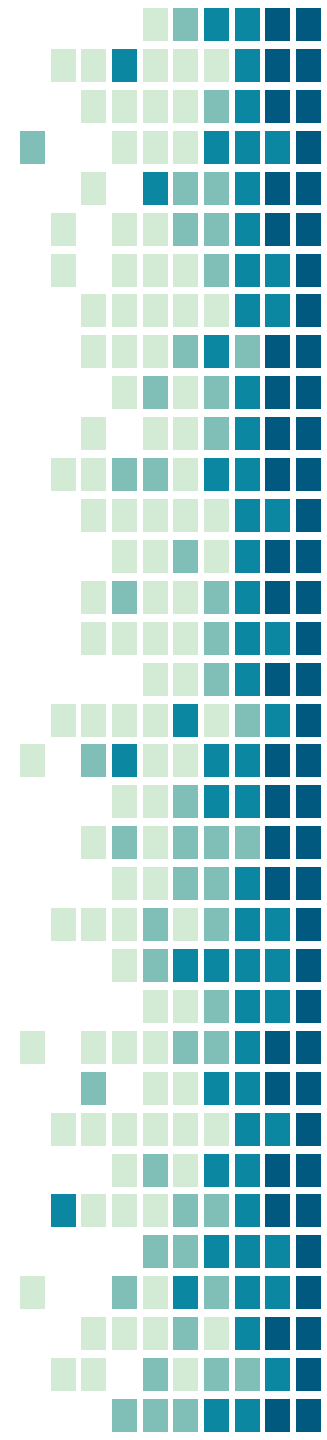


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| - Habitacional    | - Ensino privado: <u>Médio</u>  |
| - Comércio        | - <u>Porte (mediante EIV)</u>   |
| - <b>Serviços</b> | - Pesquisa por ente privado:    |
| - Institucional   | - <u>Médio Porte</u>            |
| - Industrial      | - Esporte e Lazer: <u>Médio</u> |
| - Usos especiais  | - <u>Porte (mediante EIV)</u>   |

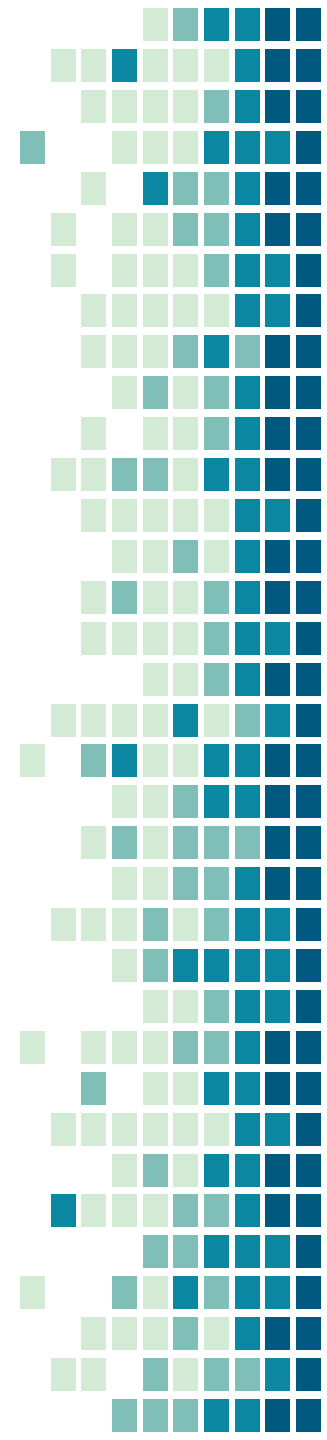


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| - Habitacional    | - Hospedagem: <b><u>Médio Porte (mediante EIV)</u></b> |
| - Comércio        | - Saúde: <b><u>Médio Porte (mediante EIV)</u></b>      |
| - <b>Serviços</b> | - Manutenção e reparo: <b><u>Médio Porte</u></b>       |
| - Institucional   |  |
| - Industrial      |  |
| - Usos especiais  |  |

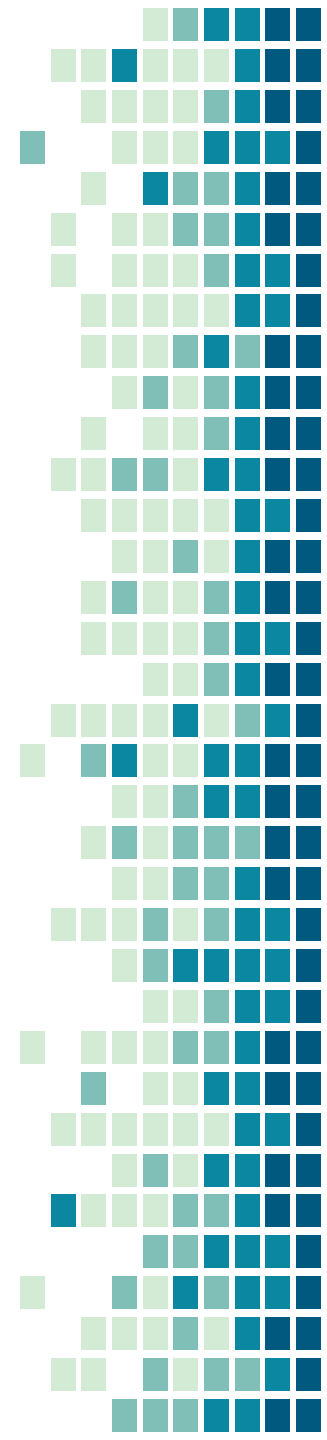


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| - Habitacional    | - Pessoais: <u>Médio Porte</u> |
| - Comércio        | - Administrativos e            |
| - <b>Serviços</b> | Escritórios Técnicos:          |
| - Institucional   | <u>Médio Porte</u>             |
| - Industrial      | - Armazenamento: <u>Médio</u>  |
| - Usos especiais  | <u>Porte (mediante EIV)</u>    |

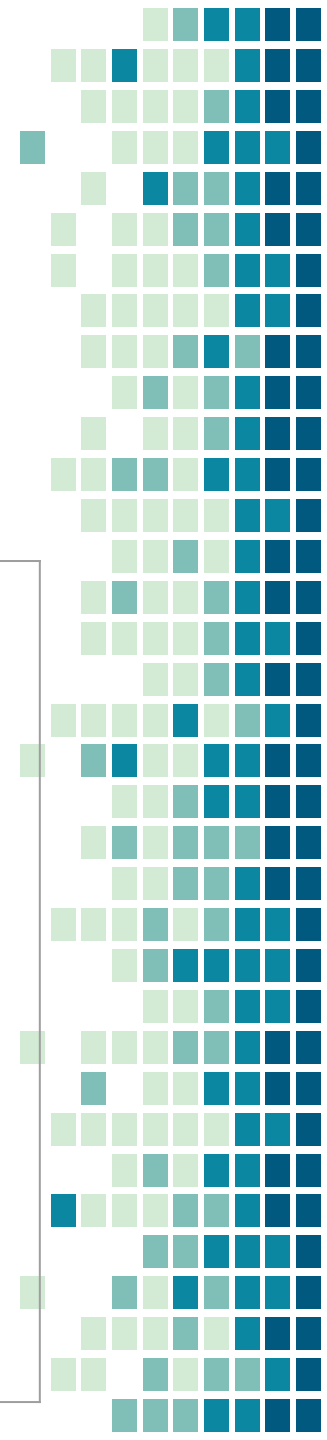


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| - Habitacional         | - Ensino Público, Pesquisa         |
| - Comércio             | (Universitária e/ou                |
| - Serviços             | Tecnológica), Cultura,             |
| - <b>Institucional</b> | Esportivo, Serviços de saúde,      |
| - Industrial           | Religioso, Segurança e             |
| - Usos especiais       | Espaços da Administração           |
|                        | Pública: <b><u>Médio Porte</u></b> |

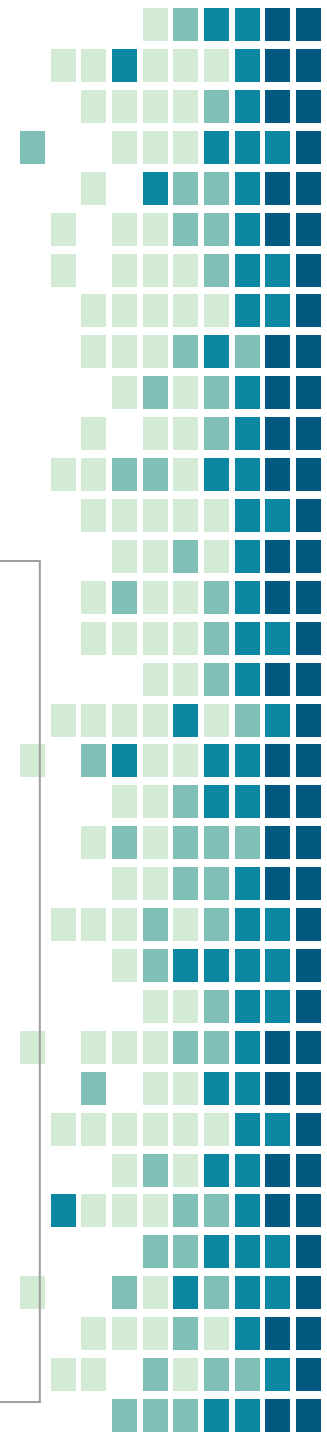


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Habitacional</li><li>- Comércio</li><li>- Serviços</li><li>- Institucional</li><li>- <b>Industrial</b></li><li>- Usos especiais</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bens de produção:<ul style="list-style-type: none"><li>- Extrativista: Permitido apenas Exploração de <u>Água Mineral e apenas no Setor de Manejo Sustentável. O resto é <u>proibido.</u></u></li></ul></li></ul> |
|---|---|



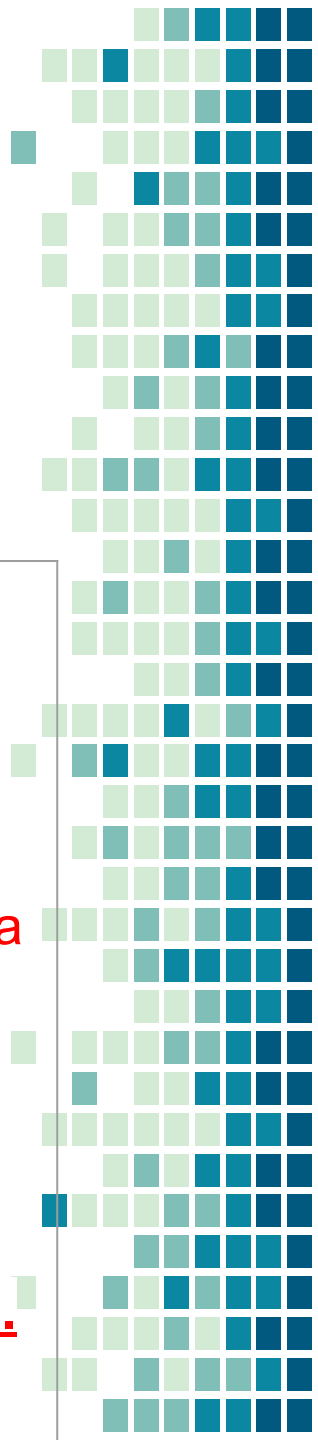
# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- Habitacional
- Comércio
- Serviços
- Institucional
- **Industrial**
- Usos especiais

- Bens de produção:
  - Bens de Capital: Permitido apenas produção de óleos e essências vegetais para indústria farmacêutica, alimentícia e cosmética, de pequeno porte e apenas no Setor de Manejo Sustentável. O resto é proibido.



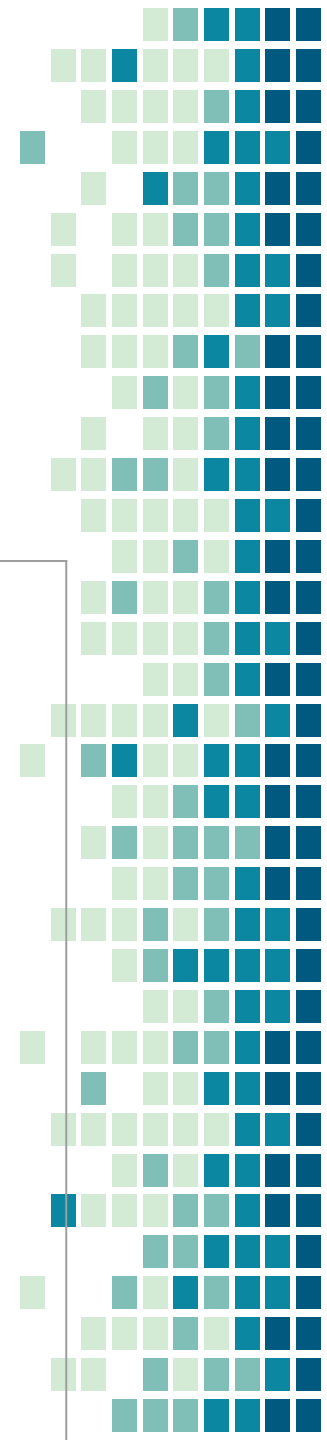
# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- Habitacional
- Comércio
- Serviços
- Institucional
- **Industrial**
- Usos especiais

- Bens intermediários:
  - Indústria de montagem: **Médio Porte**
  - Beneficiamento: **Pequeno ou Médio Porte, ambos mediante EIV**





# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Habitacional</li><li>- Comércio</li><li>- Serviços</li><li>- Institucional</li><li>- <b>Industrial</b></li><li>- Usos especiais</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bens de consumo:<ul style="list-style-type: none"><li>- Duráveis: <b><u>Pequeno ou Médio Porte</u></b></li><li>- Não Duráveis, com exceção de reembalagem e beneficiamento de alimentos: <b><u>Pequeno ou Médio Porte</u></b></li><li>- Não Duráveis para reembalagem e beneficiamento de alimentos: <b><u>Pequeno ou Médio Porte</u></b></li></ul></li></ul> |
|---|---|

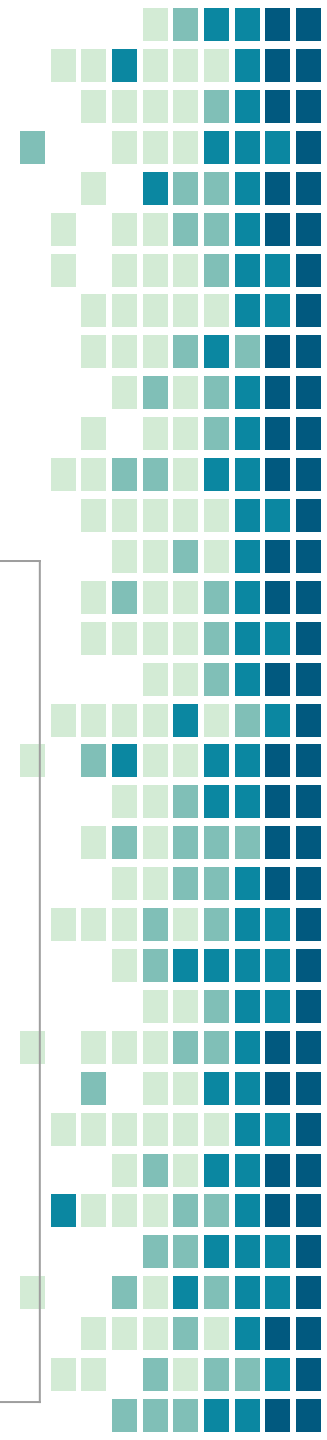


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Habitacional</li><li>- Comércio</li><li>- Serviços</li><li>- Institucional</li><li>- Industrial</li><li>- <b>Usos especiais</b></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Todos os usos permitidos mostrados a seguir deverão passar pelo rito do licenciamento ambiental:</li></ul> |
|---|--|



# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- Habitacional

- Comércio

- Serviços

- Institucional

- Industrial

- **Usos especiais**

- Postos de Combustível:

Permitido de pequeno porte e apenas no Setor de Manejo

Sustentável. O resto é proibido.

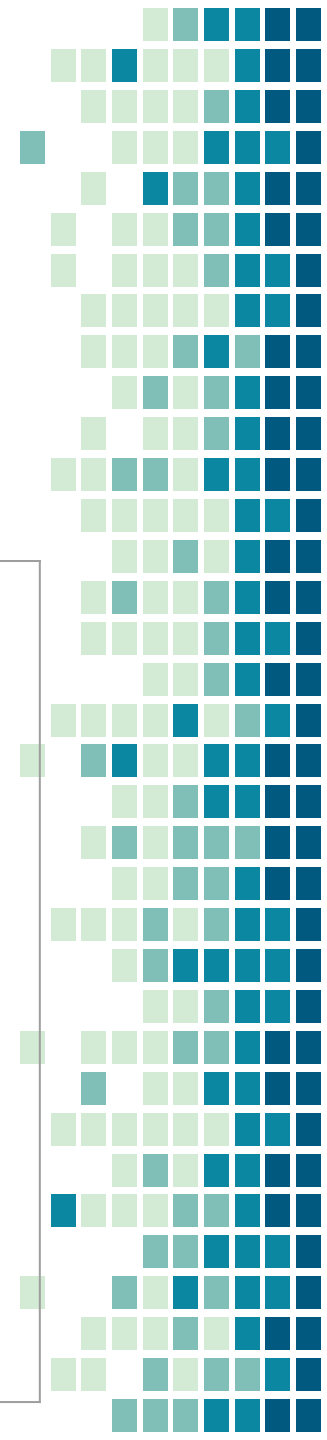


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Habitacional</li><li>- Comércio</li><li>- Serviços</li><li>- Institucional</li><li>- Industrial</li><li>- <b>Usos especiais</b></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Estacionamentos, Aluguel de Veículos, Lava-rápido e garagem de ônibus: Permitido de <u>médio porte e apenas no Setor de Manejo Sustentável.</u><br/><u>O resto é proibido.</u></li></ul> |
|---|--|

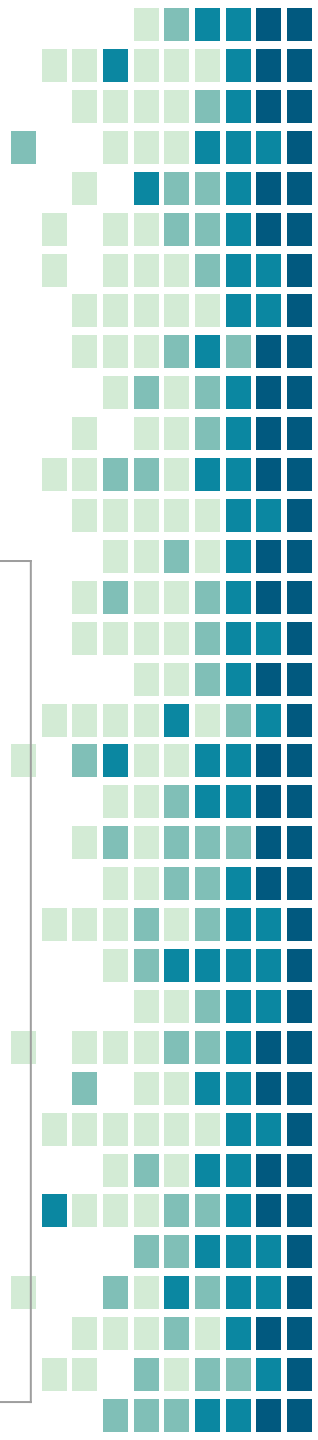


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Habitacional</li><li>- Comércio</li><li>- Serviços</li><li>- Institucional</li><li>- Industrial</li><li>- <b>Usos especiais</b></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Ecopontos: Permitido de <u>pequeno porte e apenas nos Setores Geoambiental e de Manejo Sustentável. No Setor de Proteção de Mananciais é proibido.</u></b></li></ul> |
|---|---|

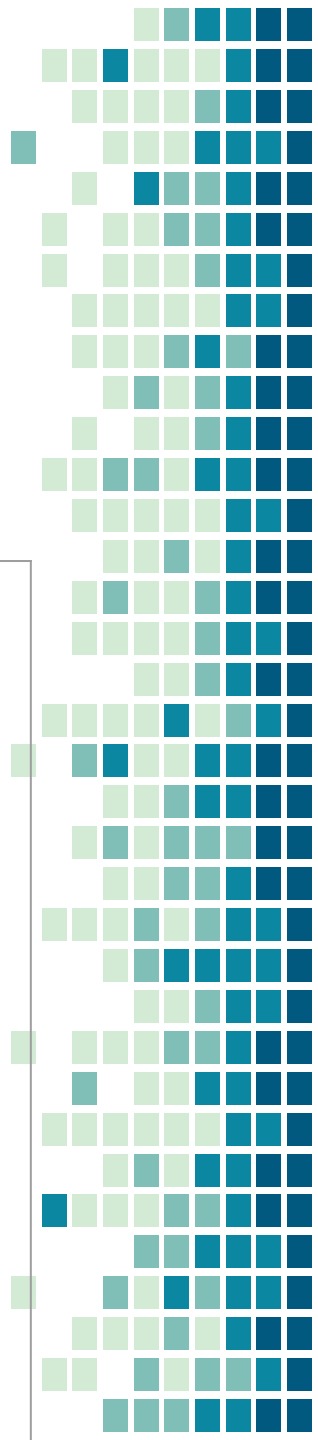


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

## Art. 67

Na proposta do PUOT, os usos serão:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Habitacional</li><li>- Comércio</li><li>- Serviços</li><li>- Institucional</li><li>- Industrial</li><li>- <b>Usos especiais</b></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Laboratórios de Análise Química e atividades que os contemplem: <u>Permitido de pequeno porte e apenas nos Setores Geoambiental e de Manejo Sustentável. No Setor de Proteção de Mananciais é proibido.</u></li></ul> |
|---|---|



# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

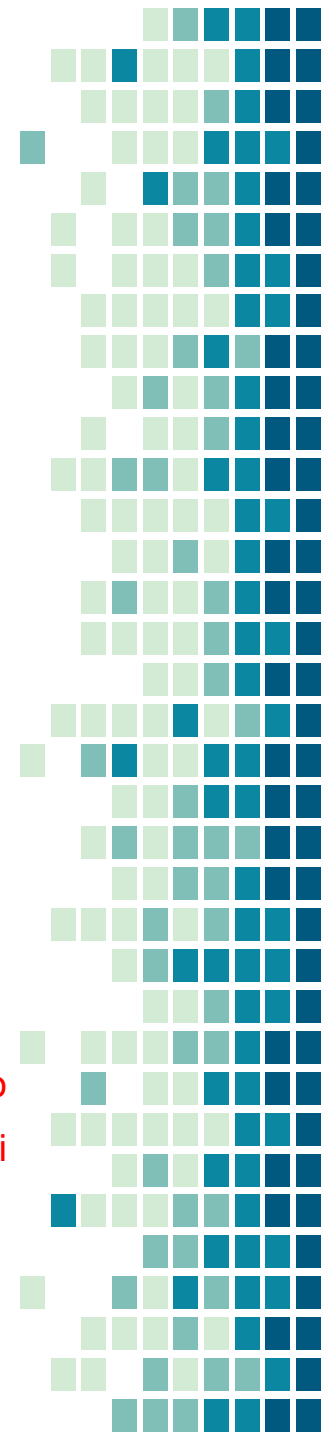
**Art. 68** - As novas construções a se localizarem em áreas onde já existam conjunto de edificações de valor histórico, assim reconhecidas pelos setores técnicos da PMC, e dispostas no alinhamento da face de quadra, poderão ser dispensadas dos recuos e afastamentos obrigatórios estabelecidos para cada tipo de ocupação.

**Parágrafo Único** - A dispensa a que se refere este artigo poderá ser autorizada pela SEPLAMA somente nos casos em que não houver prejuízo de diretrizes viárias e com o objetivo de manter a harmonia do conjunto das edificações, a critério dos órgãos técnicos da PMC.

**OBS - O Plano Diretor criou a ZEPEC da APA Campinas (artigo 114 da LC 189/20018):  
Regramento específico será criado.**

**Art. 69** - As exigências estabelecidas nesta lei para os diferentes tipos de ocupação deverão ser complementadas por aquelas constantes da Lei de Pólos Geradores de Tráfego, Lei Municipal nº 8.232/94 e legislação afim.

**OBS- Assim como o restante da cidade, já contemplado pela referida Lei.**

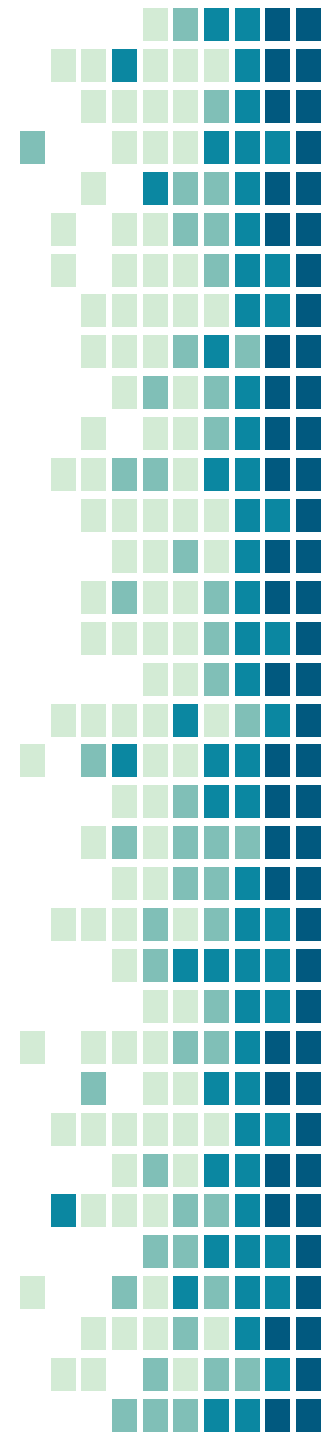


# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

**Art. 70** - Será objeto de autorização pela Comissão de Análise de Projetos Especiais - COMAPE, após estudos específicos dos órgãos técnicos da SEPLAMA, a implantação de conjuntos habitacionais em condomínio com área de terreno superior às estabelecidas para os tipos de ocupação habitacionais multifamiliares, e somente se motivada pela impossibilidade técnica de abertura de via pública de delimitação da área destinada ao empreendimento.

**Parágrafo Único** - São determinantes da impossibilidade técnica de abertura de vias públicas, para efeito deste artigo, a topografia acidentada do terreno, assim entendida como declividade do terreno natural superior a 20 % (vinte por cento), e a existência de quaisquer acidentes físicos intransponíveis.

**OBS-** Revogar e incluir artigo que proíba a flexibilização dos regramentos presentes, mesmo que por meio de estudo específico.





# LEI 10850.01 - Subseção II - Do zoneamento de uso e ocupação urbana da Z.URB:

**Art. 71** - Os desdobros ou subdivisões de lotes urbanos na APA só serão permitidos nos casos em que resultarem em lotes com dimensões compatíveis com os parâmetros mínimos estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo Único** - Ficam vedadas, em qualquer hipótese, as subdivisões de lotes no loteamento Morada das Nascentes.

## **NR - Propõe-se a proibição da subdivisão de lotes**

**Art. 72** - Fazem parte integrante desta lei o Anexo 1 - Da Urbanização e o mapa de Zoneamento Urbano da APA.

**NR - Haverão mapas de subsídio nos documentos do Plano de Manejo e PUOT**



# DEMAIS PARÂMETROS

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A proposta prevê que as regularizações fundiárias deverão resgatar 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 valor proposto a ser utilizado será **100% de remoção de ocupações incidentes nessas áreas ambientalmente protegidas.**



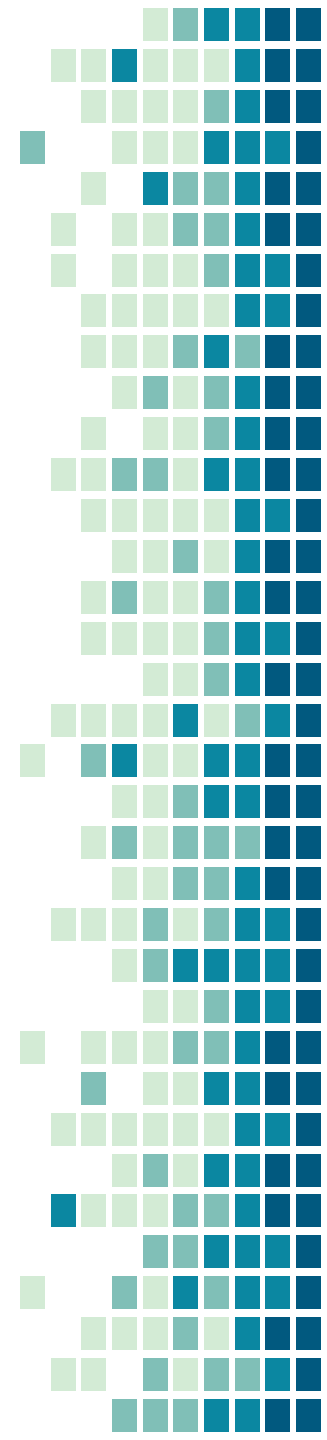
# DEMAIS PARÂMETROS

## DRENAGEM INTERNA DE EDIFICAÇÕES

PARA todas as novas edificações a serem executadas na APA (independente da sua finalidade e do seu porte), propõe-se que todas contêm com 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.





**PREFEITURA DE  
CAMPINAS**

A FORÇA DA INOVAÇÃO



## Contatos:

---

[campinas.sp.gov.br/governo/meio-ambiente/](http://campinas.sp.gov.br/governo/meio-ambiente/)

[meioambiente@campinas.sp.gov.br](mailto:meioambiente@campinas.sp.gov.br)

[apacampinas@gmail.com](mailto:apacampinas@gmail.com)

19 2116 0380