



Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

Ofício n° 117/2024- SNJ.GP

Leme, 27 de novembro de 2024.

Assunto: Projeto de Lei Complementar nº 21/2024 - “Altera dispositivos das Leis Complementares Municipais nº 789, de 10 de setembro de 2019, e nº 798, de 05 de dezembro de 2019, adequando e definindo os usos, as ocupações, e o perímetro urbano do Município de Leme e dá outras providências”

Excelentíssimo Senhor,

Cumpre-me através do presente, encaminhar a esta Augusta Casa de Leis, o Memorando 39.973/2024, para instruir o Projeto de Lei Complementar nº 21/2024, que “Altera dispositivos das Leis Complementares Municipais nº 789, de 10 de setembro de 2019, e nº 798, de 05 de dezembro de 2019, adequando e definindo os usos, as ocupações, e o perímetro urbano do Município de Leme e dá outras providências”

Por fim, aproveito a oportunidade para externar a Vossa Excelência e Nobres Pares, meus votos de elevada estima e distinta consideração.

**LEANDRO FRANCISCO GOMES CARDOSO
SECRETÁRIO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS**

Ao

Excelentíssimo Senhor,

MARCELO ALVES DE CARVALHO ALMEIDA

Presidente da Câmara dos Vereadores do Município de Leme/SP.

Nesta.





Memorando 39.973/2024

De: Aldireza M. - SIC

Para: SOPU - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano

Data: 05/09/2024 às 09:29:21

Setores envolvidos:

SIC, SOPU, SOPU-CGEAI, SOPU-CJA, SOPU-ADM, SOPU-CGEAI-CTO

Estudo para revisão de zoneamento

Prezada Secretaria, bom dia

Venho através deste apontar para vossa pasta, a necessidade da realização de estudos visando promover, pelo aspecto urbanístico de uso e ocupação de solo, a ampliação de ofertas de áreas destinadas a implantação de atividades comerciais e industriais nos loteamentos, considerando que há a procura de empresas por esses setores, além de identificarmos recorrentes implantações de atividades em zoneamento inadequado segundo a legislação urbanística em vigor.

Enfatizo ser do nosso interesse a concretização de ações de planejamento que visem dar o suporte necessário ao desenvolvimento de atividades industriais e comerciais no município.

Coloco-me a disposição e agradeço desde já a atenção.

At.te.

—
Aldireza Gonzalez Maia

Secretaria de Indústria e Comércio

Memorando 2- 39.973/2024

De: Diego T. - SOPU

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 06/09/2024 às 13:06:39

Senhora Secretária; Segue portaria anexa.

Prezada Fernanda Logli Michielin Mancini - SOPU-ADM: Após assinatura, solicito convocação do CONCIDEADE para data aprazada neste documento, mediante comunicação formal via e-mail e whatsapp do grupo de trabalho, comprovando-se neste memorando.

—
At.te,

Diego D. K. Tarifa
Coordenador Jurídico

Anexos:

Portaria_01_2024_2_.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura
Elisa Leme de Arruda	06/09/2024 15:32:30	1Doc ELISA LEME DE ARRUDA CPF 344.XXX.XXX-23

Para verificar as assinaturas, acesse <https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **0B23-0AA0-F0C9-5702**



PORTARIA Nº 001/2024,

de 06 de setembro de 2024.

Instaurar procedimento administrativo, visando a revisão pontual das Leis Complementares Municipais nº 854, de 17 de dezembro de 2021, nº 798, de 5 de dezembro de 2019, e; nº 789, de 10 de setembro de 2019.

Considerando a promulgação da Lei Complementar nº 789, de 10 de setembro de 2019, que instituiu o plano diretor do município de Leme;

Considerando a Lei Complementar nº 798, de 05 de dezembro de 2019, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação de solo do município de Leme;

Considerando que o artigo 40 do Estatuto da Cidade prevê a participação de órgãos públicos e movimentos da sociedade civil, de desenvolver da melhor forma a política urbana de expansão, e que, o Art. 203 do Plano Diretor municipal prevê que o Conselho Municipal é órgão paritário, com membros de representação do Governo Municipal e de Organização não Governamental;

Considerando o Memorando 39.973/2024, encaminhado pela Secretaria de Indústria e Comércio, no qual acusa a necessidade da realização de estudos visando promover, pelo aspecto urbanístico de uso e ocupação de solo, a ampliação de ofertas de áreas destinadas a implantação de atividades comerciais e industriais nos loteamentos, e que há a procura de empresas por esses setores, além de se identificar recorrentes implantações de atividades em zoneamento inadequado segundo a legislação urbanística em vigor;

Considerando, finalmente, as demais questões de ordem técnica já evidenciadas em procedimentos de análise interna de viabilidade e projetos que tramitam perante esta Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, é que;



RESOLVE:

- Instaurar procedimento administrativo, visando a **revisão pontual das Leis de zoneamento de uso e ocupação de solo, e plano diretor do Município de Leme**, determinando:

A convocação do Conselho da Cidade (CONCIDADE) em atuação perante o presente processo, convocando seus membros para reunião a se realizar na data de 12 de setembro de 2024, às 10h00, na sede da Prefeitura Municipal, 4º andar, sala de reuniões da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, cuja pauta engloba as seguintes deliberações: - *Parecer conclusivo acerca das propostas de alteração legislativa que serão apresentadas oportunamente e reduzidas a termo, das Leis Municipais de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo e Plano Diretor; Correção da delimitação do perímetro Urbano do Município de Leme, que por equívoco se constou informações errôneas de traçado; E criação de novo zoneamento (ZUD, I e II – Zona de Uso Diverso I e II).*

Expeça-se o necessário.

ELISA LEME DE ARRUDA

Secretária Municipal de Obras e Planejamento Urbano



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0B23-0AA0-F0C9-5702

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ELISA LEME DE ARRUDA (CPF 344.XXX.XXX-23) em 06/09/2024 15:32:28 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/0B23-0AA0-F0C9-5702>

Memorando 4- 39.973/2024

De: Diego T. - SOPU

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 09/09/2024 às 07:54:55

Prezada Fernanda Logli Michielin Mancini - SOPU-ADM

Desconsiderar o despacho 03.

—
At.te,

Diego D. K. Tarifa
Coordenador Jurídico

Anexos:

02_Convocacao_CONCIDADE_12_09_2024.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura
Diego Divino Kuchler Tarif...	09/09/2024 07:55:02	1Doc DIEGO DIVINO KUCHLER TARIFA CPF 369.XXX.XXX-...

Para verificar as assinaturas, acesse <https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **05FA-826A-A0D6-884F**



Processo Adm. – Portaria nº 001/2024

Assunto: Revisão da Legislação Municipal e correção de perímetro urbano

Leme, 09 de setembro de 2024.

CONVOCAÇÃO

Ao(s) Membros(s) Representantes Titulares do Governo e da Sociedade Civil do Conselho Municipal da Cidade de Leme — CONCIDADE;

Por determinação da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano do Município de Leme, Sra. Elisa Leme de Arruda, conforme Portaria nº 001/2024, de 06 de setembro de 2024 e Decreto Municipal nº 8.028, de 13 de fevereiro de 2023, publicado em 13 de fevereiro de 2023, **ficam CONVOCADOS os membros titulares do Conselho Municipal da Cidade de Leme, para reunião a ser realizada na data de 12 de setembro de 2.024, às 10h00, na sede da nova Prefeitura Municipal - 4º Andar, na sala de reuniões da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano**, tendo como tema os seguintes assuntos:

- Parecer conclusivo acerca das propostas de alteração legislativa que serão apresentadas oportunamente e reduzidas a termo, das Leis Municipais de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo e Plano Diretor; Correção da delimitação do perímetro Urbano do Município de Leme, que por equívoco se constou informações errôneas de traçado; E criação de novo zoneamento (ZUD, I e II – Zona de Uso Diverso I e II).

Caso não seja possível o comparecimento de algum membro titular convocado, solicitamos que seja informada esta Secretaria de Obras e Planejamento Urbano até a data de 10/09/2024, para convocação do seu respectivo suplente.



DIEGO D. K. TARIFA
Coordenador Jurídico Administrativo
Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Prefeitura do Município de Leme



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 05FA-826A-A0D6-884F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ DIEGO DIVINO KUCHLER TARIFA (CPF 369.XXX.XXX-27) em 09/09/2024 07:54:59 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/05FA-826A-A0D6-884F>

Memorando 5- 39.973/2024

De: Fernanda M. - SOPU-ADM

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 09/09/2024 às 14:44:39

Conforme solicitado pelo Diego no despacho 2

Segue em anexo as duas maneiras de convocação para a reunião extraordinária em anexo.

Atte

Anexos:

Convocacao_Extraordinaria_via_whatsapp.pdf

Locamail____CONVOCACAO_Reuniao_Ordinaria_12_09_2024.pdf



Conselho da Cidade

Diego, Elisa, Felipe, Henrique, Joao, Maria, Pedro, +55 11 98531-6878, +55 19 97110-4495, +55 19 99220-1937, +55 19 99246-5929, +55 19 99425...



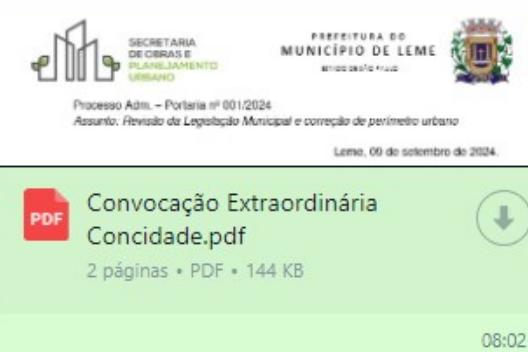
Você agora é um admin do grupo

Prezados

Bom dia !

Segue abaixo a Convocação para Reunião Extraordinária

08:02 ✓



Você adicionou Joao Dellai Leme Sp

Prezados

Bom dia !

Segue abaixo a Convocação para Reunião Extraordinária

08:09 ✓



~ Eliana Castro De Melo +55 19 99781-5661

Bom dia!

09:15

Estarei presente

09:15



Digite uma mensagem

Memorando 39.973/2024 | Anexo: Convocacao_Extraordinaria_via_whatsapp.pdf (1/1)



Assinado por 1 pessoa: LEANDRO FRANCISCO GOMES CARDOSO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/718A-BD09-CDDB-98D9> e informe o código 718A-BD09-CDDB-98D9



Assunto: **CONVOCAÇÃO - Reunião Ordinária -
12/09/2024**

De <conselhodacidade@leme.sp.gov.br>
<engenheirohgk@hotmail.com>, <traldi.pedro@gmail.com>,
<elisaleme@hotmail.com>, <engenharia@saecil.com.br>,
<gabrieldecarli2@gmail.com>,
Para: <meioambiente@leme.sp.gov.br>,
<secretario.snj@leme.sp.gov.br>, <barcorox@hotmail.com>,
<diegodktarifa@adv.oabsp.org.br>, <heltonciani@gmail.com> 8
mais...

Data 09/09/2024 08:00

-
- Convocação Extraordinária Concidade.pdf (~144 KB)

Prezados;

Segue convocação da reunião do CONCIDADE, qual se realizará **em 12/09/2024, às 10h, na sede da Prefeitura (4º Andar), Rua Armando de Sales Oliveira, 1085, Centro**, nesta Cidade, para conhecimento.

At.te;

Conselho Municipal da Cidade de Leme

Secretaria de Obras e Planejamento Urbano

Prefeitura do Município de Leme

Memorando 6- 39.973/2024

De: Fernanda M. - SOPU-ADM

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 08/10/2024 às 14:30:04

Boa Tarde

foi enviado o [Ofício 4.957/2024 - ATA PARA ASSINATURA CONCIDEDE](#) para assinatura da ATA

e tambpem enviado o [Ofício 4.950/2024 - Solicitação de uso do prédio - Audiência Pública para Camara Municipal](#) solicitando o uso da sala para audiência pública

Atenciosamente,

—
Fernanda Mancini
Agente Administrativo

De: Fernanda M. - SOPU-ADM

Para: Elisa Leme de Arruda

Data: 08/10/2024 às 14:26:00

Boa Tarde

Segue em anexo a ATA do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Leme para assinatura;

Sem mais para o momento, reiteramos protestos de elevada estima e distinta consideração, e nos colocamos a disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

—
Fernanda Mancini
Agente Administrativo

Anexos:

ATA_CONCIDADE.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Guilherme Renato de Olivei...	08/10/2024 14:34:00	1Doc	GUILHERME RENATO DE OLIVEIRA FALDONE CPF 398...
Flávia de Moraes Canata Ma...	08/10/2024 15:45:28	1Doc	FLÁVIA DE MORAES CANATA MARTIM CPF 268.XXX.X...
Elisa Leme de Arruda	08/10/2024 16:07:39	1Doc	ELISA LEME DE ARRUDA CPF 344.XXX.XXX-23
Pedro Carlos Faggion Alber...	08/10/2024 16:19:03	1Doc	PEDRO CARLOS FAGGION ALBERS CPF 387.XXX.XXX-...
Felipe Barco	09/10/2024 07:15:45	1Doc	FELIPE BARCO CPF 402.XXX.XXX-41
Maria Beatriz Scherma Alto...	09/10/2024 07:36:57	1Doc	MARIA BEATRIZ SCHERMA ALTOÉ CPF 417.XXX.XXX-...
Henrique de Góes Kuiphuis	09/10/2024 07:37:21	1Doc	HENRIQUE DE GÓES KUIPHUIS CPF 266.XXX.XXX-90...
Gabriel de Oliveira Pagliu...	09/10/2024 07:44:03	1Doc	GABRIEL DE OLIVEIRA PAGLIUCA CPF 427.XXX.XXX...
Diego Divino Kuchler Tarif...	09/10/2024 09:02:12	1Doc	DIEGO DIVINO KUCHLER TARIFA CPF 369.XXX.XXX-...
Antonio Carlos Pavoni	09/10/2024 10:56:35	1Doc	ANTONIO CARLOS PAVONI CPF 016.XXX.XXX-30
Eliana Castro de Melo	09/10/2024 14:52:50	1Doc	ELIANA CASTRO DE MELO CPF 551.XXX.XXX-63
Letícia Codel	09/10/2024 15:13:41	1Doc	LETÍCIA CODEL CPF 318.XXX.XXX-80
Pedro Luiz Traldi	09/10/2024 15:16:43	1Doc	PEDRO LUIZ TRALDI CPF 373.XXX.XXX-10
Gabriel Roberto de Carli	10/10/2024 08:40:37	1Doc	GABRIEL ROBERTO DE CARLI CPF 322.XXX.XXX-37
JOAO LUIZ DELLAII	10/10/2024 08:50:03	ICP-Brasil	JOAO LUIZ DELLAII CPF 539.XXX.XXX-10
Vanderlei Pinarelli	10/10/2024 11:08:09	1Doc	VANDERLEI PINARELLI CPF 016.XXX.XXX-26

Para verificar as assinaturas, acesse <https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: 7174-9B84-B10F-23F7

CONCIDEDE LEME

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE DE LEME

ATA DA REUNIÃO VIRTUAL PARA APROVAÇÃO DA NOVA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS DO MUNICÍPIO DE LEME E APRECIAÇÃO DE SEUS APRIMORAMENTOS E MATÉRIA DE URGÊNCIA.

Às dez horas do dia vinte e quatro de setembro do ano de dois mil e vinte e quatro, realizou-se de forma presencial e virtualmente pela plataforma *Microsoft Teams*, reunião com os Conselheiros nomeados pelo Exmo. Prefeito Municipal, conforme Decreto nº 8.028, de 13 de fevereiro de 2.023, em cumprimento da Lei Complementar nº 798, de 05 de dezembro de 2019. A Presidente do Conselho e Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, Sra. Elisa Leme de Arruda, cumprimentou a todos os presentes, agradecendo-lhes em nome do Prefeito Municipal e da Administração Pública pelo desprendimento e participação em virtude da presença e composição deste importante Conselho Municipal, e; Em continuidade, a Presidente esclareceu a sua finalidade, qual seja: Atuação e discussão de matéria técnica que afeta a ordenação urbanística do Município de Leme. Ato contínuo, a Presidente, em conformidade com o Art. 2º do Decreto nº 8.028/2023, emanado do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, e após deliberações iniciais dos presentes, que ficam consignadas como voto, realizou-se a adequação e a substituição de seus membros, garantindo a efetividade das ações e a adequada representatividade. De modo que, sua estruturação passou a se dar com as seguintes alterações: 1ª. JOSIEL RODRIGO DE MORAES RAMALHO passa a se tornar suplente do setor de patrimônio em substituição a Heloisa Carvalho; 2ª. FLÁVIA DE MORAES CANATA MARTIM passa a compor os membros representantes titulares do Governo, em substituição a Josiel Rodrigo de Moraes Ramalho; 3ª. GABRIEL DE OLIVEIRA PAGLIUCA e GUILHERME RENATO DE OLIVEIRA FALDONE passam a ser suplentes dos representantes de Governo em substituição a Nádia Bueno Kerches de Oliveira e Kaique Martins Keller, respectivamente, pela exoneração destes últimos; 4ª. LETÍCIA DE FÁTIMA FERNANDES INÁCIO passa a se tornar membro titular representante das instituições de ensino em substituição a Marília Sacco; 5ª. PAULA ROSOLEN PICARDI passa a se tornar membro titular representante das Organizações Civis Não-Governamentais em substituição a Alexandre Luís Mancini. Verificado o quórum mínimo para a instalação dos trabalhos, a Presidente expôs o assunto da ordem do dia, ou seja, a discussão acerca do encaminhamento de Projeto de Lei Complementar, de autoria do Prefeito Municipal, visando a alteração legislativa que das Leis Municipais de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo e Plano Diretor; Correção da delimitação do perímetro Urbano do Município de Leme, que por equívoco se constou informações errôneas de traçado quando da última revisão, e;

CONCIDEDE LEME

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE DE LEME

E criação de dois novos zoneamentos (ZUD, I e II – Zona de Uso Diverso I e II). Trata-se de aperfeiçoamento do texto legislativo vigente, sem, contudo, alteração substancial de todo seu conteúdo, mas sim pontualmente, visando corrigir e adequar pontos que precisam ser aprimorados.

Identificado como foi o objeto da presente reunião, passou-se a discutir sobre as adequações propostas:

A **primeira deliberação** foi no sentido de alteração do zoneamento na região sul do município de Leme, de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para Zona de Uso Diverso II (ZUD II), justifica-se por uma análise criteriosa das condições locais e das necessidades de desenvolvimento urbano. Primeiramente, observa-se que o bairro vizinho já possui um perfil industrial consolidado, o que torna a integração da área em questão com atividades industriais mais coerente e viável. Além disso, a manutenção da ZEIS nesse local específico acarretaria significativos impactos ambientais adversos. A ZUD II, por ser designada para atividades de maior impacto, é estrategicamente posicionada longe dos principais polos habitacionais, reduzindo assim os riscos à saúde e ao bem-estar da população. A convivência de uma zona habitacional com indústrias nessa área poderia resultar em condições de inhabitabilidade, comprometendo a salubridade do ambiente urbano. Ademais, a procura crescente por empresas interessadas em migrar ou instalar suas operações na área reforça a necessidade de reclassificação do zoneamento. Caso a ZEIS fosse mantida, a zona habitacional existente estaria, inevitavelmente, "engolida" pelas indústrias ao longo do tempo, tornando-se insustentável. Portanto, a alteração proposta não apenas atende a uma demanda econômica, mas também visa garantir um desenvolvimento urbano mais equilibrado e sustentável, alinhado às diretrizes de crescimento do município.

A **segunda deliberação** relativa à alteração parcial do zoneamento do bairro "Jardim Alto das Palmeiras" para Zona de Uso Diverso I (ZUD I) visa atender a demandas específicas da região, especialmente nas quadras adjacentes à rodovia Anhanguera (SP-330). A proximidade com essa importante via de acesso tem gerado uma crescente procura por empresários interessados na aquisição de lotes para a edificação de empresas, o que, por sua vez, impulsiona a economia local e favorece a geração de empregos no município. Ademais, a implementação de um zoneamento híbrido na área não apenas facilitará o desenvolvimento econômico, mas também promoverá um fluxo maior de pessoas, contribuindo indiretamente para a segurança pública. A transformação do bairro em uma zona mais dinâmica e ocupada não permitirá que a área permaneça erma, o que é um fator relevante para a mitigação de riscos relacionados à segurança. Por fim, o Conselho reconhece a importância de consultar a população já residente no bairro antes de efetivar essa

CONCIDE LEME

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE DE LEME

mudança de zoneamento. A realização de uma consulta pública é essencial para considerar as opiniões e preocupações dos cidadãos que já adquiriram lotes na área, uma vez que suas vidas e propriedades poderão ser impactadas pela nova configuração do bairro. A participação popular é, portanto, um componente crucial neste processo, assegurando que as vozes dos moradores sejam ouvidas e consideradas nas deliberações da Gestão Municipal.

A terceira deliberação tem ligação direta com as propostas anteriores e diz respeito ao já citado seccionamento da Zona de Uso Diverso (ZUD) hoje existente em duas modalidades, ZUD I e ZUD II, visando aprimorar a adequação do zoneamento no Município de Leme, de modo a atender às necessidades comerciais e industriais específicas de cada área. Atualmente, a ZUD abrange atividades comerciais e industriais de todos os segmentos, excetuando-se aquelas de alto risco ambiental. Com a nova proposta, a ZUD I será criada com um caráter ainda mais restritivo, englobando atividades comerciais de âmbito local e geral (C1 e C2), atacadistas (C3) e indústrias sem risco ambiental (I1), além de indústrias de leve risco (I2). As atividades de alto risco e moderado (I4 e I3), como a exemplo do asfalto, fundição, clinquer e similares, permanecerão proibidas nessa modalidade. Além disso, a ZUD I permitirá a utilização habitacional, contemplando diferentes formas de habitação, como habitação unifamiliar (H1), residencial multifamiliar (H2) e casas geminadas (H5). No entanto, a instalação de condomínios será vedada nesta localidade, de modo a preservar as características do bairro. Por sua vez, a ZUD II manterá as características atuais da Zona Industrial do Município, permitindo a continuidade das atividades que são essenciais para o desenvolvimento econômico da região. De modo que o CONCIDADE entende ser essa distinção entre as duas modalidades de zoneamento uma forma de alinhar os objetivos e as atividades comerciais e industriais às necessidades do comércio local, especialmente no bairro “Jardim Alto das Palmeiras”, sem comprometer a qualidade de vida dos moradores. A segregação das zonas, da forma como proposta, permitirá um desenvolvimento mais harmonioso, equilibrando os interesses econômicos e sociais da comunidade.

A quarta deliberação faz alusão à supressão do recuo frontal obrigatório para proprietários de lotes localizados nos Corredores Municipais de Comércio e Serviços (CCS) e de Serviços e Indústrias (CSI), onde se propõe uma flexibilização nas normas urbanísticas vigentes. Atualmente, os proprietários são obrigados a reservar uma faixa de 4 metros em frente ao imóvel antes de iniciar a edificação. A nova proposta visa permitir que os proprietários decidam sobre a necessidade desse recuo, ajustando-o conforme seus projetos e necessidades específicas. Contudo, se optarem por manter um recuo, a faixa mínima passará a ser de 5 metros, o que corresponde à dimensão necessária para a criação de uma vaga de garagem, possibilitando também o uso desse espaço como estacionamento público. Essa

CONCIDE LEME

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE DE LEME

mudança alinha-se aos princípios constitucionais que garantem a função social da propriedade e o direito do proprietário de utilizar seu imóvel da maneira que melhor lhe aprovou. Tal flexibilização permitirá, por exemplo, que os proprietários edifiquem suas propriedades até o limite do lote, criando vitrines para exposição de produtos ou utilizando o espaço frontal para estacionamento acessível ao público geral. Adicionalmente, o aumento do recuo de 4 para 5 metros é justificado pela necessidade de garantir espaço suficiente para o estacionamento de veículos. A medida anterior de 4 metros frequentemente resultava em carros estacionados sobre o passeio público, comprometendo a circulação de pedestres. Portanto, a nova exigência de 5 metros visa assegurar a integridade do espaço público e a fluidez do trânsito de pedestres. Por fim, o Conselho da Cidade alerta que as vagas de estacionamento localizadas diretamente em frente aos imóveis são de caráter **público**, diferentemente das vagas internas, que são privativas. É fundamental a realização dessa distinção para os proprietários, possuidores a qualquer título e/ou potenciais compradores compreendam que, na utilização do recuo frontal como estacionamento, será necessário realizar o rebaixamento da calçada, o que implicará na perda das vagas de estacionamento na via pública, transferindo-as para dentro da propriedade privada. Esta ressalva é crucial para evitar mal-entendidos sobre a utilização dos espaços disponíveis nas áreas urbanas. Por fim, este Conselho Municipal orienta e alerta que a alteração proposta para o recuo frontal, conforme delineada na legislação, não impacta de maneira alguma as taxas de permeabilidade e a ocupação dos imóveis no município, as quais permanecerão inalteradas em relação à sua prática atual.

A **quinta e última deliberação** do Conselho da Cidade de Leme refere-se à interligação dos corredores de Serviço e Indústria já existentes na Avenida Visconde de Nova Granada com a Avenida Sete de Setembro, propondo a transformação de toda a extensão da Rua João Arrais Seródio em um Corredor de Serviços e Indústria (CSI). Essa proposta se justifica pela predominância de atividades comerciais e de serviços que já caracterizam a região, a qual se consolidou como um polo dinâmico nesse segmento. Assim, a alteração visa adequar a realidade fática às normativas legais que, atualmente, se encontram defasadas e não refletem as condições reais do local. Ademais, a criação e interligação desses corredores ampliará as possibilidades de desenvolvimento econômico na área, contribuindo para a geração de empregos e a criação de renda, fatores essenciais para o crescimento sustentável do município. Essa medida não apenas facilitará a atividade econômica local, mas também promoverá um ambiente propício ao empreendedorismo, beneficiando a comunidade como um todo.

Diante de todo exposto, o Conselho da Cidade, na análise das propostas que comporão o Projeto de Lei Complementar, entende serem as mesmas bastante

CONCIDE LEME

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE DE LEME

interessantes, com proposituras pertinentes ao bom desenvolvimento urbanístico da Cidade de Leme, de modo que concluem pela realização de consulta popular com relação as adequações de zoneamento e, posteriormente, pelo seu encaminhamento à Câmara Municipal, para apreciação pelos Nobres Vereadores, o qual espera que também seja o mesmo aprovado. Recomendando, finalmente, sobre a necessidade de que o município implemente mecanismos legais que possibilitem contornar situações esporádicas que possam surgir em relação ao uso e ocupação do solo. Essa recomendação surge da necessidade de garantir que tais situações sejam tratadas de forma a não afrontar a legislação vigente de zoneamento e uso do solo. É fundamental que os novos mecanismos sejam estabelecidos dentro de critérios técnicos rigorosos, com o objetivo de mitigar eventuais ocorrências que não apresentem impacto ambiental significativo. A adoção de tais medidas permitirá uma gestão mais eficaz das situações emergenciais, assegurando que as intervenções no território municipal respeitem as normas ambientais e de planejamento urbano.

Não havendo outros assuntos na ordem do dia, a reunião foi tida como encerrada, sendo esta Ata lavrada por mim, Diego Divino Kühler Tarifa, qual secretariou e a transcreveu conforme os termos do quanto deliberado e, posterior a sua leitura, se achada em ordem, segue aprovada e assinada por todos os presentes, seja de forma presencial ou virtualmente.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7174-9B84-B10F-23F7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ GUILHERME RENATO DE OLIVEIRA FALDONE (CPF 398.XXX.XXX-13) em 08/10/2024 14:33:57 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FLÁVIA DE MORAES CANATA MARTIM (CPF 268.XXX.XXX-06) em 08/10/2024 15:45:25 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ELISA LEME DE ARRUDA (CPF 344.XXX.XXX-23) em 08/10/2024 16:07:38 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ PEDRO CARLOS FAGGION ALBERS (CPF 387.XXX.XXX-06) em 08/10/2024 16:19:01 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FELIPE BARCO (CPF 402.XXX.XXX-41) em 09/10/2024 07:15:42 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MARIA BEATRIZ SCHERMA ALTOÉ (CPF 417.XXX.XXX-07) em 09/10/2024 07:36:54 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ HENRIQUE DE GÓES KUIPHUIS (CPF 266.XXX.XXX-90) em 09/10/2024 07:37:19 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ GABRIEL DE OLIVEIRA PAGLIUCA (CPF 427.XXX.XXX-41) em 09/10/2024 07:44:02 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ DIEGO DIVINO KUCHLER TARIFA (CPF 369.XXX.XXX-27) em 09/10/2024 09:02:10 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ANTONIO CARLOS PAVONI (CPF 016.XXX.XXX-30) em 09/10/2024 10:56:32 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ELIANA CASTRO DE MELO (CPF 551.XXX.XXX-63) em 09/10/2024 14:52:48 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LETÍCIA CODEL (CPF 318.XXX.XXX-80) em 09/10/2024 15:13:39 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ PEDRO LUIZ TRALDI (CPF 373.XXX.XXX-10) em 09/10/2024 15:16:41 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ GABRIEL ROBERTO DE CARLI (CPF 322.XXX.XXX-37) em 10/10/2024 08:40:34 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JOAO LUIZ DELLAJ (CPF 539.XXX.XXX-10) em 10/10/2024 08:49:24 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC SyngularID Multipla << AC SyngularID << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ VANDERLEI PINARELLI (CPF 016.XXX.XXX-26) em 10/10/2024 11:08:03 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7174-9B84-B10F-23F7>

Ofício 4.950/2024

De: Fernanda M. - SOPU-ADM
Para: CAMARA MUNICIPAL DE LEME
Data: 08/10/2024 às 09:58:02

Bom dia ,

Segue em anexo Ofício para conhecimento e providências.

Sem mais para o momento, reiteramos protestos de elevada estima e distinta consideração, e nos colocamos a disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

—
Fernanda Mancini
Agente Administrativo

Anexos:

Oficio_audiencia_publica.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura
Elisa Leme de Arruda	08/10/2024 10:56:45	1Doc ELISA LEME DE ARRUDA CPF 344.XXX.XXX-23

Para verificar as assinaturas, acesse <https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **B498-C23E-3D9D-B9AE**



Leme, 07 de outubro de 2024

Assunto: *Solicitação de uso do prédio – audiência pública.*

Exmo. Sr. Presidente;

Pelo presente, venho a presença de Vossa Excelência, para **solicitar autorização e disponibilização para o uso desta Secretaria, a Sala das Sessões Prof. Arlindo Fávaro, conforme Art. 26, inc. III, alínea “i” da Resolução nº 144, de 10 de Abril de 1.995** (dispõe sobre o regimento interno da Câmara Municipal de Leme), para:

- **Realização de Audiências Públicas**, nos termos do inc. I, §4º do Art. 40 da Lei Federal nº 10.257/2001 (estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências — “Estatuto da Cidade”) visando a revisão pontual da legislação de zoneamento, uso e ocupação de solo, plano diretor, parcelamento e de obras e edificações.
- Solicito, finalmente, que as datas a serem disponibilizadas por Vossa Excelência seja comunicada a esta Secretaria de Obras e Planejamento Urbano do Município de Leme com antecedência mínima de 10 (dez) dias, garantindo tempo hábil para que possamos dar publicidade aos atos a serem realizados;
- Preferencialmente, se houver disponibilidade para os dias **23/10/2024** e **06/11/2024**.

Sendo só para o momento, à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente;

Elisa Leme de Arruda
Secretária de Obras e Planejamento Urbano

Ao Exmo. Sr.

MARCELO ALVES DE CARVALHO ALMEIDA

DD. Presidente da Câmara de Vereadores do Município de Leme

Nesta



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B498-C23E-3D9D-B9AE

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ELISA LEME DE ARRUDA (CPF 344.XXX.XXX-23) em 08/10/2024 10:56:43 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/B498-C23E-3D9D-B9AE>

Ofício 1- 4.950/2024

De: CAMARA MUNICIPAL DE LEME

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 09/10/2024 às 15:22:03

Boa tarde Fernanda,

O pedido de uso do plenário nos dias 23/10/2024 e 06/11/2024 foram deferidos pelo Exmo. Presidente, faltando somente a SOPU indicar o horario.

Atenciosamente,

Luis Mancini
Coordenador Legislativo

De: Prefeitura de Leme notificacao@1doc.com.br

Enviada em: terça-feira, 8 de outubro de 2024 09:58

Para: Secretaria secretaria@camaraleme.sp.gov.br; Gabinete Presidente gabinete.presidente@camaraleme.sp.gov.br

Assunto: Solicitud de uso do prédio - Audiência Pública



Ofício 4.950/2024:

Bom dia ,

Segue em anexo Ofício para conhecimento e providências.

Sem mais para o momento, reiteramos protestos de elevada estima e distinta consideração, e nos colocamos a disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

—
Fernanda Mancini
Agente Administrativo

[Saiba como responder este Ofício](#)

[Acompanhar online »](#)

Para cancelar recebimento de comunicação de **Prefeitura de Leme** neste e-mail, [clique aqui](#).

Ofício 2- 4.950/2024

De: Fernanda M. - SOPU-ADM
Para: CAMARA MUNICIPAL DE LEME
Data: 09/10/2024 às 15:49:28

Boa Tarde Luis

Segundo o coordenador [Felipe Barco](#) o horário será as 14h nos dois dias agendados

Atenciosamente,

—
Fernanda Mancini
Agente Administrativo

Ofício 3- 4.950/2024

De: Fernanda M. - SOPU-ADM
Para: CAMARA MUNICIPAL DE LEME
Data: 30/10/2024 às 11:33:01

Bom dia,

Venho por meio deste solicitar ao Exmo. Presidente da Câmara Municipal de Leme a alteração do horário para uso do plenário da Audiência publica na data de 06/11/2024

Uso do plenáreio apartir das 17h e inicio da Audiência Publica apartir das 18h.

Sem mais para o momento, reiteramos protestos de elevada estima e distinta consideração, e nos colocamos a disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

—
Fernanda Mancini
Agente Administrativo



Ofício 4- 4.950/2024

De: CAMARA MUNICIPAL DE LEME

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 30/10/2024 às 14:53:04

Boa tarde,

O Exmo. Presidente da Camara deferiu o pedido de alteração de horário, sendo assim o plenário estará disponível para uso na data de 06/11/2024 a partir das 17horas.

Qualquer dúvida estou à disposição;

Atenciosamente,

Luis Mancini
Coordenador Legislativo

De: Prefeitura de Leme notificacao@1doc.com.br

Enviada em: quarta-feira, 30 de outubro de 2024 11:33

Para: Secretaria secretaria@camaraleme.sp.gov.br

Assunto: Re: Solicitação de uso do prédio - Audiência Pública



Novo despacho no Ofício 3- 4.950/2024:

Bom dia,

Venho por meio deste solicitar ao Exmo. Presidente da Câmara Municipal de Leme a alteração do horário para uso do plenário da Audiência publica na data de 06/11/2024

Uso do plenáreio apartir das 17h e inicio da Audiência Publica apartir das 18h.

Sem mais para o momento, reiteramos protestos de elevada estima e distinta consideração, e nos colocamos a disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

—
Fernanda Mancini
Agente Administrativo

[Saiba como responder este Ofício](#)

[Acompanhar online »](#)

Para cancelar recebimento de comunicação de **Prefeitura de Leme** neste e-mail, [clique aqui](#).

Memorando 7- 39.973/2024

De: Diego T. - SOPU-CJA

Para: SOPU-CGEAI-CTO - Coordenadoria Técnico Operacional - A/C Pedro T.

Data: 14/11/2024 às 09:39:27

Prezado Pedro;

Por gentileza, anexar a documentação relativa as audiências públicas realizadas as datas de 23/10/2024 e 06/11/2024.

—
At.te,

Diego D. K. Tarifa
Coordenador Jurídico



Memorando 39.973/2024

De: **Pedro Luiz Traldi** Setor: **SOPU-CGEAI-CTO - Coordenadoria Técnico Operacional**
Despacho: **8- 39.973/2024**
Assunto: **Estudo para revisão de zoneamento**

Leme/SP, 22 de Novembro de 2024

Excelentíssimos Senhores,

Venho por meio deste comunicar a Vossas Excelências o encaminhamento do relatório concernente às duas Audiências Públicas realizadas.

—
Pedro Luiz Traldi

Prefeitura de Leme - Rua Doutor Armando de Sales Oliveira, nº 1085 Centro, Leme — SP — CEP: 13610-220

Impresso em 22/11/2024 12:41:00 por Diego Divino Kuchler Tarifa - Coordenador Jurídico





Relatório de Audiência Pública

Tema: Discussão e Propostas de Alteração do Plano Diretor e Zoneamento Urbano do Município de Leme

Data e Local: 23 de outubro de 2024, às 14h, Câmara dos Vereadores de Leme

Organizadores: Secretaria de Obras e Planejamento

Sumário

1. Introdução
2. Desenvolvimento
3. Análise dos Resultados
4. Conclusões
5. Referências
6. Anexos

1. Introdução

Objetivo da Audiência Pública

A audiência teve como propósito promover transparência e proporcionar um espaço para a população expressar suas opiniões e sugestões sobre o plano diretor e zoneamento urbano. Esse evento foi parte do compromisso com a participação popular na tomada de decisões sobre o planejamento urbano.

Contextualização

Diante das mudanças nas demandas e do crescimento urbano, a Secretaria de Obras e Planejamento avaliou a necessidade de ajustes no zoneamento e em alguns parâmetros urbanos para melhor atender à realidade do município. Questões como expansão do perímetro urbano, necessidade de novos lotes industriais, e ajustes nos parâmetros de recuo foram identificadas como prioritárias.

Metodologia

A audiência foi organizada em sete tópicos principais, com apresentação das propostas seguidas por discussões. O evento contou com a mediação da Secretaria de Obras e



Planejamento, que conduziu a apresentação e ouviu as colocações dos participantes, cujos perfis e número serão preenchidos posteriormente.

2. Desenvolvimento

Resumo dos Debates e Principais Tópicos Abordados

1. Correção dos Limites do Perímetro Urbano

A proposta objetiva a correção de incongruências no mapa que delimita o perímetro urbano do município. Na última revisão, ocorreu um equívoco na demarcação que resultou no seccionamento de algumas propriedades pela linha limítrofe do perímetro urbano, fazendo com que partes de uma mesma propriedade ficassem situadas parcialmente na zona urbana e parcialmente na zona rural. Essa situação gerou a necessidade de revisar todos os mapas anexos ao plano diretor, de modo a garantir a coerência e a harmonização entre os documentos cartográficos e os limites oficialmente estabelecidos. Destaca-se que não foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema até o presente momento.

2. Alteração de Zoneamento Próximo ao Distrito Industrial

Após o recebimento de um memorando emitido pela Secretaria de Indústria e Comércio do município, indicando uma escassez de lotes industriais disponíveis e a necessidade de ampliação do distrito industrial, foi proposta a alteração de uma porção do zoneamento urbano. Essa área, anteriormente classificada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), passaria a ser designada como Zona de Uso Diverso (ZUD), permitindo o desenvolvimento de atividades industriais. Tal modificação tem como objetivo incentivar a instalação de novas indústrias, promovendo, assim, a geração de empregos, o crescimento econômico e a diversificação da economia local, bem como a atração de investimentos voltados para a inovação e o avanço tecnológico. Além disso, destacou-se que a área em questão apresenta uma vocação naturalmente voltada para atividades industriais, em razão de sua localização geográfica, que a coloca em contiguidade com o atual distrito industrial. Destaca-se que não foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema até o presente momento.

3. Interligação/Adequação de Corredores de Serviço e Indústria

A presente proposta tem como objetivo interligar os Corredores de Serviço e Indústria (CSI) da Avenida Visconde de Nova Granada com a Avenida 07 de Setembro. Atualmente, esses corredores encontram-se fragmentados no trecho compreendido pela Rua João Arrais Serório, situada nas proximidades do terminal urbano e da Praça da Bíblia. Observando o dinamismo das transformações no uso do solo nessa área ao longo



dos últimos anos, constatou-se que as características dessa via já se assemelham às dos corredores de serviço e indústria. A integração proposta visa, portanto, ampliar as possibilidades de atividades comerciais e industriais na região, assegurando uma continuidade e fluidez no zoneamento urbano que seja coerente com os corredores estabelecidos nas áreas adjacentes. Destaca-se que não foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema até o presente momento.

4. Alteração de Zoneamento no Jardim Alto das Palmeiras

A proposta de alteração de zoneamento no bairro Jardim Alto das Palmeiras, motivada pela escassez de lotes industriais no município, especialmente para pequenas indústrias, sugere a reclassificação do trecho atualmente designado como Zona Predominantemente Residencial (ZPR), nas quadras voltadas para a Rodovia Anhanguera (SP-330). Esta modificação alinha-se ao objetivo do plano diretor municipal, que destaca como prioridade da Política Urbana “estimular a criação de Distritos Industriais, em especial às margens da Rodovia Anhanguera (SP-330)”. A proposta contempla a inclusão de indústrias e comércios de grande porte ao longo da primeira quadra paralela à rodovia, ampliando as possibilidades de desenvolvimento industrial e econômico na região.

Atualmente, a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do município de Leme permite na ZPR atividades residenciais (classificadas de H1 a H5); Comércio Varejista e Serviços de Âmbito Local (C1); Comércio Varejista e Serviços de Âmbito Geral (C2); Serviços Institucionais de Âmbito Local (S1); Serviços Especiais e Institucionais de Âmbito Geral (S2); e Indústrias Virtualmente Sem Risco Ambiental (I1). Com a proposta de alteração, além das atividades já autorizadas, seriam introduzidos o Comércio Atacadista e Serviços Pesados (C3) e Indústrias de Risco Ambiental Leve (I2), criando um zoneamento misto. Dessa forma, a área adjacente à Rodovia Anhanguera poderia atender à demanda por espaços industriais e comerciais, tirando proveito da vocação natural de crescimento econômico proporcionada pela proximidade com o eixo viário.

A análise do mapa de zoneamento do município revela que, ao longo da Rodovia Anhanguera, grande parte do território municipal já permite atividades comerciais e industriais de porte considerável, incluindo algumas indústrias mais pesadas que aquelas sugeridas para o Jardim Alto das Palmeiras.

A adoção de um zoneamento misto traz várias vantagens: a ampliação das possibilidades de uso implica melhorias na infraestrutura urbana, beneficiando a comunidade e a região como um todo. A movimentação de pessoas e atividades tende a aumentar a segurança e a vitalidade do bairro, desestimulando ações criminosas e promovendo uma ocupação dinâmica. Além disso, a instalação de indústrias e comércios requer licenças ambientais, garantindo o cumprimento das normas de sustentabilidade. Essa reorganização do uso do solo também promove o aproveitamento eficiente do





espaço urbano, ao reduzir áreas ociosas e incentivar a ocupação consolidada. Com a criação de novas oportunidades de emprego na região, os moradores poderão reduzir seus deslocamentos, desfrutando de uma oferta local de trabalho e contribuindo para a vitalidade econômica do bairro.

A diversificação do uso do solo também favorece o dinamismo econômico, aumentando a resiliência da economia local frente a flutuações de mercado, enquanto a valorização imobiliária acompanha a transformação dos terrenos, especialmente daqueles que passam a ter potencial para usos industriais e comerciais. A expansão dessas atividades também permitirá uma fiscalização mais intensa, garantindo o cumprimento das normas vigentes e mantendo o equilíbrio entre os diferentes interesses urbanos.

Essa proposta busca, portanto, promover o crescimento econômico sustentável e o desenvolvimento industrial e comercial em consonância com os objetivos de planejamento urbano do município, fortalecendo a integração entre o uso do solo e a infraestrutura existente, ao mesmo tempo em que se assegura o respeito às diretrizes ambientais e sociais locais. Destaca-se que não houve aceitação por parte da população quanto aos permissivos legais propostos, neste sentido, será elaborada uma nova proposta levando em consideração os apontamentos feitos pelos moradores do bairro e apresentada em nova oportunidade.

5. Criação de ZUD I e ZUD II

Em função da proposta de alteração apresentada no item 4, torna-se necessária a subdivisão da atual Zona de Uso Diverso (ZUD) em duas novas zonas, denominadas ZUD I e ZUD II. Nesse contexto, a área atualmente classificada como ZUD passaria a ser designada como ZUD I, enquanto o novo zoneamento criado receberia a denominação de ZUD II. Em relação aos índices urbanísticos, a proposta prevê que o ZUD I mantenha as permissões e restrições vigentes na ZUD atual, enquanto o ZUD II obedecerá aos parâmetros estabelecidos na planilha demonstrativa referida no item 4. Essa subdivisão visa uma melhor adequação do uso do solo, garantindo uma diferenciação clara nas normas de ocupação para atender às características específicas de cada nova zona. Destaca-se que não houve aceitação por parte da população quanto aos permissivos legais propostos, neste sentido, será elaborada uma nova proposta levando em consideração os apontamentos feitos pelos moradores do bairro e apresentada em nova oportunidade.

6. Remoção do Recuo Frontal Obrigatório nos Corredores (CCS e CSI)

Considerando as frequentes queixas recebidas pela Secretaria de Obras quanto à obrigatoriedade do recuo frontal estabelecida no atual Código de Obras e Edificações (COE), especialmente em relação aos terrenos situados em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), foi proposta a eliminação da exigência de recuo frontal nos Corredores de



Comércio e Serviços (CCS) e nos Corredores de Serviços e Indústrias (CSI). Atualmente, esses corredores exigem um recuo frontal obrigatório de 4 metros, cuja flexibilização permitirá o aumento da densidade urbana, estimulando a urbanidade e a vitalidade nas ruas, além de ampliar o aproveitamento econômico do solo e proporcionar maior flexibilidade em áreas já consolidadas.

A proposta visa ainda garantir isonomia entre as edificações construídas antes e depois da obrigatoriedade de recuo frontal, evitando favorecimento de um grupo de edificações em detrimento de outro e tornando opcional esse recuo nos casos mencionados. É importante destacar que essa medida de supressão não interfere nos demais índices urbanísticos, os quais deverão ser rigorosamente respeitados, tais como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e recuos laterais ou de fundo, conforme as demais legislações vigentes. Dessa forma, assegura-se uma adequação equilibrada do uso do solo, promovendo o desenvolvimento urbano sem desconsiderar as diretrizes de planejamento e sustentabilidade locais. Destaca-se que não foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema até o presente momento.

7. Regulamentação dos Recuos para Estacionamento de Veículos

Em virtude da proposta apresentada no item anterior, que torna o recuo frontal opcional, e considerando que, na maioria dos casos consolidados, o recuo é utilizado como área de estacionamento para veículos, propõe-se regulamentar que, embora o recuo deixe de ser obrigatório, o uso desse espaço para estacionamento deverá obedecer às dimensões mínimas estipuladas para vagas, conforme previsto no Código de Trânsito Brasileiro (CTB). Assim, nos casos em que o proprietário opte por destinar o recuo frontal ao estacionamento de veículos, será necessário que as vagas perpendiculares à via pública atendam ao requisito de dimensão mínima de 5 metros, conforme regulamentado pelo CTB. Destaca-se que não foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema até o presente momento.

3. Análise dos Resultados

Síntese das Propostas e Avaliação Crítica

As propostas abordadas visam responder às demandas do desenvolvimento urbano e econômico de Leme. A aceitação pública foi positiva em geral, exceto para a criação de ZUD I e ZUD II e a alteração do zoneamento no bairro Jardim Alto das Palmeiras, que enfrentaram objeções e serão reavaliadas e reapresentadas em momento oportuno.



Foi pontuado também pelas pessoas presentes que a próxima audiência fosse realizada fora do horário comercial, viabilizando assim uma maior adesão da população, promovendo um debate mais amplo e participativo.

Impacto Esperado

Essas mudanças projetam melhorias na infraestrutura, maior segurança, mobilidade reduzida para moradores, e dinamismo econômico. Em conjunto, promovem uma visão sustentável e integrada para o crescimento urbano de Leme. Espera-se também, que a alteração do horário em uma segunda audiência atinja um número maior de participantes

4. Conclusões

Principais Conclusões

As propostas de ajuste no perímetro urbano, zoneamento e recuos refletem as necessidades da população e objetivos de crescimento econômico. A exclusão do recuo obrigatório e a reclassificação das áreas marginais à Rodovia Anhanguera fortalecem o potencial de desenvolvimento industrial e comercial.

Recomendações

Recomenda-se continuar o diálogo com a comunidade sobre a alteração do zoneamento no bairro Jardim Alto das Palmeiras e sobre o ZUD I e ZUD II, além de monitorar o impacto dessas mudanças na estrutura urbana para garantir uma integração equilibrada com as diretrizes ambientais.

5. Referências

- Plano Diretor de Leme
- Código de Obras de Leme
- Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Leme
- Código de Trânsito Brasileiro

6. Anexos

- Lista de Participantes





Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

1ª - Audiência Pública – 23/10/2024
Revisão da legislação urbanística e de solo

Nome completo:	RG ou CPF:	Morador / Proprietário de imóvel do Bairro Jd. Alto das Palmeiras:
Daniel Ross	32.370.981-5	(X) sim - () não
Wilson L. Gonçalves	285.795.928	(X) sim - () não
Wardley Agustina	29529181-2	(X) sim - () não
Wesley Lucan	390.227.368-0	(X) sim - () não
Yesson Ferreira	339.435.898-8	(X) sim - () não
Gilmar Pereira de Souza	7523858	(X) sim - () não
Everaldo Almeida Andrade	160.732.928-05	(X) sim - () não
Irene S. A. O. Landgraf	27.824.178-5	(X) sim - () não
Bruna Bottolin	390.387.468-06	(X) sim - () não
Victor Henrique de Souza	932.799.358-98	(X) sim - () não
Elisabete C. Clogos de Souza	191.410.198-80	(X) sim - () não
Júlio Viz Barboza	122.360-0	(X) sim - () não
Lanara R. S. da Silva	324.366.80-2	(X) sim - () não
IGOR ALEXANDRE UEN	315.206.148-02	(X) sim - () não
Patrícia Fontanari	289.171.648-54	(X) sim - () não
DANIEL OLIVEIRA SOARES	589.021.985-53	(X) sim - () não
Daniel Victor Soárez Scorte	546.335.148-14	(X) sim - () não
Lívia Cabral	042291744-8	(X) sim - () não
Flávia Góes Marques	263.707.24-6	(X) sim - () não
		() sim - () não
		() sim - () não





Relatório de Audiência Pública

Tema: Discussão e Propostas de Alteração do Plano Diretor e Zoneamento Urbano do Município de Leme

Data e Local: 06 de novembro de 2024, às 18h, Câmara dos Vereadores de Leme

Organizadores: Secretaria de Obras e Planejamento

Sumário

1. Introdução
2. Desenvolvimento
3. Análise dos Resultados
4. Conclusões
5. Referências
6. Anexos

1. Introdução

Objetivo da Audiência Pública

A audiência teve como propósito promover transparência e proporcionar um espaço para a população expressar suas opiniões e sugestões sobre o plano diretor e zoneamento urbano. Esse evento foi parte do compromisso com a participação popular na tomada de decisões sobre o planejamento urbano e tem como premissa a adequação aos apontamentos feitos pela população na primeira audiência.

Contextualização

Após a apresentação da primeira audiência, a Secretaria de Obras e Planejamento levou em consideração os anseios da população e elaborou uma segunda proposta para os temas que não tiveram aceitação popular na primeira apresentação. Dentre eles destaca-se a revisão do zoneamento do Jardim Alto das Palmeiras e a alteração do horário da audiência para as 18h visando aumentar a participação popular. Além disso, os temas abordados na primeira apresentação e que não tiveram objeções foram reapresentados para ciência de todos os participantes.





Metodologia

A audiência foi organizada em sete tópicos principais, com apresentação das propostas seguidas por discussões. O evento contou com a mediação da Secretaria de Obras e Planejamento, que conduziu a apresentação e ouviu as colocações dos participantes, cujos perfis e número serão preenchidos posteriormente.

2. Desenvolvimento

Resumo dos Debates e Principais Tópicos Abordados

1. Correção dos Limites do Perímetro Urbano

Conforme apresentado na primeira audiência a proposta objetiva a correção de incongruências no mapa que delimita o perímetro urbano do município. Como não houve nenhum apontamento acerca do tema na primeira reunião, o assunto foi reapresentado, sem nenhuma alteração, apenas para oportunizar quem não pôde participar da primeira audiência a fazer suas observações. Novamente não foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema até o presente momento.

2. Alteração de Zoneamento Próximo ao Distrito Industrial

Em atendimento ao memorando emitido pela Secretaria de Indústria e Comércio do município, tema também abordado na audiência do dia 23 de outubro, que indicava uma escassez de lotes industriais disponíveis e a necessidade de ampliação do distrito industrial, foi proposta a alteração de uma porção do zoneamento urbano, anteriormente classificada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), passaria a ser designada como Zona de Uso Diverso (ZUD), permitindo o desenvolvimento de atividades industriais. Como não houve nenhum apontamento acerca do tema na primeira reunião, o assunto foi reapresentado, sem nenhuma alteração, apenas para oportunizar quem não pôde participar da primeira audiência a fazer suas observações. Novamente não foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema até o presente momento.

3. Interligação/Adequação de Corredores de Serviço e Indústria

A proposta de interligar os Corredores de Serviço e Indústria (CSI) da Avenida Visconde de Nova Granada com a Avenida 07 de Setembro também foi mantida. A integração visa, ampliar as possibilidades de atividades comerciais e industriais na região, assegurando uma continuidade e fluidez no zoneamento urbano que seja coerente com os corredores estabelecidos nas áreas adjacentes. Como não houve nenhum apontamento acerca do





tema na primeira reunião, o assunto foi reapresentado, sem nenhuma alteração, apenas para oportunizar quem não pôde participar da primeira audiência a fazer suas observações. Novamente não foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema até o presente momento.

4. Alteração de Zoneamento no Jardim Alto das Palmeiras

A proposta de alteração de zoneamento no bairro Jardim Alto das Palmeiras, motivada pela escassez de lotes industriais no município, especialmente para pequenas indústrias, sugere a reclassificação do trecho atualmente designado como Zona Predominantemente Residencial (ZPR), nas quadras voltadas para a Rodovia Anhanguera (SP-330). Esta modificação alinha-se ao objetivo do plano diretor municipal, que destaca como prioridade da Política Urbana “estimular a criação de Distritos Industriais, em especial às margens da Rodovia Anhanguera (SP-330)”. Esta segunda proposta levou em consideração os apontamentos feitos pela população do bairro contempla a inclusão comércios de grande porte ao longo da primeira quadra paralela à rodovia, ampliando as possibilidades de desenvolvimento industrial e econômico na região e suprime da proposta anterior a permissão de atividades industriais.

Atualmente, a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do município de Leme permite na ZPR atividades residenciais (classificadas de H1 a H5); Comércio Varejista e Serviços de Âmbito Local (C1); Comércio Varejista e Serviços de Âmbito Geral (C2); Serviços Institucionais de Âmbito Local (S1); Serviços Especiais e Institucionais de Âmbito Geral (S2); e Indústrias Virtualmente Sem Risco Ambiental (I1). Com a proposta de alteração, além das atividades já autorizadas, seria introduzido o Comércio Atacadista e Serviços Pesados (C3), apenas. Dessa forma, a área adjacente à Rodovia Anhanguera poderia atender à demanda por espaços mais flexíveis a grandes empresas, tirando proveito da vocação natural de crescimento econômico proporcionada pela proximidade com o eixo viário.

A análise do mapa de zoneamento do município revela que, ao longo da Rodovia Anhanguera, grande parte do território municipal já permite atividades comerciais e industriais de porte considerável, incluindo algumas indústrias mais pesadas que aquelas sugeridas para o Jardim Alto das Palmeiras.

Essa nova proposta busca, portanto, promover o crescimento econômico sustentável e o desenvolvimento urbano em consonância com os objetivos de planejamento e desenvolvimento do município, fortalecendo a integração entre o uso do solo e a infraestrutura existente, ao mesmo tempo em que se assegura o respeito às diretrizes ambientais e sociais locais. Destaca-se novamente que não houve aceitação por parte da população quanto aos permissivos legais propostos, neste sentido, por oportuno, a alteração do zoneamento foi suprimida da pauta.





5. Criação de ZUD I e ZUD II

Após os apontamentos feitos na primeira audiência e em função da proposta de alteração apresentada no item 4, torna-se necessária a subdivisão da atual Zona de Uso Diverso (ZUD) em duas novas zonas, denominadas ZUD I e ZUD II. Nesse contexto, a área atualmente classificada como ZUD passaria a ser designada como ZUD I, enquanto o novo zoneamento criado receberia a denominação de ZUD II. Em relação aos índices urbanísticos, a proposta prevê que o ZUD I mantenha as permissões e restrições vigentes na ZUD atual, enquanto o ZUD II, atendendo os pedidos da população, permitirá atividades de comércio atacadista, ou seja, classificadas como C3. Essa subdivisão visa uma melhor adequação do uso do solo, garantindo uma diferenciação clara nas normas de ocupação para atender às características específicas de cada nova zona. Destaca-se que novamente não houve aceitação por parte da população quanto aos permissivos legais propostos, neste sentido, optou-se, por ora, em retirarmos esta proposta de alteração da pauta.

6. Remoção do Recuo Frontal Obrigatório nos Corredores (CCS e CSI)

A proposta apresentada no dia 23 de outubro de 2024 tinha como objetivo tornar facultativa a utilização do recuo frontal para os imóveis situados nos corredores de comércio e serviço (CCS) e de serviço e indústria (CSI) respectivamente.

Como não houve nenhum apontamento acerca do tema na primeira reunião, o assunto foi reapresentado, sem nenhuma alteração, apenas para oportunizar quem não pôde participar da primeira audiência a fazer suas observações. Foi salientando novamente, que essa medida de supressão não interfere nos demais índices urbanísticos, os quais deverão ser rigorosamente respeitados, tais como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e recuos laterais ou de fundo, conforme as demais legislações vigentes. Até o momento foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema.

7. Regulamentação dos Recuos para Estacionamento de Veículos

Em virtude da proposta apresentada no item anterior, que torna o recuo frontal opcional, e considerando que, na maioria dos casos consolidados, o recuo é utilizado como área de estacionamento para veículos, propõe-se regulamentar que, embora o recuo deixe de ser obrigatório, o uso desse espaço para estacionamento deverá obedecer às dimensões mínimas estipuladas para vagas, conforme previsto no Código de Trânsito Brasileiro (CTB). Assim, nos casos em que o proprietário opte por destinar o recuo frontal ao estacionamento de veículos, será necessário que as vagas perpendiculares à via pública atendam ao requisito de dimensão mínima de 5 metros, conforme regulamentado pelo CTB. Destaca-se que não foram registrados apontamentos ou objeções em relação ao tema até o presente momento.





3. Análise dos Resultados

Síntese das Propostas e Avaliação Crítica

As propostas abordadas visam responder às demandas do desenvolvimento urbano e econômico de Leme. A aceitação pública foi positiva em geral, exceto para a criação de ZUD I e ZUD II e a alteração do zoneamento no bairro Jardim Alto das Palmeiras, que, novamente enfrentaram objeções e, por ora, serão suprimidas da pauta.

Neste sentido, após ouvirmos os anseios da população, o Jardim Alto das Palmeiras permanecerá com suas classificações urbanísticas atuais, sem sofrer nenhuma alteração. Logo, se não haverá a criação de uma zona mista, também não será necessária a subdivisão da ZUD atual em ZUD I e ZUD II.

Impacto Esperado

Essas mudanças projetam melhorias na infraestrutura, maior segurança, mobilidade reduzida para moradores, e dinamismo econômico. Em conjunto, promovem uma visão sustentável e integrada para o crescimento urbano de Leme. Espera-se também, que a com os resultados positivos das discussões promovidas entre poder público e população, a participação popular seja cada vez mais frequente nos assuntos pertinentes às políticas urbanas, uma vez que esta adesão é fundamental para desenvolvimento do município.

4. Conclusões

Principais Conclusões

As propostas de ajuste no perímetro urbano, zoneamento e recuos refletem as necessidades da população e objetivos de crescimento econômico. A exclusão do recuo obrigatório fortalece o potencial de desenvolvimento industrial e comercial.

Recomendações

Recomenda-se, por ora, encerrar a discussão sobre a alteração do zoneamento no bairro Jardim Alto das Palmeiras e sobre a criação do ZUD I e ZUD II. Além disso, deve-se monitorar o impacto das outras mudanças na estrutura urbana para garantir uma integração equilibrada com as diretrizes econômicas, socioambientais e promover o desenvolvimento urbano de forma ordenada.



**SECRETARIA
DE OBRAS E
PLANEJAMENTO
URBANO**

**PREFEITURA DO
MUNICÍPIO DE LEME**
ESTADO DE SÃO PAULO



5. Referências

- Plano Diretor de Leme
- Código de Obras de Leme
- Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Leme
- Código de Trânsito Brasileiro

6. Anexos

- Lista de Participantes



Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

2^a - Audiência Pública – 06/11/2024

Revisão da legislação urbanística e de solo

Nome completo:	RG ou CPF:	Morador / Proprietário de imóvel do Bairro Jd. Alto das Palmeiras:
Josiane de Fátima Augusto Cândido	391.614.968-71	(X) sim - () não
Famara R. L. Silva	32436680-2	(X) sim - () não
Julio Luiz Barbosa	12236040.0	(X) sim - () não
Igor Alexandre Venn	315.205.118-02	(X) sim - () não
Jefferson Luis Cândido da Silve	41.025.091.0	(X) sim - () não
Adriana do Nascimento Barboza	07399555435	(X) sim - () não
Luiz Agostinho G. Fernandes Filho	12.326.380.58	(X) sim - () não
Caroline F. Corrêa	36147651803	(X) sim - () não
Fernando moratois	27298028820	(X) sim - () não
Cristina Soares	11523393890	(X) sim - () não
Maírisa H. Soares	26343810854	(X) sim - () não
Raúl Habermann Lenzendorf	40752340-6	(X) sim - () não
Matheus Collim Lavendera	364.911.118-33	(X) sim - () não
Ivone F. A. O. Landgraf	29.824.118-5	(X) sim - () não
Rafaela P. L. S. Cândido	22.613.476-3	(X) sim - () não
Jefferson Alves Santos	13097614699	(X) sim - () não
Kesa Maria Diego Santos	56375685683	() sim - () não
Natan da Silva Alcatrão	41071216-4	(X) sim - () não
Denis Fernandes Soárez	383971178-90	(X) sim - () não
Thamires Magalhães Santaros	432689528-93	(X) sim - () não
Glaucio Ferreira Schutzen	34041978-7	(X) sim - () não





Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

2^a - Audiência Pública – 06/11/2024
Revisão da legislação urbanística e de solo

Nome completo:	RG ou CPF:	Morador / Proprietário de imóvel do Bairro Jd. Alto das Palmeiras:
Elias Eliel Fornara	375.803.718-20	() sim - (X) não
Julia Salomay	418.326.548-77	(X) sim - () não
Mundo Santini	410.544.038.13	(X) sim - () não
ELIAN PAIXAO	340.948.938-06	() sim - (X) não
Renata Felipe Bertini	222.792.478-09	(X) sim - () não
Família Thair R. Bertini	361.738.758-61	(X) sim - () não
Patrícia Fontanari	289.171.648-54	(X) sim - () não
Carmi Vlon Pinto	340.683.468-43	(X) sim - () não
Jillian Kaufman	411.496.408-84	(X) sim - () não
Antonio C. Beutloff Jr	29420223-7	(X) sim - () não
Selite Rogério dos Santos	25906361851	(X) sim - () não
Mayara Andrade Minas	332.165.588-19	(X) sim - () não
Maurine de Sodré Bellu	35.348.104-X	(X) sim - () não
Rafael Giacomelli Mito	42205902	(X) sim - () não
Luaninha da Soledade	28106444	(X) sim - () não
Eliane Jobo Lops	18474173-6	(X) sim - () não
Michele Souza	41283880-1	(X) sim - () não
Overton Carpinteiro de Oliveira	35201465-9	(X) sim - () não
Everaldo Jr. Landgraf	160.732.928-05	(X) sim - () não
Jagulini R. Niwa Simões	383.096.848-ff	(X) sim - () não
Diony Honnique Simões	45828904-8	(X) sim - () não





Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

2^a - Audiência Pública – 06/11/2024
Revisão da legislação urbanística e de solo



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 718A-BD09-CDDB-98D9

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ LEANDRO FRANCISCO GOMES CARDOSO (CPF 339.XXX.XXX-43) em 27/11/2024 15:17:51
(GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/718A-BD09-CDDB-98D9>