

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

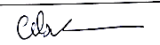

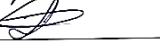

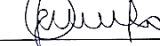

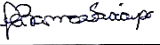
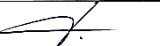
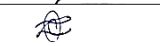
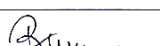
1ª Audiência Pública Setorizada (09 de dezembro de 2025)

ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO:

Tipo:	1ª Audiência Pública Setorizada
Finalidade:	Apresentação da Leitura Técnica
Data, hora e local:	09/12/2025 às 10h00 – Sede da Associação Comercial, Industrial, Autônomos e Liberais de Lorena – ACIAL – Lorena - SP

PARTICIPANTES DA REUNIÃO E REGISTRO 1ª AUDIÊNCIA SETORIZADA:

Figura 1: Lista de Presença

Lorena PREFEITURA		LISTA DE PRESENÇA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SETORIZADA ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP	GEO BRASILIS Planejando o futuro		
Item	Nome	Instituição/Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Celso Nunes	ACIAL	lt@ac.ia@uol.com.br	DDD (12) 12-98216-0069	
2	João Berto Gillo	Comercio	Mayra@ac@hotmaill.com.br	DDD (12) 981177080	
3	Luiz Claudio de S. Barreto	SECLA	RILH.MARSON.LUIZ@GMAIL.COM	DDD (12) 991955983	
4	Rosana Reis Alves Costa	SECLA	plausant@sema.gov.br	DDD (12) 991415642	
5	Que Consúlio Sampaio	SECLA	carolstampa@ig.com.br	DDD (12) 991120403	
6	Luiz A. de Oliveira	Soc. Sampaio	luizalexandre@uol.com.br	DDD (12) 991510063	
7	Mayra J. R. Sampaio	Soc. Sampaio	dra.mayra@sampaio.com	DDD (12) 981997713	
8	Edson Jamzelli	Defesa Civil Lorena	edj@jamzelli.com	DDD (12) 992613225	
9	Leonardo de Souza Coelho	Processo Civil Lorena	lcoelho@uol.com.br	DDD (12) 996496117	
10	Barbara S. Juliana Nunes	SECLA	comp. tecnico@lorena.sp.gov.br	DDD (12) 991612779	

<p style="text-align: center;"> LISTA DE PRESENÇA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SETORIZADA ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP </p>					
Item	Nome	Instituição/Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
11	Alexsandro de Ory	SEPED	alexandro.ory@lorenasp.gov.br	DDD (11) 99634-0731	<i>[Signature]</i>
12	Satiana Castro	SEPED	satiana.castro@lorenasp.gov.br	DDD (11) 98804-2055	<i>[Signature]</i>
13	JOSAS FARIAS MOURISIO DE OLIVEIRA	SEMEAR	em@josefariasmourisio.com.br	DDD (135) 99758-1081	<i>[Signature]</i>
14	Paula Cristina Martins	SEMEAR	martins.paula@semear.com.br	DDD (11) 99626-6599	<i>[Signature]</i>
15	Paulo Roberto Z. Ferraz	SEMEAR	paulo@robertoferraz.com.br	DDD (11) 99640-1320	<i>[Signature]</i>
16	Eduardo Venanzoni	SECELA	eduardo@lorenasp.gov.br	DDD (11) 3185-8500	<i>[Signature]</i>
17				DDD ()	
18				DDD ()	
19				DDD ()	
20				DDD ()	

Fonte: Geo Brasilis, 2025.

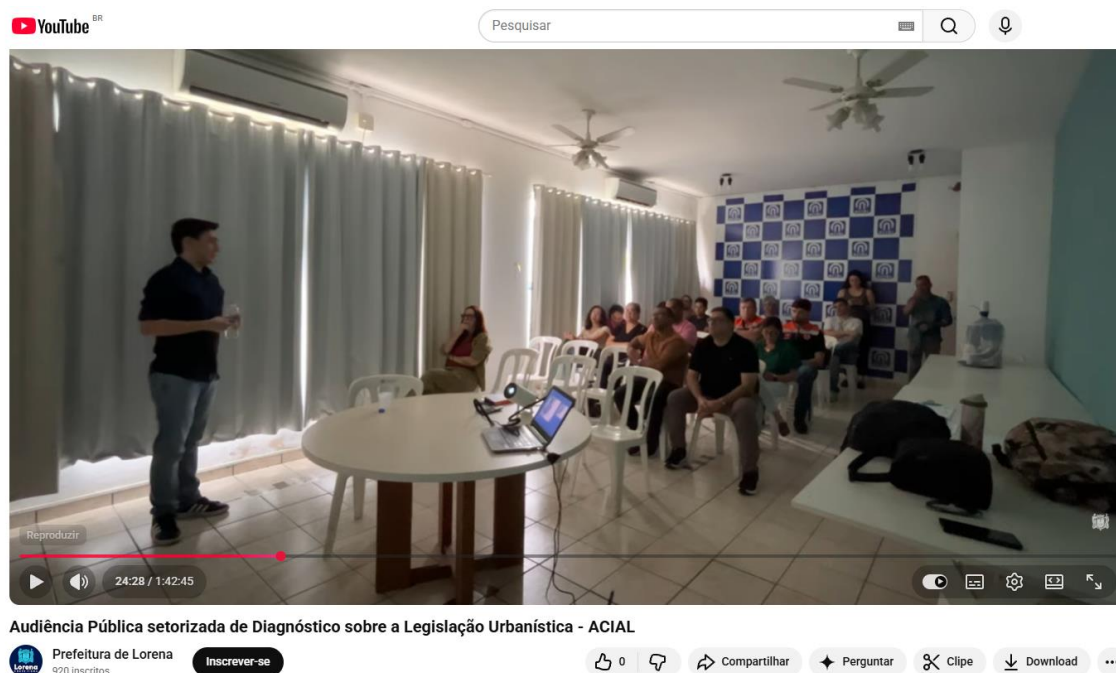
Figura 2: Registro de participação da 1ª Audiência SetORIZADA



Fonte: Geo Brasilis, 2025.

O evento foi gravado e disponibilizado no portal da Prefeitura Municipal no Youtube (**Figura 3**), e se encontra disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=0AJm4sLtT70>

Figura 3: Transmissão da 1ª Audiência Pública Setorizada



Fonte: Prefeitura de Lorena, 2025.

DIVULGAÇÃO:

A realização das Audiências Setorizadas foi divulgada no site oficial e redes sociais da Prefeitura (vide **Figura 4**).

Figura 4: Publicização das Audiências Setorizadas – Facebook Prefeitura Municipal



Fonte: Prefeitura Municipal de Lorena, 2025.

CONTEÚDO APRESENTADO:

A equipe da Geo Brasilis realizou a apresentação técnica, através da projeção de slides, com a síntese do *Produto 2-1: Relatório Técnico de Diagnóstico Preliminar*, objeto da Etapa 2. Os slides utilizados são apresentados na **Figura 5**.

Figura 5: Slides utilizados na 1ª Audiência Setorizada

The figure displays 18 presentation slides used during the 1st Sectorized Hearing. The slides are organized as follows:

- Slide 1:** Title slide for 'ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária' and '1ª Audiência Pública Setorizada'. It includes the Lorena Prefeitura and GEO BRASILIS logos, the date 09/12/2025, and the project description: 'ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP'.
- Slide 2:** 'AGENDA' slide listing four items: 1. Abertura e informes iniciais (15 minutos), 2. Apresentação (85 minutos), 3. Manifestação e contribuições (90 minutos), and 4. Respostas e encerramento (20 minutos).
- Slide 3:** 'PARA UMA AUDIÊNCIA PRODUTIVA' slide with five numbered tips: 1. Ouvir a apresentação, 2. Apresentar o momento de fala, 3. Respeitar o tempo e os presentes, 4. Não interromper a fala, and 5. Colocar o celular no modo silencioso.
- Slide 4:** 'CONTRIBUIÇÕES' slide explaining the contribution process and including a form for contributions.
- Slide 5:** 'Sobre a Geo Brasilis' slide.
- Slide 6:** Infographic showing '25 anos' of Geo Brasilis, '367' projects, and '60' municipalities.
- Slide 7:** 'ESCOPO CONTRATADO' slide stating the objective: 'Elaborar Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano (LO nº1.963/1992) e Revisar a Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano (LC nº181/2014)'. It also mentions 'Edital CE nº 07/2024' and 'Contrato 91/2025'.
- Slide 8:** 'ESCOPO CONTRATADO' slide detailing the 'Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano' and 'CONFORME ZONEAMENTO' (USO, OCUPAÇÃO, PARCELAMENTO).
- Slide 9:** 'ESCOPO CONTRATADO' slide for 'Lei do Perímetro Urbano' with objectives and 'ATUALMENTE: LC nº 181/2014'.
- Slide 10:** 'PARTICIPAÇÃO SOCIAL' slide showing 'EQUIPES ENVOLVIDAS' including 'Equipe Técnica Municipal', 'Equipe Técnica da Consultoria', and 'Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo'.
- Slide 11:** 'COMO SERÁ CONSTRUÍDO O PROCESSO DE REVISÃO?' slide with four steps: 1. Planejamento Básico e Abertura Oficial, 2. Leitura Técnico-Comunitária, 3. Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas, and 4. Elaboração do Anteprojeto de Lei e Apresentação à Câmara Municipal.
- Slide 12:** 'Leitura Técnico-Comunitária' slide.
- Slide 13:** 'LEITURA TÉCNICO-COMUNITÁRIA' slide showing the 'Estrutura do diagnóstico técnico' with categories: Regional, Ambiental e de Saneamento, Socioeconômica, Urbanística, and Jurídica.
- Slide 14:** 'LEITURA E DIAGNÓSTICO' slide listing 'FONTE DE DADOS' (Dados Secundários, Dados Primários, Dados fornecidos pelos técnicos municipais) and a list of data sources like CONDEPHAAT, 2025; CPRM, 2018; DATASUS, 2024; etc.

ANALISAR OS ASPECTOS RELACIONADOS À INSERÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE LORENA NO CONTEXTO REGIONAL, EVIDENCIANDO AS DINÂMICAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

LEITURA REGIONAL

Integra a RMVPLN - Lei complementar nº 1.166/2012 - 39 municípios

180 km de São Paulo
220 km do Rio de Janeiro

Acesso principal pela Rod. Presidente Dutra (BR-116)

Outras rodovias importantes: SP-062 (Lorena a Guaratinguetá) e a BR-459 (Lorena a Poços de Caldas)

Faz parte da Sub-região 3 junto com: Aparecida, Cochoeira Paulista, Canas, Cunha, Guaratinguetá, Piquete, Patim e Boreba

Ferrovias (MRS Logística): MG, SP e RJ

LEITURA REGIONAL

Ligação da Entrada do Caminho dos Azevêdos (aproximadamente 5 km)

Em janeiro de 2020 a Prefeitura e a MRS Logística assinaram um termo para o município utilizar o trecho da antiga ferrovia Lorena-Piquete

LEITURA REGIONAL

Rod. Presidente Dutra atuando como importante vetor de conexão

LEITURA REGIONAL

Deslocamento da população para estudo em outro município: 7,24%

Deslocamento da população para trabalho em outro município: 19,62%

Lorena é um importante polo educacional: EEL-USP, UNISAL, UNIFATEA e Faculdade Serra Dourada

LEITURA REGIONAL

Tempo de deslocamento pessoas que trabalham fora de Lorena

de 121 a 240 min	07
de 61 a 120 min	431
de 31 a 60 min	1.700
de 16 a 30 min	2.691

45,71% das pessoas se deslocam de automóvel e 30,57% utilizam ônibus, o que sugere que o transporte intermunicipal pode não estar atendendo de forma eficiente às demandas da população

Automóvel, táxi e carrocinha: 2.700
Motocicleta e mototaxi: 945
Bicicleta: 7/0
A pé: 60

LEITURA REGIONAL

COMPREENDER COMO OS CONDICIONANTES AMBIENTAIS E AS CONDIÇÕES DOS SERVIÇOS DE SANEAMENTO INTERFEREM NA OCUPAÇÃO DO SOLO, NA QUALIDADE AMBIENTAL E NA RESILIÊNCIA DO MUNICÍPIO FRENTE ÀS PRESSÕES DO CRESCIMENTO URBANO E ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS

LEITURA AMBIENTAL E DE SANEAMENTO

Clima subtropical úmido com verões quentes e chuvosos e invernos secos e mais frios, e temperatura média de 20,1 °C

O município de Lorena conta com uma estação pluviométrica operada pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo - DAEE (anexo SP Água), identificada pelo código D2-035

A precipitação média anual estimada para o município é de 1.385 mm

LEITURA AMBIENTAL

Mapa de Declividade

Embora haja a incidência de declividades acentuadas no município, dados da CPSA/FUNCAE de 2013 evidenciam que não há inclinações superiores a 45°, não havendo, portanto, APPs de encosta em Lorena

Parabó do Sul, área mais baixa e plana onde se encontra a sede do município

LEITURA AMBIENTAL

Lorena no contexto das UGRHs e dos RRs

No município de Lorena o principal rio é o Paraíba do Sul. Seus principais afluentes são: Ribeirão São João, Córrego Farroupilha, Ribeirão Taboão, Ribeirão Quarenta, Ribeirão Entre os cursos d'água presentes no território, importa destacar ainda o Córrego das Poças e o Balcão da Fortaleza, ambos utilizados como manancial superficial para abastecimento público no município

LEITURA AMBIENTAL

Mapa de Recursos Hídricos

No que se refere às APPs, o ponto de maior interferência ocorre sobre os aços em que há interferências da ocupação urbana, o que ocorre de forma extensa em vários afluentes na margem direita do Rio Paraíba do Sul, com destaque para o Ribeirão Taboão e Ribeirão Mandi e o Ribeirão Quarenta

LEITURA AMBIENTAL

Mapa de Recursos Hídricos Urbanos

Exemplos de interferências da ocupação urbana nos recursos hídricos e APPs

LEITURA AMBIENTAL

Mapa de Cobertura Vegetal

Em Lorena, de acordo com dados do Mapbiomas de 2024, a cobertura vegetal natural remanescente corresponde a 19,9% do território e se faz mais presente em regiões de maiores declividades. Há ainda cerca de 3,6% da área de silvicultura no município

LEITURA AMBIENTAL

Mapa de Cobertura Vegetal Urbana

Presença de fragmentos preservados significativos nas proximidades da área urbana, em especial, na margem direita do Rio Paraíba do Sul próximo aos bairros São Roque, Centro e Caballina, e o nordeste do perímetro urbano na região onde se localiza a Floresta Nacional do Lorena

LEITURA AMBIENTAL

Aumento das áreas de agricultura especialmente o cultivo da mandioca em áreas de pastagem

Significativo aumento das áreas de formação florestal, em especial as margens do Rio Paraíba do Sul e na região da FONA de Lorena

A partir de 2014 é possível notar o aumento da ocupação na margem sudeste da BR-116, o que se intensifica nos anos seguintes

LEITURA AMBIENTAL E DE SANEAMENTO

Mapa de Áreas Protegidas

Resolução CONAMA nº 508/2025, atualizou o dispositivo que trata dos empreendimentos não sujeitos à EIA/RIMA, estabelecendo o parâmetro de dois mil metros a partir dos limites da unidade nos casos em que a ZA ainda não se formalmente estabelecida (não se aplica às Áreas Urbanas Consolidadas)

LEITURA AMBIENTAL

Susceptibilidade e movimentação de massa e inundações em Lorena

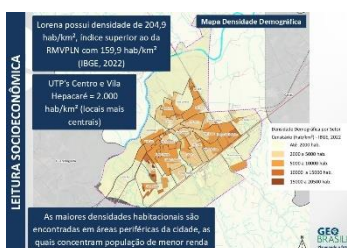
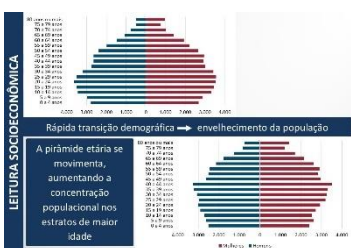
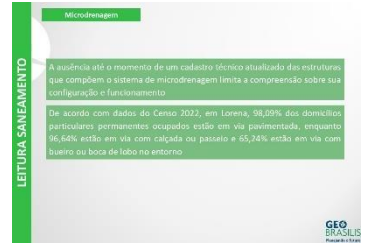
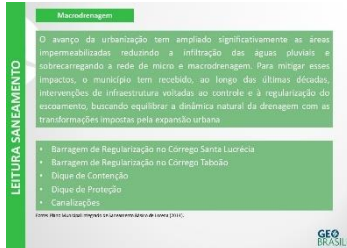
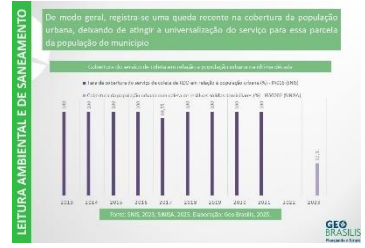
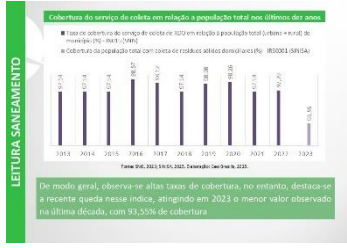
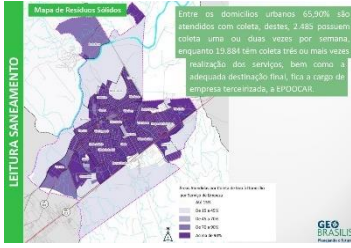
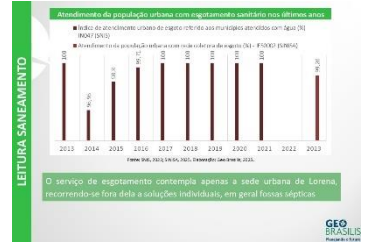
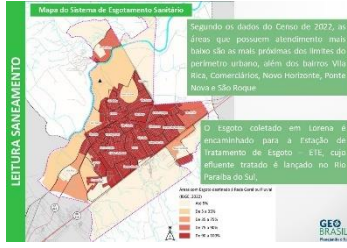
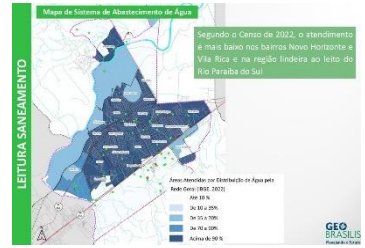
Especificamente na área urbanizada, estes valores são de 0,25 km², 0,9% de área urbanizada, para esta susceptibilidade e 4,87 km², 17,63% do total considerado, com médio susceptibilidade

LEITURA AMBIENTAL

Mapa de Áreas de Risco de Desastres Naturais

Plano Municipal de Redução de Riscos (2023): As áreas vulneráveis e de risco a movimentos de massa e inundações se concentram nos bairros: Vila Brito, Vila Nunes, Vila Geny, Santa Edwiges, Vila Passos, Vila Zélio, Bairro do Ouro, Vila São João e Vila Cida. Importa notar que muitas dessas áreas são próximas aos riberões Mandi e Guaratingá

LEITURA AMBIENTAL E DE SANEAMENTO



LEITURA SOCIOECONÔMICA

A taxa de natalidade em Lorena recuou em 24,4% na última década

Território	2014	2024	Var. %
Lorena	14,0	10,6	-24,4%
RMVPLN	14,5	10,5	-27,5%
Estado de São Paulo	15,3	11,4	-25,2%

Percentual de pessoas com mais de cinco anos que não residia na municipalidade cinco anos antes da pesquisa, 2022

A população acima de cinco anos de idade e que não morava no município antes de 2017 representou 5,4% do total no município de Lorena, taxa inferior à observada na RMVPLN, de 8,1%, e no Estado de São Paulo, de 6,6%

LEITURA SOCIOECONÔMICA

Pessoas que residiram há menos de 10 anos interrompidas no município, 2022

No mesmo sentido, os dados da população que vive há menos de 10 anos de forma ininterrupta em Lorena também exibem percentuais abaixo da média da região e do estado, ao alcançar 11,8%, contra 15,6% da RMVPLN e 13,5% do estado

Território	Saldo migratório anual	Saldo migratório populacional anual	População residente em 2022	Saldo migratório anual em % da população residente
Lorena	440	290	2.456	11,8%
RMVPLN	224.407	17.811	242.012	15,6%
Estado de São Paulo	1.248.487	178.811	242.012	13,5%

O município apresentou saldo migratório negativo entre os últimos dois Censos, com perda média anual de 250 hab que migraram para outras localidades

LEITURA SOCIOECONÔMICA

Em 2022, Lorena registrou 35.110 domicílios, dos quais 85,5% eram particulares e estavam ocupados (taxa de ocupação superior à média do estado – 82,6%)

Os domicílios não ocupados e de uso ocasional ficaram abaixo da média estadual, com 4,6%, o que sugere que o município não possui a característica de ser utilizado como segunda residência para atividades de lazer e descanso

O número de domicílios particulares cresceu 39,9%, ganhando 10 mil novas unidades, enquanto a alta no estado de São Paulo chegou a 52,8%

LEITURA SOCIOECONÔMICA

Domicílios particulares permanentes ocupados, 2010 e 2022

Tipos de domicílios	2010	2022	Período	Variação (2010-2022)
Casa	24.500	35.711	2012	35,2%
Cozinha em anexo	53	528	2012	979,3%
Apartamento	391	2.321	2012	593,6%
Habitação em casa de família com cozinha anexa	70	114	2012	64,3%
Habitação coletiva sem serviços básicos	-	-	-	-
Estrutura residencial sem serviços básicos em condomínio	-	-	-	-

As casas formam a grande maioria dos domicílios de Lorena, com participação de 92,6%, e tiveram alta de 15,7% no período (+3.780 unidades) municipais

LEITURA SOCIOECONÔMICA

Projeção da população do município de Lorena, 2005 a 2050

De acordo com projeções da Fundação Seade, Lorena ainda continuará apresentando crescimento demográfico, mesmo que mais lento, até 2045, quando atingirá o pico de 90.502 habitantes

LEITURA SOCIOECONÔMICA

PERFIL ECONÔMICO

PIB de Lorena: R\$ 3,9 bi (BGE, 2021) – 10ª maior economia da RMVPLN

Crescimento médio anual de 9,6%

PIB per capita de Lorena: R\$43.299

Localidade	PIB	% do PIB	PIB per capita	Cresc. (%)
Lorena	3.900	10,3%	43.299	9,6%
RMVPLN	31.600	91,7%	40.500	8,7%
Estado de São Paulo	14.540	40,6%	58.201	5,4%

LEITURA SOCIOECONÔMICA

Distribuição do Valor Adicionado com predominância do setor de Serviços, que representou 50,0% das riquezas geradas no município, seguida pelo setor de Indústria, com participação de 38,7%

Participação do Valor Adicionado de Lorena, por setor econômico.

LEITURA SOCIOECONÔMICA

Participação no emprego formal

Participação na massa salarial

Em 2024, a maioria dos trabalhadores formais estavam alocados nos serviços (85,3% do total), seguida pela indústria (8,3%) e pelo comércio (22,4%). Contudo, as indústrias foram responsáveis por quase metade da massa de salários pagos em Lorena, ao representar 49% do total

LEITURA SOCIOECONÔMICA

Mapa Atividades Agrícolas

Destaca-se que as atividades agrícolas estão fora do perímetro urbano

LEITURA SOCIOECONÔMICA

Mapa Atividades não Agrícolas

Os usos não agrícolas estão localizados nas proximidades da Rod. Presidente Dutra, pela facilidade de deslocamento proporcionada pela rodovia para o escoamento de mercadorias, e em áreas centrais da cidade e no entorno de importantes avenidas

LEITURA URBANÍSTICA

APRESENTAR AS PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES QUANTO A CONDIÇÃO URBANÍSTICA DE LORENA, ABORDANDO OS ASPECTOS DE MAIOR RELEVÂNCIA PARA A COMPREENSÃO DA CONFIGURAÇÃO URBANA QUE RESULTOU DAS AÇÕES DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO TERRITÓRIO

LEITURA URBANÍSTICA

Mapa Evolução Urbana

A expansão da malha urbana a partir de 1980 é marcada tanto pelas pequenas avulsões a partir da malha urbana consolidada, quanto pela multiplicação de empreendimentos industriais e habitacionais desconexos da cidade consolidada, caracterizando um crescimento por avulsões e manchas. Gerais a partir de São Paulo de Piratininga, a partir de 1601.

LEITURA URBANÍSTICA

Gráfico de crescimento da malha urbana de Lorena, em km²

Alto ritmo de crescimento da malha urbana de Lorena apresentado a partir de 1927, com o período entre 1985 e 2004 apresentando a curva mais acentuada de crescimento

LEITURA URBANÍSTICA

Processo de verticalização na RMVPLN, com destaque para Lorena, em vermelho

Lorena possui baixo processo de verticalização, especialmente quando comparados com cidades como São José dos Campos e Taubaté

LEITURA URBANÍSTICA

Mapa Densidade Construída

O Coeficiente de Aproveitamento permitido para toda a área urbana é 4,5, o que possibilita a implantação de edificações com maior grau de verticalização, mas o padrão construtivo predominante mantém-se essencialmente horizontal

O padrão imobiliário de Lorena é marcado pela horizontalidade

LEITURA URBANÍSTICA

Mapa Localização dos Empreendimentos para Parcelamento do Solo

Os empreendimentos aprovados localizam-se tanto nas bordas quanto nos demais espaços livres da atual malha urbana de Lorena, consolidando a contiguidade da área construída

Segundo dados do GRAPROHAB, os loteamentos aprovados nos últimos anos se assemelham aos padrões populares, com tamanho médio de 300m²

LEITURA URBANÍSTICA

Localização Parque Rodoviário

Segundo dados do Censo 2022, Lorena conta com apenas uma Avenida ou Parque Rodoviário.

O local conta com 336 domicílios, sendo 306 deles ocupados (BGE, 2022)

LEITURA URBANÍSTICA

Mapa Núcleos Urbanos Informais

Segundo dados da Prefeitura, desde 2017, seis núcleos urbanos informais passaram por processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (RUI-UIS) – totalizando 445 lotes

LEITURA JURÍDICA

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – Lei Ordinária nº 1.963/1992
21 alterações ao longo de 33 anos

A lei de uso do solo de Lorena visa (art. 1º): "o ordenamento de seu crescimento, assim como a preservação ambiental e o pleno desenvolvimento social, cultural e econômico de seus habitantes"

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Divisão territorial em zonas

A representação da divisão territorial de Lorena é deficitária, visto que parte das cartografias indicadas na Lei não estão disponíveis para consulta

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Destaca-se que as duas cartografias apresentadas apresentam conflitos, entre si, pois a área representada por Unidades de Vibrança não corresponde em sua totalidade à área representada para a Zona Urbana

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Microrregião voltada para uso e ocupação do solo

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Parâmetros de uso do solo

Dois arranjos vigentes

Primeiro (Capítulo III, seção I) – Art. 7º
Lôtes os usos residencial, comércio, serviço, recreativos e turísticos, atribuídos aos subterráneos

Segundo (Capítulo IV) – Art. 47º ao 50º
Lista os usos industriais; classificação das fontes poluidoras

Tal divisão pode ser problemática para o município, pois cada um dos arranjos estabelece parâmetros para categorização que podem ser necessários entre si

Existem usos de comércio e serviços que também podem ser configurados como fontes poluidoras, como postos de venda de combustíveis. Os usos industriais também podem ser classificados quanto à sua geração de tráfego e produção de ruído

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Parâmetros de uso do solo

Pontua-se ainda que a LO nº 1.963/1992 abre margem para alterações das regras de uso previstas, em dois artigos

Art. 11. Nas vias onde não se encontram previstas instalações institucionais públicas, estas poderão ser implantadas independentemente do uso permitido, quando se fizer necessário, desde que tenham concordância de 80% dos proprietários dos imóveis localizados num raio de 100m

Art. 13. A alteração dos usos previstos numa via, somente poderá ser feita mediante concordância de 80% dos proprietários dos imóveis da mesma e aprovação do Poder Executivo

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Parâmetros de ocupação do solo

Capítulo III (Art. 19 ao 35)

Acerca dos parâmetros estabelecidos, pontua-se que a definição utilizada para o recuo como "distância entre o limite externo da projeção ortogonal da edificação e as divisas do lote, entendido-se as divisas" (Lorena, 1992) é problemática para o município, pois ao impor à todas as divisas a mesma distância, pode resultar em casos que dificultam a ocupação do lote

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Parâmetros de ocupação do solo

Os parâmetros estabelecidos são por vezes omissos e incompletos, não informando todas as aplicações possíveis

Ex: Não são determinados lotes mínimos para usos não residenciais e Recuos para usos não residenciais em Vias de Acesso

Pontua-se como a principal problemática o estabelecimento de parâmetros distintos entre os diferentes tipos de uso

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Parâmetros de ocupação do solo

Contradições estabelecidas no Art. 26, que trata das áreas de preservação permanentes (APPs) de corpos hídricos

Art. 26. Ao longo das margens de água correntes, dormentes ou intermitentes, em ambas as margens, de qualquer curso d'água, águas dormientes a intermitentes, c) 50,00 m de raio nas nascentes.

Parágrafo único. Nas áreas já parceladas e ocupadas, para fins urbanos até a data da publicação desta Lei, em favor de preservação permanente no "caput", deste artigo a de 15,00m (Lorena, 1992)

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Perímetro urbano – Lei Complementar nº 181/2014

Trecho ao norte do Parque das Rodovias, onde hoje ocorre a implantação do loteamento Portal dos Passaros Industrial

Trecho entre as UTP's Vila Rica e Comerciais, junto à divisa com Guaratinguetá, o que pode incentivar a conurbação com este município

Perímetro Urbano EC nº 24/2006
Perímetro Urbano EC nº 82/2014

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Código de Obras – Lei Ordinária nº 1.964/1992
Atualmente em processo de revisão pela Prefeitura

As regras relativas às obras de construção, ampliação ou demolição

A legislação municipal abre a possibilidade de que desmembramentos não tenham que doar área pública, o que impactará nas áreas disponíveis para implantação de equipamentos públicos comunitários e demais áreas livres

A doação de áreas públicas, de no mínimo 35%, ficará elevada em 8,75% para cada um dos lotes envolvidos, tal critério percentual pode resultar em áreas mal dimensionadas às reais necessidades da cidade e do próprio loteamento

disponíveis para uso do público

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Plano Diretor – Lei Complementar nº 244/2016

Art. 3º Instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana do município, executado pelo Poder Público municipal, que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Plano Diretor – Lei Complementar nº 244/2016

Macrozona Urbana, a qual corresponde ao perímetro delimitado pela Lei Complementar nº 181/2014.

Macrozona Rural, a qual corresponde às áreas não englobadas no perímetro que compõe a Macrozona Urbana.

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Plano Diretor – Lei Complementar nº 244/2016

- Macrozona de Interesse Industrial
- Macrozona de Preservação Ambiental
- Macrozona de Redução da Vulnerabilidade Socioterritorial
- Área Especial de Interesse Histórico Núcleo originário da cidade
- Área Prioritária para Urbanização
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Plano Diretor – Lei Complementar nº 244/2016

Focos indutores de desenvolvimento urbano

- Estímulo à promoção de edifícios de uso misto
- Implantação de equipamentos comunitários em áreas públicas ou em imóveis
- Inovação de projetos urbanísticos nas vias
- Regulamentação da utilização dos espaços públicos pelo comércio ambulante
- Plano de programas habitacionais em imóveis ociosos

GEO BRASILIS

LEITURA JURÍDICA

Plano Diretor – Lei Complementar nº 244/2016

Avanços na temática do Parcelamento do Solo:

- O desmembramento passa a exigir uma infraestrutura básica já implantada para ser permitido.
- O fracionamento passa a ser titulado como **dobro**, informando que é exclusivo para lote já constituído, devendo atender os índices urbanísticos para a zona em que se situa.
- Índices por artigo à divisão de lotes, destinados à construção de equipamentos urbanos ou comunitários, sem prejuízo que o desmembramento resultará em pelo menos 4 lotes.
- Os projetos de loteamento deverão prever, obrigatoriamente, vias marginais contíguas às faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e APPs de cursos d'água, ou, no caso da última, pode evitar o enclausuramento de tais áreas.

GEO BRASILIS

CRONOGRAMA DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Atividade	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 Planejamento Estratégico Municipal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2 Planeta World Comunitária	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3 Atualização dos mapas de vulnerabilidade socioterritorial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4 Realização de Audiência Pública de Consulta Prévia e Consulta Municipal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

1ª Audiência Pública Aberta: 16/05/2016
2ª e 3ª Audiência Pública Aberta: 16/05/2017
Oficina Pública Temática: 16/05/2018
4ª e 5ª Audiência Pública Aberta: 16/05/2019
6ª e 7ª Audiência Pública Aberta: 16/05/2020
8ª e 9ª Audiência Pública Aberta: 16/05/2021
10ª e 11ª Audiência Pública Aberta: 16/05/2022

GEO BRASILIS

ONDE ACOMPANHAR?

Novidades no Processo de Viasibilidade

Revisão Participativa de Viasibilidade Lorena/SP

http://www.lorena.sp.gov.br/pt-br/tribuna-de-participacao-social/

GEO BRASILIS

MANIFESTAÇÕES E POSICIONAMENTO TÉCNICO

Uso da palavra aos presentes, conforme ordem de inscrição

3 minutos por participante
(oração total 30 minutos)

Por favor, SEJA OBJETIVO

PRÓXIMOS PASSOS

- ✓ Elaboração do **Produto 2-2: Relatório Técnico de Diagnóstico Consolidado – 23 de janeiro de 2026**
- ✓ Elaboração do **Produto 3: Relatório Técnico Propositivo**

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

Lorena
PREFEITURA

Empresa responsável pelos trabalhos contratados:
Geo Brasilis Cons. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento

Coordenação Geral
José Roberto dos Santos

Coordenação Técnica
Luisenito Campagnoli

Analista territorial
Caroline Mello

Analista territorial
Willian Santiago

laiana@geobrasilis.com.br
11 3035-1490 | 11 3816-3050
Rua Paulistânia, 381 – Conj. 51 | Vila Madalena | SP
geobrasilis.com.br

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

CONTRIBUIÇÕES:

Os questionamentos recebidos são apresentados no **Quadro 1**, juntamente com o posicionamento técnico da consultoria Geo Brasilis.

Quadro 1: Contribuições recebidas na 1ª Audiência Setorizada

Tema	Contribuição	Resposta Técnica
Zoneamento industrial	<ul style="list-style-type: none"> • Questionamento sobre a área da siderúrgica, se a mesma ficaria exclusiva para uso industrial. 	<ul style="list-style-type: none"> • A futura siderúrgica estará localizada fora do perímetro urbano, portanto, na área rural. Determinados usos industriais só podem se localizar em área rural, dado o alto nível de incomodidade que podem gerar. Ao longo da Etapa 3 serão traçadas as diretrizes para o zoneamento, momento em que será possível discutir a criação de zonas industriais.
Revisão da legislação	<ul style="list-style-type: none"> • Deveria existir mecanismo que permitisse a rápida alteração da legislação de perímetro urbano 	<ul style="list-style-type: none"> • A alteração da legislação urbanística demanda obediência à legislação federal, a qual demanda a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade. Deste modo, mudanças na legislação de ordenamento territorial devem ser pactuadas de acordo com o objetivo coletivo, e não apenas com demandas individuais.

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.