

REQUERIMENTO DE ALTERAÇÃO DE ENQUADRAMENTO DE ZONA URBANA

À

Câmara Municipal de Serra Negra – SP

Aos cuidados da Comissão de Política Urbana, Uso e Ocupação do Solo

Assunto: Solicitação de exclusão de lotes de propriedade da empresa **CAMILOTTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** da ZAE – Zona de Atividade Econômica e inclusão na ZOP – Zona de Ocupação Prioritária

I – IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Requerente: CAMILOTTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: 01115701000139

Email: arturcamilotti@uol.com.br

II – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis objeto deste requerimento estão situados à **Avenida Antônio Carlos Ferrarezzo**, no **Bairro das Posses**, no Município de **Serra Negra/SP**.

III – OBJETO DO REQUERIMENTO

O presente requerimento tem por finalidade **solicitar a exclusão dos referidos lotes da classificação proposta como ZAE – Zona de Atividade Econômica** na minuta da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo de Serra Negra, e sua **reclassificação para ZOP – Zona de Ocupação Prioritária**, por se tratar de enquadramento mais coerente com as características urbanas, o uso efetivo e a infraestrutura local.

IV – FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

1. Uso atual e características da ocupação:

As áreas em questão consistem em **lotes privados**, com **usos residenciais, institucionais e de médio comércio de apoio ao bairro**, não apresentando vocação nem estrutura física compatível com atividades industriais ou logísticas de grande porte, típicas da ZAE.

2. Compatibilidade com o entorno urbano:

O entorno imediato apresenta **características de zona residencial e mista**, com edificações residenciais, comércios locais, serviços e áreas públicas. A inclusão na ZAE representaria **incompatibilidade de usos**, potencializando conflitos urbanísticos, aumento do tráfego de carga e impacto ambiental indevido sobre áreas de uso essencialmente urbano e habitacional.

3. **Natureza privada das propriedades:**

Os lotes são **de propriedade privada**, não se destinando a implantação de infraestrutura ou equipamentos públicos. A manutenção da classificação ZAE limitaria o uso legítimo da propriedade, contrariando o princípio da **função social da propriedade urbana** (art. 182 da Constituição Federal e art. 39 do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001).

4. **Diretrizes do Plano Diretor Municipal:**

O **Plano Diretor de Serra Negra** orienta o desenvolvimento urbano com base na **ocupação racional das áreas dotadas de infraestrutura existente**, priorizando o aproveitamento sustentável e o adensamento equilibrado.

A **ZOP – Zona de Ocupação Prioritária** atende plenamente a essas diretrizes, estimulando o uso do solo compatível com as condições de urbanização já consolidadas.

5. **Infraestrutura e capacidade de suporte urbano:**

A Avenida Antônio Carlos Ferraresso dispõe de infraestrutura urbana completa – pavimentação, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública e transporte coletivo – adequada para **usos residenciais e comerciais de baixo impacto**, mas **incompatível com o tráfego e a movimentação de cargas** inerentes às atividades econômicas intensivas previstas para a ZAE.

6. **Impactos urbanísticos e ambientais:**

A manutenção da ZAE poderia gerar **sobrecarga viária, ruído, trânsito pesado e incompatibilidades funcionais**, além de comprometer o **caráter urbano e paisagístico** do Bairro das Posses. Por outro lado, a inclusão na ZOP é **tecnicamente mais adequada à capacidade ambiental e à vocação urbanística da região**, garantindo maior integração com a malha urbana existente.

7. **Aspectos econômicos e de regularização:**

A reclassificação para ZOP possibilitará **a regularização e o aproveitamento imediato dos imóveis**, estimulando a construção de moradias, estabelecimentos comerciais e serviços compatíveis, fortalecendo a **economia local** e ampliando a arrecadação municipal de forma sustentável.

V – CONCLUSÃO E PEDIDO

Diante de todo o exposto, **requer-se a esta Egrégia Câmara Municipal de Serra Negra** e à Comissão responsável pela revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo que sejam **excluídas as áreas de propriedade da empresa CAMIOTTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, situadas à Avenida

Antônio Carlos Ferrarezzo – Bairro das Posses, do perímetro da **ZAE – Zona de Atividade Econômica**, e que passem a integrar a **ZOP – Zona de Ocupação Prioritária**, por razões de **compatibilidade urbanística, técnica, ambiental e socioeconômica**.

Amparo, 05 de NOVEMBRO de 2025

**ARTUR CAMIOTTI
CAMIOTTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 01115701000139**