ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CÁSSIA DOS COQUEIROS/SP

ETAPA 4: PROPOSTA TÉCNICA

Versão 01 | Outubro/ 2026

EM APROVAÇÃO

CONVÊNIO N° 013.00003168/2025-11 - GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO COM A PREFEITURA DE CÁSSIA DOS COQUEIROS/SP

PROGRAMA BAIRRO PAULISTA

MODALIDADE VI: PLANEJAMENTO URBANO E METROPOLITANO

INSTITUCIONAL – PREFEITURA MUNICIPAL CÁSSIA DOS COQUEIROS

EQUIPE MUNICIPAL

Silvio Santos dos Reis Faria

Prefeito de Cássia dos Coqueiros

Olavo dos Santos Lima Junior

Vice-Prefeito de Cássia dos Coqueiros

DIRETORIA RESPONSÁVEL

Rafael Macedo Santos

Secretário | Depto. Mun. de Obras, Transportes e Serviços

EQUIPE TÉCNICA LOCAL DO PROJETO

Gabriel Rodrigues Vieira Silva - Gestora Técnica

GRUPO DE TRABALHO
Decreto nº 37/2025

Rafael Macedo Santos

Secretário | Depto. Mun. de Obras, Transportes e Serviços

Mariza Aparecida Lopes da Silva

Secretaria Municipal de Educação

Alfredo Baqueta Graciano

Secretaria Municipal de Turismo

Maria Adriana Batista

Secretaria Municipal de Assistência Social

Jéssika Bizaio dos Santos

Representante da Assistência Saúde

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO
Decreto nº 38/2025

Leliane Cristina Miguel

Conselho Municipal de Saúde

Líbia Santos de Matos Souza

Conselho Municipal de Turismo

Vander da Silva Furquim

Representante de Bairro Urbano e Rural

Gabriel Rodrigues Vieira Silva

Representante das entidades de classe profissionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

Olavo dos Santos Lima Junior

Representante da classe Comercial

EM APROVAÇÃO

INSTITUCIONAL – GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Marcelo Cardinale Branco

SUBSECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

José Police Neto

DIRETORIAL DE PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO REGIONAL

Eduardo Trani

COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO URBANO

Nathalia Micossi da Cruz

CHEFIA DE DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MONITORAMENTO

Rafael Antônio Pedreira Gaspar de Souza

COORDENAÇÃO DE FORMAÇÃO E DESENVOLVIMENTO HUMANO

Adriana Márcia Prado de Araújo

CHEFIA DE DEPARTAMENTO DE CAPACITAÇÃO E TREINAMENTO

Angela Maria da Silva

EQUIPE TÉCNICA DO PROJETO

Rafael Antônio Pedreira Gaspar de Souza
Arquiteto e Urbanista | Coordenação Técnica do projeto

Adriana Márcia Prado de Araújo
Cientista Social | Coordenação do processo participativo

Maria Eliza Bastos Araujo Hayne de Oliveira
Arquiteta e Urbanista

Victor Vieira Rodrigues
Jornalista

Angela Maria da Silva
Administradora

Fernanda dos Santos Rodrigues
Oficial Administrativo

EM APROVAÇÃO

CONSULTORIA TÉCNICA ESTADUAL – CONTRATO Nº 005/2026

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO (FIA)

COORDENADOR DE PROJETOS

Moacir de Miranda Oliveira Jr

COORDENADOR ADJUNTO DE PROJETOS

Diego Coelho

EQUIPE TÉCNICA EXECUTIVA

José Roberto dos Santos
Economista e Geógrafo | Coordenador Geral

Lauanna Cicheleiro Campagnoli
Arquiteta e Urbanista | Coordenadora Técnica

Naomi de Paula Scheer
Arquiteta e Urbanista | Coordenadora Executiva

Deborah Sandes de Almeida
Arquiteta e Urbanista | Líder de projeto

Daniel Souza Lima
Arquiteto e Urbanista | Líder de projeto

Willian Santiago
Arquiteto e Urbanista | Líder de projeto

Beatriz Kopperschmidt
Arquiteta e Urbanista

Cecília Gomes da Rocha Ferraz Pereira
Arquiteta e Urbanista

Débora Luiza Schumacher Furlan
Arquiteta e Urbanista

Vanessa Giroto Muniz
Arquiteta e Urbanista

Lia Sabino
Engenheira Ambiental

Guilherme Stetter
Engenheiro Ambiental

Bruno de Paula Assunção
Economista

Thainá de Melo
Economista

Paula Martins Escudeiro
Geógrafa e Administradora

Pamela Cristina Cazaroto
Geógrafa

Laura de Bona
Arquiteta e Urbanista

Camila Callegari Rodrigues
Engenheira Cartógrafa

EM APROVAÇÃO

LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável

Figura 3.1-1: ODS relacionados ao Eixo 1 de desenvolvimento municipal

Figura 3.2-1: ODS relacionados ao Eixo 2 de desenvolvimento municipal

Figura 3.3.1 : ODS relacionados ao Eixo 3 de desenvolvimento municipal

Figura 4.2.1-1: Compartimentação da calçada

Figura 8.1-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01

Figura 8.1-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 01

Figura 9.1-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01

Figura 8.2-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02

Figura 8.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 02

Figura 8.2-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02

Figura 8.3-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03

Figura 8.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03

Figura 8.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03

LISTA DE QUADROS

Quadro 4.2-1: Dimensionamento mínimo proposto para o sistema viário rural

Quadro 4.2-2: Dimensionamento mínimo proposto para o sistema viário urbano

Quadro 4.2.1-1: Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Quadro 4.4.9-1: Parâmetros de ocupação do solo propostos para Cássia dos cCqueiros

Quadro 4.4.10-2: Parâmetros de uso do solo

Quadro 8.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 01

Quadro 8.2-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 02

Quadro 8.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 03

LISTA DE MAPAS

Mapa dos Perímetros Urbanos Propostos

Mapa do Sistema Viário Urbano Proposto

Mapa do Macrozoneamento Municipal Proposto

Mapa do Zoneamento Urbano Proposto

EM APROVAÇÃO

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO 8
2. Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal 10
2.1. Referências Bibliográficas 12
3. Eixos de Desenvolvimento Municipal 13
3.1. Eixo 1: Ordenamento Territorial, Mobilidade e Integração Urbano-Rural 13
3.1.1. Objetivos Gerais 13
3.1.2. Estratégias 14
3.2. Eixo 2: Segurança Hídrica, Saneamento e Proteção Ambiental 15
3.2.1. Objetivos Gerais 15
3.2.2. Estratégias 16
3.3. Eixo 3: Desenvolvimento Rural, Diversificação Econômica e Turismo Sustentável 17
3.3.1. Objetivos Gerais 17
3.3.2. Estratégias 17
3.4. Referências Bibliográficas 18
4. Propostas para o Ordenamento Territorial 19
4.1. Perímetro Urbano 19
4.2. Sistema Viário 22
4.2.1. Mobilidade não motorizada 27
4.3. Macrozoneamento Municipal 30
4.3.1. Macrozona de Qualificação Urbana - MQU 30
4.3.2. Macrozona de Produção Rural - MPR 31
4.3.3. Macrozona de Produção Sustentável - MPS 32
4.3.4. Macrozona de Preservação Ambiental - MPA 33
4.4. Zoneamento Urbano 36
4.4.1. Zona de Centralidade - ZC 38
4.4.2. Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE 38
4.4.3. Zona Residencial de Ocupação Prioritária – ZR1 39
4.4.4. Zona Residencial de Ocupação Condicionada – ZR2 39
4.4.5. Zona de Transição Urbano-Rural – ZTR 40
4.4.6. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 40

EM APROVAÇÃO

4.4.7. Zona de Preservação e Recuperação Ambiental - ZPRA 41
4.4.8. Zonas de Expansão Urbana I, II e III – ZEU I, II e III 41
4.4.9. Parâmetros de Ocupação do Solo 44
4.4.10. Parâmetros de Uso do Solo 48
4.5. Referências Bibliográficas 51
5. Instrumentos da Política Urbana 54
5.1. Referências Bibliográficas 55
6. Sistema de Gestão e Planejamento Urbano 57
6.1. Órgãos Municipais Responsáveis pela Gestão do Planejamento Urbano 57
6.2. Conselho Municipal da Cidade 58
6.3. Sistema de Informações Geográficas - SIG 59
6.4. Mecanismos de Controle e Participação Social 60
6.4.1. Audiências Públicas 60
6.4.2. Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano 61
6.4.3. Orçamento Participativo 61
6.4.4. Conferência Municipal da Cidade 61
6.5. Referências Bibliográficas 62
7. Considerações Finais 63
8. ANEXOS 64
8.1. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01 64
8.2. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02 81
8.3. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03 97

EM APROVAÇÃO

1. APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta a Proposta Técnica de Cássia dos Coqueiros, parte integrante da Etapa 4 do Projeto de Elaboração do Plano Diretor Municipal, onde são elaboradas diretrizes para orientar o ordenamento territorial, tendo como base os resultados da Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária.

Com o objetivo de subsidiar a redação da minuta de lei do Plano Diretor, objeto da Etapa 5, este estudo considera, como aspectos condicionantes para o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano, o planejamento da distribuição espacial das atividades, o adensamento urbano e populacional e a proteção da paisagem urbana e dos recursos naturais, todos aplicados ao contexto local diante do que foi diagnosticado na etapa anterior.

Para tal, propõe-se a seguinte estrutura e metodologia para a construção da Proposta Técnica do Plano Diretor Municipal:

- **Definição de princípios e objetivos gerais da Política Urbana,** especialmente aqueles referenciados nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) e nas agendas de debate sobre o desenvolvimento sustentável, adaptação e resiliência climática e cidades inteligentes, como os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), Política Nacional sobre Mudança do Clima, Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima, Plano Estadual de Adaptação e Resiliência Climática (PEARC), Política Estadual de Mudanças Climáticas (PEMC), Carta Brasileira para Cidades Inteligentes etc.;
- **Formulação dos Eixos de Desenvolvimento Municipal,** derivados do cenário atual em busca do desejável a ser estruturado a partir de uma nova visão de planejamento, compreendendo o desenvolvimento municipal como processo de políticas interdependentes, às quais necessitam de ações integradas e que dialoguem entre si, com foco no desenvolvimento socioeconômico sustentável e nas melhores práticas aplicadas à adaptação e resiliência climática e à utilização de tecnologias digitais disponíveis para as cidades;
- Propostas para o ordenamento territorial do Município, incluindo a definição de:
    - **Perímetros Urbanos**, com o objetivo de regulamentar a divisão do Município em áreas urbanas e rurais, direcionando as políticas públicas municipais;
    - **Sistema Viário Urbano**, com a proposição de uma função a cada elemento viário, para garantir o acesso à cidade e minimizar conflitos de tráfego, e de diretrizes de prolongamentos viários, para manter a continuidade da malha viária;
    - **Macrozoneamento Municipal**, utilizado como referência para definição de áreas destinadas aos usos rurais, urbanos e de preservação ambiental, delimitadas a partir da percepção das características tendenciais da ocupação e das vocações identificadas no Município; e
    - **Zoneamento Urbano**, com o objetivo de regular o uso e a ocupação do solo nas áreas urbanas, estabelecendo parâmetros e instrumentos aplicáveis para cada porção do território.
- **Determinação de critérios e áreas para aplicabilidade dos instrumentos do Estatuto da Cidade**, considerando aqueles que se adéquam à realidade institucional do Município, incluindo elaboração de mapas se necessário; e

EM APROVAÇÃO

- **Definição do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano,** com o objetivo de orientar a atuação do poder público e dotá-lo de capacidade gerencial e técnica para o pleno cumprimento da gestão democrática da cidade, essencial para garantir o acompanhamento e controle social da política urbana municipal.

EM APROVAÇÃO

2. PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

O Plano Diretor é o instrumento básico da Política Urbana Municipal, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento do território municipal em harmonia com os recursos naturais e aspectos sociais, econômicos, culturais, paisagísticos e administrativos, promovendo o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado do solo, além de assegurar o bem-estar e a qualidade de vida da coletividade e a conservação do meio ambiente natural e construído, conforme o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

Atualmente, Cássia dos Coqueiros não possui Plano Diretor vigente nem legislação específica de uso e ocupação do solo. Esses elementos deverão ser definidos no Plano Diretor em elaboração. A definição dos objetivos da Política Urbana Municipal constitui a fundamentação técnica desse processo, com base nas discussões e contribuições recebidas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano. Partindo dessa premissa, são estabelecidos os seguintes objetivos gerais para a Política Urbana Municipal:

- Promover o cumprimento das funções social e ecológica da cidade e da propriedade urbana, assegurando a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização e subordinando o uso e a ocupação do solo ao interesse coletivo, à qualidade de vida e à proteção do meio ambiente natural e construído;
- Compatibilizar o ordenamento territorial municipal com as diretrizes do PDUI da Região Metropolitana de Ribeirão Preto, orientando o crescimento urbano conforme o Macrozoneamento Municipal e o Zoneamento Urbano a serem instituídos, as aptidões e restrições do território e suas diferentes vocações e características socioculturais;
- Preservar, proteger e recuperar os recursos hídricos superficiais e subterrâneos e as áreas de interesse ambiental, especialmente as áreas de recarga do Sistema Aquífero Guarani, os mananciais de abastecimento, as nascentes, as várzeas, as áreas de preservação permanente e os remanescentes de vegetação nativa;
- Prevenir e reduzir os riscos associados a processos erosivos, movimentos de massa e inundações, ampliando a capacidade de adaptação do Município e fortalecendo a resiliência territorial diante das mudanças climáticas;
- Ampliar e qualificar o saneamento ambiental nas áreas urbanas e rurais, priorizando o abastecimento de água, a coleta e o tratamento de esgoto, a drenagem urbana e a gestão de resíduos sólidos, com a incorporação de soluções baseadas na natureza e de medidas que ampliem a infiltração da água no solo e protejam os recursos hídricos;
- Identificar, proteger e valorizar o patrimônio histórico e cultural do Município, fortalecendo sua identidade, diversidade e atratividade;
- Assegurar o direito à moradia digna, com destaque às condições de infraestrutura sanitária, acessibilidade e segurança;
- Qualificar a mobilidade municipal e fortalecer a integração com a Região Metropolitana de Ribeirão Preto, adequando a oferta de transporte público coletivo às demandas locais e priorizando a mobilidade ativa e a acessibilidade universal;
- Promover a organização territorial das atividades econômicas, valorizando as vocações rural, cultural e ambiental de modo a ampliar as oportunidades de desenvolvimento;

EM APROVAÇÃO

- Fortalecer a capacidade municipal de planejamento, gestão e governança do território, articulando instrumentos urbanísticos, recursos e investimentos, e promovendo a participação democrática e a transparência; e
- Orientar a localização, o dimensionamento e a distribuição territorial da infraestrutura, dos equipamentos e dos serviços públicos conforme as condições de acesso e a dinâmica demográfica, considerando o envelhecimento populacional, a redução da população rural e as necessidades das áreas urbanas e rurais.

Os objetivos da Política Urbana Municipal devem se alinhar aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), os quais se caracterizam como um apelo global à ação para acabar com a pobreza, proteger o meio ambiente e o clima e garantir que as pessoas, em todos os lugares, possam desfrutar de paz e de prosperidade. São apresentados, a seguir e na **Figura 2-1**, os ODS para os quais as Nações Unidas contribuem a fim de atingir a Agenda 2030 no Brasil:

1. Acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares;
2. Acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável;
3. Assegurar vida saudável e promover o bem-estar para todas e todos, em todas as idades;
4. Assegurar a educação inclusiva e equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todas e todos;
5. Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas;
6. Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento;
7. Assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todas e todos;
8. Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todas e todos;
9. Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação;
10. Reduzir a desigualdade dentro dos países e entre eles;
11. Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis;
12. Assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis;
13. Tomar medidas urgentes para combater a mudança climática e seus impactos;
14. Conservação e uso sustentável dos oceanos, dos mares e dos recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável;
15. Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade;
16. Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis; e
17. Fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

EM APROVAÇÃO

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável



Fonte: Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável, 2026[1].

2.1. Referências Bibliográficas

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 27 dez. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.587**, de 3 janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nº 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nº 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12587.htm. Acesso em 27 dez. 2025.

Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável. **ODS.** Disponível em: https://gtagenda2030.org.br/ods/. Acesso em 27 dez. 2025.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **PDUI-RMRP.** Documentos – P2, P3, P4, P5, P7 e P14. São Paulo, 2021.

[1] Disponível em: https://gtagenda2030.org.br/ods/. Acesso em 6 set. 2026.

EM APROVAÇÃO

3. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

A construção dos Eixos de Desenvolvimento busca desenvolver as potencialidades municipais e transformar as deficiências diagnosticadas, além de priorizar os temas apontados pela administração municipal e comunidade como foco para a construção do cenário desejado para o Município, a ser apresentado nesta etapa.

Tendo em vista que este cenário é a idealização da "Cidade Desejável" ou "a Cássia dos Coqueiros que queremos", as diretrizes e proposições formuladas neste tópico consideraram os riscos e limitações da realidade para a construção de um panorama possível.

Com base na metodologia apresentada, propõe-se a construção de três Eixos de Desenvolvimento Municipal fundamentais, os quais contêm os caminhos e direcionamentos práticos para efetivação da Visão de Futuro definida coletivamente, que serão apresentados nos tópicos a seguir:

- **Eixo 1:** Ordenamento Territorial, Mobilidade e Integração Urbano-Rural;
- **Eixo 2:** Segurança Hídrica, Saneamento e Proteção Ambiental; e
- **Eixo 3:** Desenvolvimento Rural, Diversificação Econômica e Turismo Sustentável.

Para cada eixo, são definidos os objetivos gerais, vinculação aos ODS e estratégias propostas, a saber:

- **Objetivos Gerais:** estabelecem o propósito de cada eixo a partir das problemáticas e potencialidades levantadas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária;
- **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):** a fim de refletir sobre a conceituação, o rumo e as orientações para alcançar a Cássia dos Coqueiros que queremos, serão utilizados como referência os ODS pactuados na Cúpula das Nações Unidas, em 2015; e
- **Estratégias:** são os meios de operacionalização da proposta, considerando o arcabouço legal e a capacidade de gestão municipal, estruturadas em temáticas e atualizadas conforme as transformações urbanas vistas em Cássia dos Coqueiros nos últimos anos.

3.1. Eixo 1: Ordenamento Territorial, Mobilidade e Integração Urbano-Rural

3.1.1. Objetivos Gerais

- Dispor de instrumentos de planejamento e gestão territorial atualizados, capazes de orientar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo urbano e rural;
- Consolidar uma estrutura urbana compacta e integrada, com aproveitamento da infraestrutura, dos imóveis e dos equipamentos existentes, e desenvolvendo áreas ocupadas por parcelamentos recém implantados e/ou aprovados;
- Ampliar a acessibilidade e a segurança dos deslocamentos, definindo diretrizes viárias que garantam a conexão urbana e priorizando pedestres e pessoas com mobilidade reduzida;
- Assegurar o acesso territorialmente equilibrado à moradia, aos equipamentos públicos, aos serviços e às oportunidades urbanas; e
- Reduzir o risco de ocupação de áreas ambientalmente frágeis, suscetíveis a riscos ou incompatíveis com o uso urbano, preservando as Áreas de Preservação Permanente e maciços vegetais e aumentando a resiliência do território municipal.

EM APROVAÇÃO

Figura Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento.**-2:** ODS relacionados ao Eixo 1 de desenvolvimento municipal



Fonte: Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável,2026, adaptado.

3.1.2. Estratégias

- Condicionar a ampliação do perímetro urbano e a aprovação de novos parcelamentos à apresentação de estudos que comprovem a demanda, a continuidade da malha urbana, a viabilidade ambiental e a capacidade de atendimento pelos sistemas de infraestrutura e serviços públicos;
- Promover a regularização fundiária plena nos núcleos Jardim Santa Rosa, Expocássia, Prefeito Pedro Vieira e Maria Aparecida de Souza, mediante plano de regularização fundiária específico com definição da modalidade de regularização aplicável e execução das medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias.
- Instituir procedimentos permanentes de fiscalização territorial, com rotinas de monitoramento, vistoria e aplicação das medidas administrativas cabíveis para impedir parcelamentos clandestinos;
- Integrar o planejamento dos equipamentos públicos às políticas de uso e ocupação do solo, mobilidade, habitação e regularização fundiária, assegurando a reserva de áreas em setores previstos para consolidação urbana ou para implantação de novos parcelamentos;
- Implantar eixo de integração entre o Centro, o Cruzeiro, o Expocássia e o Jardim Santa Rosa por meio da qualificação do sistema viário, das rotas de pedestres, das condições de acessibilidade e das conexões com os equipamentos públicos;
- Definir e implantar rede prioritária de caminhabilidade que conecte bairros, equipamentos públicos, espaços livres, estabelecimentos comerciais e pontos de transporte;
- Promover a integração da malha viária urbana, implantando a hierarquia viária e as diretrizes de conexão propostas, com prioridade para as áreas de ocupação recente, com maior dinâmica construtiva e previsão de adensamento;
- Elaborar o Plano Cicloviário Municipal e o Plano de Rotas Acessíveis, considerando o potencial de conexão das vias arteriais;
- Incorporar ciclovias, ciclofaixas ou rotas cicláveis aos projetos de qualificação dos principais eixos urbanos, conforme estudos de viabilidade topográfica, operacional e de segurança viária;
- Disciplinar o tráfego de veículos pesados, eliminar pontos críticos de tráfego e implantar melhorias viárias em locais com maior ocorrência de acidentes;
- Definir rotas para a circulação de caminhões e veículos de carga, com sinalização, regulamentação e medidas de controle destinadas a reduzir conflitos com áreas residenciais, escolas, unidades de saúde, praças e eixos prioritários de pedestres;
- Qualificar as conexões entre a sede urbana, as comunidades rurais e os municípios vizinhos, com base no levantamento dos deslocamentos cotidianos relacionados ao trabalho, à educação, à saúde e ao acesso a serviços;

EM APROVAÇÃO

- Estabelecer articulação permanente com os órgãos estaduais competentes para viabilizar a adequação dos acessos rodoviários, das interseções, das travessias e dos dispositivos de segurança viária da SP 310/338;
- Mapear e regulamentar as áreas de risco, condicionando o licenciamento de empreendimentos em terrenos ambientalmente frágeis à apresentação de estudos técnicos compatíveis com os impactos previstos; e
- Implantar e manter atualizado um sistema municipal de informações territoriais com dados fundiários, urbanísticos, ambientais, demográficos, viários e de infraestrutura.

3.2. Eixo 2: Segurança Hídrica, Saneamento e Proteção Ambiental

3.2.1. Objetivos Gerais

- Dispor de informações, cadastros e instrumentos setoriais atualizados para orientar a gestão integrada do saneamento e dos recursos naturais;
- Assegurar abastecimento de água seguro e eficiente para a população urbana e rural, com redução das perdas, controle do consumo e proteção dos mananciais;
- Ampliar a cobertura e a segurança do esgotamento sanitário, eliminando progressivamente os lançamentos sem tratamento e as fossas rudimentares;
- Estabelecer um sistema integrado de manejo dos resíduos sólidos, com redução da geração, coleta seletiva, circularidade e/ou destinação ambientalmente adequada;
- Proteger o Rio Cubatão, as nascentes, as áreas de recarga do Sistema Aquífero Guarani, as APPs e os remanescentes de vegetação nativa; e
- Reduzir os riscos de erosão, assoreamento, enxurradas, alagamentos e contaminação dos recursos hídricos, ampliando a adaptação do Município às mudanças climáticas.

Figura Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento.**-3:** ODS relacionados ao Eixo 2 de desenvolvimento municipal



Fonte: Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável, 2026, adaptado.

EM APROVAÇÃO

3.2.2. Estratégias

- Atualizar e integrar os instrumentos municipais de planejamento do abastecimento de água, do esgotamento sanitário, da drenagem urbana e da gestão de resíduos sólidos, compatibilizando metas, investimentos, responsabilidades institucionais e prazos de execução;
- Elaborar e implementar o Plano Municipal de Drenagem, articulando as intervenções às políticas de uso e ocupação do solo, ao mapeamento de riscos, à gestão da expansão urbana e à proteção dos cursos d'água;
- Implantar e manter atualizado um cadastro georreferenciado integrado das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem;
- Instituir rotina municipal de monitoramento dos serviços de saneamento, com definição de indicadores, atualização periódica das informações e divulgação dos resultados à população;
- Articular com a SABESP a manutenção, a modernização e a ampliação dos sistemas de captação, tratamento, reserva e distribuição de água, assegurando o acompanhamento da qualidade da água do Rio Cubatão e do sistema municipal de tratamento;
- Implantar programa permanente de uso racional da água, com ações de educação, redução de perdas, acompanhamento do consumo e incentivo à adoção de tecnologias de maior eficiência hídrica;
- Implantar programa de adequação gradual do esgotamento sanitário individual, com substituição de fossas rudimentares e cadastramento dos sistemas existentes na área rural;
- Monitorar os sistemas independentes utilizados para o abastecimento rural, especialmente em áreas de maior vulnerabilidade aquífera, oferecendo orientação técnica, controle sanitário e incorporando critérios de proteção de águas subterrâneas ao licenciamento de atividades potencialmente contaminantes;
- Ampliar a rede de coleta e o tratamento de esgoto nas áreas urbanas não atendidas, priorizando setores localizados sobre regiões de maior permeabilidade do aquífero;
- Atualizar e implementar o instrumento municipal de gestão integrada de resíduos sólidos, estabelecendo metas, responsabilidades e procedimentos;
- Implantar a coleta seletiva e estruturar sistema de recebimento, triagem e aproveitamento de materiais recicláveis, resíduos de poda, limpeza pública e construção;
- Concluir a adequação do local de disposição final de resíduos, monitorar os passivos ambientais relacionados à área anteriormente utilizada e intensificar a fiscalização de terrenos, vias e espaços públicos sujeitos ao descarte irregular;
- Executar intervenções de drenagem destinadas a solucionar o transbordamento do Córrego Tamanduá;
- Implantar programa de monitoramento das águas superficiais e subterrâneas, abrangendo a identificação e o controle de fertilizantes, agrotóxicos, fossas, efluentes e outras fontes de contaminação;
- Recuperar áreas de preservação permanente com prioridade para as margens do Rio Cubatão, do Córrego Tamanduá e de seus afluentes, associando as intervenções à conservação do solo e à redução da erosão, das enxurradas e do assoreamento;
- Articular com os municípios vizinhos e com as instâncias de gestão da UGRHI 4 Pardo a proteção das cabeceiras, das nascentes, dos cursos d'água e das áreas de recarga que ultrapassem os limites municipais; e
- Implantar programa permanente de educação ambiental nas escolas e comunidades, com ações relacionadas ao uso racional da água, à gestão dos resíduos, à conservação do solo e à proteção dos mananciais.

EM APROVAÇÃO

3.3. Eixo 3: Desenvolvimento Rural, Diversificação Econômica e Turismo Sustentável

3.3.1. Objetivos Gerais

- Dispor de uma estrutura de governança e planejamento capaz de integrar desenvolvimento econômico, produção rural, turismo, cultura e proteção ambiental;
- Diversificar a matriz econômica e as oportunidades de trabalho;
- Ampliar a agregação de valor à produção rural, fortalecendo o café, a pecuária, os citros, a agricultura familiar e outras cadeias produtivas locais;
- Ampliar as oportunidades de qualificação, emprego, renda e acesso a serviços para favorecer a permanência da população jovem e dos moradores do território rural; e
- Consolidar Cássia dos Coqueiros como destino de turismo rural, de natureza, cultural e de experiência, conciliando visitação, geração de renda e conservação ambiental.

Figura Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento.**.4** : ODS relacionados ao Eixo 3 de desenvolvimento municipal



Fonte: Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável, 2026, adaptado.

3.3.2. Estratégias

- Estruturar o distrito industrial do Expocássia mediante planejamento dos acessos, da infraestrutura de energia, do parcelamento de amortecimento e da definição das atividades admitidas;
- Condicionar a criação ou a ampliação de áreas empresariais à comprovação de demanda, à capacidade ambiental e de infraestrutura, aos custos de implantação e manutenção;
- Desenvolver um zoneamento rural, diferenciando áreas de produção agropecuária, proteção ambiental, turismo rural e transição urbano rural, com parâmetros específicos;
- Preservar as áreas rurais produtivas da expansão urbana fragmentada e da implantação de usos que comprometam a continuidade de culturas permanentes ou a qualidade ambiental;
- Reconhecer as centralidades rurais existentes e orientar sua estruturação como pontos de apoio à população, sem estimular a formação indiscriminada de novos núcleos urbanos;
- Desenvolver um plano de manutenção e qualificação para estradas rurais estratégicas conforme a população atendida, o volume de produção e a integração territorial;
- Delimitar áreas de interesse turístico integradas ao macrozoneamento, ao sistema viário, à proteção ambiental e à rede de centralidades municipais;
- Definir critérios sanitários e ambientais para hospedagens, pousadas, campings, restaurantes, receptivos e outras atividades de apoio ao turismo, incluindo as implantadas em propriedades rurais;

EM APROVAÇÃO

- Estabelecer parâmetros de visitação e manejo para a Cachoeira do Itambé, Mirante das Areias e outros atrativos sujeitos a maior pressão de uso, compatibilizando contemplação da paisagem, trilhas, atividades esportivas, circulação de visitantes e conservação ambiental;
- Elaborar e manter atualizado o inventário territorial do patrimônio material, imaterial, paisagístico e rural e delimitar áreas e bens de interesse cultural e paisagístico;
- Preservar as paisagens associadas às serras, vales, rios, cachoeiras, plantações, estradas rurais e núcleos tradicionais, incorporando critérios de proteção paisagística à análise de empreendimentos;
- Estruturar o Centro Comunitário Santa Rita e outros espaços de referência como componentes da rede municipal de cultura, convivência e turismo, identificando locais adequados para festas, cavalgadas, feiras e eventos;
- Qualificar os espaços públicos e os eixos comerciais, favorecendo a circulação de pedestres e a permanência da população;
- Implantar e manter atualizada uma base georreferenciada das atividades econômicas, propriedades produtivas, atrativos, bens culturais e infraestruturas de apoio;
- Monitorar a implantação de atividades industriais, rurais e turísticas por meio de indicadores de compatibilidade de usos, disponibilidade de infraestrutura, ocupação do distrito industrial; e
- Instituir procedimentos integrados de análise territorial, articulando os órgãos municipais responsáveis pelo planejamento, meio ambiente, agricultura, turismo, cultura, mobilidade e obras na avaliação de empreendimentos e intervenções.

3.4. Referências Bibliográficas

Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável. **ODS.** Disponível em: https://gtagenda2030.org.br/ods/. Acesso em 27 dez. 2025.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **PDUI-RMRP.** Documentos – P2, P3, P4, P5, P7 e P14. São Paulo, 2021.

EM APROVAÇÃO

4. PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

Este capítulo objetiva revisar e atualizar o ordenamento territorial de Cássia dos Coqueiros, a partir da realidade diagnosticada na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, tendo como base o reconhecimento das características físicas e socioespaciais do território municipal, considerando as potencialidades e desafios de cada macrorregião. A proposta apresentada a seguir visa alinhar o pleno desenvolvimento das funções sociais e ecológicas da cidade aos preceitos da conservação da paisagem, do bem-estar dos cidadãos e aos conceitos de desenvolvimento sustentável e resiliência às mudanças climáticas.

Adentram no escopo do sistema de planejamento voltado para o ordenamento territorial:

- Perímetro Urbano: delimitação legal das áreas consideradas urbanas no Município;
- Sistema Viário Urbano: hierarquização das vias urbanas, atribuindo uma função a cada elemento viário, além do dimensionamento mínimo das vias;
- Macrozoneamento Municipal: divisão espacial do Município em macrorregiões; e
- Zoneamento Urbano: divisão da(s) área(s) urbana(s) em porções estratégicas, segundo as características sociais e morfológicas, definindo parâmetros urbanísticos próprios.

4.1. Perímetro Urbano

O perímetro urbano é a delimitação legal entre a área urbana e a área rural do Município. Se constitui como um mecanismo de ordenamento territorial que delimita e indica a direção do crescimento da malha urbana, bem como os limites para o parcelamento do solo de caráter urbano, auxiliando no direcionamento das políticas públicas. Neste contexto, as leis complementares ao Plano Diretor, como a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o Código de Obras e Edificações, por exemplo, são vigentes somente na área delimitada pelo perímetro urbano.

Além disso, as propriedades situadas nas áreas urbanas devem cumprir sua função social. Segundo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, art. 39):

> "A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas".

A administração municipal é responsável por prover a infraestrutura e a prestação de serviços públicos na área interna ao perímetro urbano, podendo para isso aplicar taxas e impostos, como a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. Além disso, somente na área urbana pode ser prevista a aplicação dos instrumentos urbanísticos regulamentados pelo Estatuto da Cidade, a exemplo da Regularização Fundiária Urbana – Reurb, Direito de Preempção e Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC.

A delimitação do perímetro urbano deve ser realizada de forma equilibrada, permitindo a expansão da malha urbana existente e, ao mesmo tempo, prevenindo seu espraiamento excessivo, de forma a não comprometer a capacidade de atendimento dos serviços públicos, equipamentos e infraestrutura existentes e, por outro lado, os ônus excessivos da urbanização.

EM APROVAÇÃO

Em Cássia dos Coqueiros, propõe-se a revisão do perímetro urbano definido pela Lei Municipal nº 910/2017. A proposta busca adequar seus limites à ocupação consolidada, às condições físicas e ambientais do território e à capacidade do município de oferecer infraestrutura, equipamentos e serviços públicos.

O perímetro vigente apresenta dimensão superior à área efetivamente ocupada. A mancha urbana expandiu-se de forma predominantemente linear, passando de aproximadamente 2,5 km² para 8,0 km². Esse processo ampliou a extensão territorial ocupada, reduziu a eficiência da oferta de infraestrutura e serviços públicos e favoreceu a abertura de novas frentes de expansão superiores às necessidades conhecidas. Além disso, as ocupações dispersas ampliam a fragmentação territorial e a incorporação desses núcleos ao processo de urbanização pode estimular novos núcleos isolados e aumentar a demanda por infraestrutura. Assim, a proposta priorizou estruturar áreas contíguas à malha existente e evitar a inclusão de setores rurais sem continuidade territorial.

Por esse motivo, propôs-se a redução e a readequação do perímetro urbano em dois núcleos: a Sede Urbana, núcleo urbano principal, com direcionamento do desenvolvimento para áreas contíguas à malha urbana consolidada, adequadas à urbanização e atendidas por infraestrutura; e o núcleo urbano de chácaras, reconhecendo o núcleo de chácaras existente, prevendo a consolidação da sua ocupação com parâmetros restritivos e baixa prioridade de ocupação.

A proposta considera que a malha urbana recente apresenta configuração descontínua e dispersa, em um padrão que dificulta a integração entre os setores urbanos, amplia as distâncias e eleva os custos de implantação e manutenção da infraestrutura. A revisão do perímetro deverá restringir o espraiamento e orientar o crescimento para áreas integradas à malha consolidada. A implantação de loteamentos urbanos deverá manter relação direta com a política municipal de desenvolvimento urbano, à capacidade de atendimento das redes e dos serviços públicos e conectados à malha urbana implantada.

O perímetro revisto da Sede urbana possui capacidade para absorver a retomada do crescimento populacional e a projeção de aumento do grau de urbanização, previsto para aproximadamente 90% até 2040, sem repetir padrões dispersos e desiguais de ocupação.

Os setores censitários urbanos, atualizados para o recenseamento demográfico do ano 2022, oferece uma referência territorial mais próxima da ocupação efetiva e, permitindo identificar áreas consolidadas, vazios urbanos e setores sem continuidade com a malha implantada. Por este motivo, foi utilizado como subsídio básico para a redefinição dos limites do perímetro urbano da Sede, acrescentando-se a região do Expocássia. Além disso, orientaram a proposta do limite as propriedades rurais, as vias estruturais e as APP da hidrografia urbana.

Com base nesses fatores, a revisão do perímetro urbano deverá reduzir áreas inadequadas ou desconectadas da malha existente, orientar o crescimento para setores com melhores condições de urbanização e promover uma ocupação mais compacta, segura e compatível com a capacidade de atendimento do município.

A seguir, o **Mapa dos Perímetros Urbanos Propostos** traz a delimitação dos Perímetros Urbanos propostos para o município de Cássia dos Coqueiros.

EM APROVAÇÃO

PERÍMETROS URBANOS PROPOSTOS

SEDE MUNICIPAL E
ZONA DE URBANICAÇÃO ESPECÍFICA

Loteamento de Chácaras

1:5.000

0 250 500 m

LEGENDA:

- Município de Cássia dos Coqueiros
- Perímetro Urbano Proposto
- Hidrografia
- Rodovia Estadual
- Sistema Viário Estrutural
- Diretrize de Sistema Viário
- Limitede Propriedade Rural

Fonte:
IBGE, 2021 - 1:50.000
IBGE, 2022
IGC, 2023 - 2024
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

FIA BUSINESS SCHOOL

4.2. Sistema Viário

A hierarquização do sistema viário atribui uma função a cada elemento viário compatível à sua capacidade, de forma garantir o acesso à cidade e minimizar conflitos de tráfego, devendo ser elaborada de acordo com as singularidades do Município, especialmente em relação à distribuição das atividades econômicas e sociais da cidade, fator que vincula o sistema viário diretamente ao zoneamento urbano.

É importante que a regulamentação do sistema viário estabeleça dimensionamento mínimo para as categorias propostas e diretrizes de prolongamentos viários, que deverão ser incorporadas ao sistema viário dos loteamentos futuros, de forma a manter a continuidade da malha viária e preservar a harmonia do tecido urbano, integrando as áreas de expansão urbana à área urbana consolidada.

A seguir, são apresentados os objetivos gerais do sistema viário urbano de Cássia dos Coqueiros:

- Compatibilizar o sistema viário com o zoneamento urbano e as diretrizes de uso e ocupação do solo, orientando o desenvolvimento territorial de forma integrada;
- Estruturar um sistema viário urbano integrado, hierarquizado e seguro, que assegure a conexão entre os bairros, as centralidades, os equipamentos públicos e os acessos regionais;
- Promover condições adequadas de circulação e acesso às atividades urbanas, com segurança, conforto e eficiência nos deslocamentos;
- Priorizar a mobilidade ativa e o transporte coletivo em relação ao transporte individual motorizado, em conformidade com a Política Nacional de Mobilidade Urbana;
- Garantir acessibilidade universal e continuidade aos deslocamentos a pé, mediante a qualificação das calçadas, das pontes, das travessias, das rotas acessíveis e dos espaços de circulação de pedestres;
- Qualificar os principais eixos de acesso e distribuição do tráfego urbano, preservando suas funções na integração entre os setores do Centro, Cruzeiro, Expocássia, Jardim Santa Rosa e outros bairros;
- Ampliar a segurança viária e reduzir os conflitos entre pedestres, ciclistas, veículos de passeio, transporte coletivo e veículos de carga; e
- Aprimorar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana, com base na produção e na sistematização de informações sobre circulação, acessibilidade, transporte coletivo e mobilidade ativa.

O Sistema Viário Municipal é composto tanto pelas vias urbanas quanto pelas vias rurais. O Sistema Viário Rural engloba as vias que se encontram fora do perímetro urbano, utilizadas para acesso às comunidades rurais, escoamento da produção agroindustrial e conexões intermunicipais e inter-regionais, apresentando tráfego de passagem e de veículos pesados. A hierarquização proposta para o Sistema Viário Rural de Cássia dos Coqueiros obedece às seguintes categorias:

- **Rodovias Estaduais:** vias que conectam Cássia dos Coqueiros a municípios vizinhos e realizam conexões inter-regionais e interestaduais, sob gestão do Estado;
- **Estradas Vicinais:** vias que conectam as comunidades rurais e pontos de interesse situados na área rural à Sede Municipal e a municípios vizinhos, além de proporcionar o escoamento da produção agroindustrial, sob gestão do Município. Correspondem às estradas municipais, conforme a Lei nº 887/2017; e
- **Estradas Secundárias:** vias, sob gestão dos proprietários rurais, que conectam propriedades rurais às Estradas Vicinais e às Rodovias.

Partindo dessas premissas, o **Quadro 4.2-1**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural de Cássia dos Coqueiros. Ressalta-se que o dimensionamento das Rodovias Estaduais ou

EM APROVAÇÃO

Federais é estabelecido pelos respectivos órgãos de gestão estaduais ou federais. Para as estradas vicinais, os parâmetros mínimos propostos foram estabelecidos com base na Lei nº 887/2017, disponibilizada pelo Grupo de Trabalho e indicada como referência adotada na gestão dessas vias.

Quadro Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento.**-1:** Dimensionamento mínimo proposto para o sistema viário rural

Categoria	Seção Total da Via	Faixas de Rolamento	Faixas de Acostamento	Faixas Não Edificáveis	Inclinação Mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Rodovias	Conforme dimensionamento estabelecido pelos órgãos estaduais e federais responsáveis pela gestão					
Estrada Vicinal	13,0 m	1 de 4,0 m por sentido	1 de 2,5 m por sentido	1 de 10,0 m por sentido	0,50%	10,0%
Estrada Secundária	10,0 m	1 de 3,0 m por sentido	1 de 2,0 m por sentido	1 de 5,0 m por sentido	0,50%	20,0%

Elaboração: FIA, 2026.

O Sistema Viário Urbano é classificado conforme seu uso e volume de tráfego. O Código de Trânsito Brasileiro – CTB (Lei Federal nº 9.503, de 1997), classifica as vias urbanas em Vias de Trânsito Rápido, Vias Arteriais, Vias Coletoras e Vias Locais, todas sob gestão municipal, conforme a seguir:

- **Vias Arteriais:** estruturam a mobilidade urbana, possibilitando a conexão entre as diversas regiões da cidade, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e diferenciadas pelo maior fluxo de veículos e dimensão do leito carroçável, caracterizadas por interseções em nível, acesso aos lotes lindeiros e conexão às Vias Coletoras e Vias Locais, prioritárias para concentrar equipamentos comunitários de escala municipal e metropolitana;
- **Vias Coletoras:** vias caracterizadas por coletar e distribuir o tráfego local para as Vias Arteriais, possibilitando o trânsito interno aos bairros, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e com acesso aos lotes lindeiros e às Vias Locais, prioritárias para concentrar equipamentos comunitários locais; e
- **Vias Locais:** vias caracterizadas pelo sentido duplo de tráfego e baixa velocidade, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e objetivo claro de acesso aos lotes lindeiros.

Em Cássia dos Coqueiros, não foram identificadas vias com características de Vias de Trânsito Rápido. Além das vias urbanas, destaca-se a presença da Rodovia SP-310/338, que conecta Cássia dos Coqueiros à Cajuru e realiza o acesso regional à sede, sob gestão do Estado. A rodovia se aproxima do perímetro urbano e há ocupações próximas às suas margens no trecho de acesso à sede. Isso não significa, porém, que ela assuma a condição de via urbana ou atravesse o núcleo urbano, já que a entrada na cidade ocorre pelas vias urbanas Rua Coronel Narcízio e Avenida Dona Benedita Maria dos Santos.

O **Quadro 4.2-2**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano de Cássia dos Coqueiros. Ele constitui parâmetros normativos propostos, cuja aplicação deve ser diferenciada entre vias novas e vias existentes. As seções valorizam calçadas amplas, infraestrutura cicloviária e hierarquia viária, o que converge com os objetivos de ampliar a mobilidade ativa, a acessibilidade e a integração entre os bairros.

EM APROVAÇÃO

Quadro Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento.**-2:** Dimensionamento mínimo proposto para o sistema viário urbano

Categoria	Seção Total da Via	Faixas de Rolamento	Faixas de Estacionamento	Infraestrutura Civloviária[1]	Canteiro	Calçadas[2]	Inclinação Mínima	Inclinação Máxima
Via Arterial de Pista Dupla[3]	30,0m	2 de 3,2m por sentido	[4]	1 ciclofaixa unidirecional de 1,5m por sentido, junto ao canteiro central	2,0m entre as duas pistas	1 de 4,0m em cada lado	0,5%	6,0%
Via Arterial de Pista Simples[5]	20,0m	1 de 3,4m por sentido	[4]	1 ciclovia bidirecional de 2,5m em um lado	0,5m entre a pista e a ciclovia	1 de 4,0m em cada lado	0,5%	6,0%
Via Coletora	15,5m	1 de 3,2m por sentido	[4]	-	-	1 de 3,5m em cada lado	0,5%	10,0%
Via Local	14,0m	1 de 3,0m por sentido	1 de 2,0m em um lado	-	-	1 de 3,0m em cada lado	0,5%	16,0%

Elaboração: FIA, 2026.

[1]Infraestrutura cicloviária conforme a rede municipal de mobilidade ativa, o Plano Cicloviário Municipal ou estudo técnico específico.

[2]O dimensionamento mínimo das calçadas é apresentado no **Quadro 4.2.1-1.**

[3]Não foram identificados fluxos ou perspectivas de demanda que justifiquem quatro faixas de circulação. A implementação desta categoria está condicionada a estudo de tráfego, necessidade comprovada de expansão ou implantação de empreendimento gerador de tráfego.

[4]A faixa de estacionamento não deve ser obrigatória em todas as vias arteriais e coletoras. Previsão conforme a função da via, a demanda local e o projeto viário.

[5]Dimensionamento de referência para novas vias arteriais. Sua aplicação às vias existentes deve depender da disponibilidade física e da viabilidade de adequação.

[6]Dimensionamento de referência para novas vias locais, admitindo tratamento específico para vias existentes consolidadas.

[7]A inclinação máxima de 16% para vias locais pode dificultar rotas acessíveis, circulação de pedestres e implantação de calçadas adequadas, e deve ser admitida somente em situações justificadas pelas condições do relevo e acompanhada de solução técnica específica.

EM APROVAÇÃO

Em relação às diretrizes para o sistema viário urbano de Cássia dos Coqueiros, são apresentadas propostas de intervenções viárias, elaboradas de acordo com as demandas identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, apresentadas a seguir:

- Intervenções de requalificação das vias e dos espaços públicos da área central, com implantação de medidas de acalmamento de tráfego, travessias seguras e soluções de rua completa, de modo a ampliar a segurança viária, a acessibilidade e a mobilidade ativa;
- Consolidação e qualificação do trecho de circulação de pedestres da Rua Joaquim Lopes Ferreira, promovendo sua integração com a Praça da Matriz, os equipamentos comunitários e as demais rotas de pedestres da área central;
- Melhoria das calçadas e do sistema de micro acessibilidade, abrangendo pisos, rampas, travessias, sinalização, iluminação, acessos aos lotes e remoção de obstáculos, de modo a assegurar a continuidade e a segurança dos deslocamentos a pé;
- Implantação de rotas acessíveis, priorizando os percursos entre os bairros, os equipamentos públicos, as unidades de saúde, os estabelecimentos de ensino, as áreas comerciais, as praças e os pontos de transporte;
- Qualificação da conexão entre a sede urbana e a SP-310/338, especialmente nos acessos realizados pela Rua Coronel Narcízio e pela Avenida Dona Benedita Maria dos Santos, considerando sinalização, iluminação, travessias, organização das interseções e segurança viária;
- Qualificação da Rua Coronel Narcízio e da Avenida Dona Benedita Maria dos Santos, preservando suas funções de acesso à sede e de distribuição do tráfego urbano;
- Qualificação dos eixos de conexão entre o Centro, o Cruzeiro, o Expocássia e o Jardim Santa Rosa, com prioridade para a Rua Pedro de Oliveira, a Rodovia Vicinal Narcísio Ribeiro de Souza e a Rua Clara Maria de Jesus;
- Preservação e qualificação das conexões das ruas Major Tibúrcio e Capitão José Rosa dos Santos, de modo a assegurar o acesso aos bairros orientais e sua integração com a área central;
- Realização de melhorias nas interseções e nos trechos caracterizados como pontos de conflito ou risco viário, considerando medidas de controle de velocidade, sinalização, iluminação, adequação geométrica e proteção dos deslocamentos de pedestres e ciclistas;
- Criação de rotas preferenciais para caminhões e veículos de carga, preferencialmente a partir do sistema viário existente, de modo a reduzir conflitos com as áreas residenciais, as vias centrais e os espaços de circulação de pedestres; e
- Implantação de infraestrutura cicloviária nos eixos urbanos prioritários, mediante ciclovias, ciclofaixas ou rotas compartilhadas definidas conforme a demanda, a função das vias e as condições físicas existentes.

Ressalta-se que as intervenções nas rodovias deverão ser realizadas em parceria com os órgãos estaduais e federais responsáveis por sua gestão. A hierarquização do sistema viário urbano é apresentada no **Mapa do Sistema Viário Urbano Proposto**, a seguir.

EM APROVAÇÃO

SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO

SEDE MUNICIPAL E
ZONA DE URBANICAÇÃO ESPECÍFICA

Loteamento de Chácaras

1:5.000

0 250 500 m

LEGENDA:

- Município de Cássia dos Coqueiros
- Perímetro Urbano Proposto
- Hidrografia
- Rodovia Estadual
- Via Arterial
- Via Coletora
- Via Local
- Diretriz de Via Arterial
- Diretriz de Via Coletora
- Diretriz de Via Local

Fonte:
IBGE, 2021 - 1:50.000
IBGE, 2022
IGC, 2023 - 2024
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

FIA BUSINESS SCHOOL

4.2.1. Mobilidade não motorizada

De acordo com a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012), as intervenções urbanísticas devem priorizar a mobilidade urbana não motorizada, que inclui a infraestrutura destinadas aos pedestres e ciclistas, em detrimento ao automóvel particular, onde os transeuntes devem ter total prioridade na elaboração de políticas e intervenções urbanísticas relacionadas à mobilidade urbana.

Como forma de orientar e padronizar as calçadas de Cássia dos Coqueiros, este tópico propõe o dimensionamento mínimo e a estruturação das calçadas do Município, tendo como base o **Item 4.2 – Sistema Viário Urbano**, deste relatório.

O dimensionamento mínimo das calçadas considera sua segmentação em três porções distintas, descritas a seguir:

- Faixa de Serviço: destinada a acomodar o mobiliário urbano, a arborização urbana e os postes de iluminação ou sinalização, situada junto ao meio-fio;
- Faixa Livre ou Passeio: destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ser revestida com pavimento regular, firme e antiderrapante, ter inclinação transversal máxima de 3,00% (três por cento) em direção à sarjeta para o escoamento das águas pluviais, ter continuidade entre os lotes e apresentar altura livre mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros); e
- Faixa de acesso: consiste no espaço de transição entre a área pública e o lote, localizada junto ao alinhamento predial e destinada a acomodar rampas de acesso aos lotes lindeiros, sob autorização do órgão competente do Município.

Considerando essas premissas, o **Quadro 4.2.1-1**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para as calçadas de Cássia dos Coqueiros e a **Figura 4.2.1-1** ilustra esta compartimentação.

Quadro Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento.**.1-1:** Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixas de Serviço[1] Incluindo o Meio-Fio	Faixas Livre ou Passeio	Faixa de Acesso[2]	Largura Total
Via Arterial de pista dupla	0,9m	2,4m	0,7m	4,0m
Via Arterial de pista simples	0,9m	2,4m	0,7m	4,0m
Via Coletora	0,9m	2,0m	0,6m	3,5m
Via Local	0,9m	1,5m	0,6m	3,0m

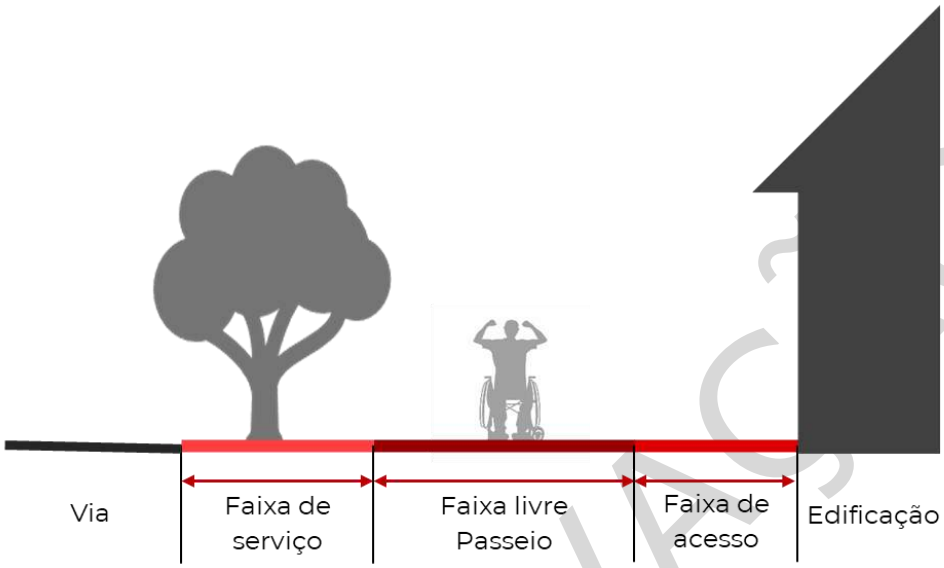
Elaboração: FIA, 2026.

[1]A faixa de serviço de 0,90 m é suficiente para sinalização, postes e arborização de pequeno porte. Para árvores maiores, pode ser necessário prever alargamentos pontuais, canteiros ou soluções específicas.

[2]A necessidade da faixa de acesso pode depender das características de ocupação dos lotes. Em áreas sem recuo frontal, essa faixa pode ter função limitada, devendo ser orientada pela gestão urbana.

EM APROVAÇÃO

Figura Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento..**5-1:** Compartimentação da calçada



Elaboração: FIA, 2026.

EM APROVAÇÃO

As larguras indicadas correspondem a valores mínimos. A faixa livre deverá permanecer contínua, desobstruída e sem alteração de nível ou inclinação nos acessos aos lotes. A aplicação em áreas urbanas consolidadas deverá observar critérios específicos de adaptação e acessibilidade.

Partindo deste princípio, fica estabelecida como diretriz a elaboração do Plano de Rotas Acessíveis de Cássia dos Coqueiros, que deverá estabelecer diretrizes para adequar as vias urbanas a Pessoas com Deficiência - PCD e Pessoas com Mobilidade Reduzida - PMR, no que se refere à mobilidade a pé, tendo como objetivos gerais:

- Promover a equidade no uso do espaço público;
- Priorizar a mobilidade a pé em detrimento aos modos motorizados; e
- Estimular os deslocamentos a pé.

Para alcançar tais objetivos, a indicação das vias prioritárias para implantação e reforma de calçadas, pelo Município, deverá considerar os seguintes critérios:

- Localização dos principais equipamentos públicos;
- Localização das principais vias comerciais; e
- Localização dos principais equipamentos de mobilidade urbana e rotas do transporte público coletivo.

Em relação à bicicleta, a escala da área urbana de Cássia dos Coqueiros favorece a realização de deslocamentos de curta distância por esse modo. A implantação de infraestrutura cicloviária pode ampliar as opções de mobilidade ativa, melhorar a conexão entre bairros, centralidades e equipamentos públicos e contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável do Município.

Como ainda não há informações consolidadas sobre o uso da bicicleta, a definição da rede cicloviária deverá ser precedida por levantamento específico dos deslocamentos, das necessidades e das demandas da população.

Sob esse aspecto, fica estabelecida como diretriz a elaboração do Plano Cicloviário de Cássia dos Coqueiros, considerando os seguintes objetivos gerais:

- Garantir a integração entre bairros, centralidades e áreas de atividade econômica;
- Integrar os principais equipamentos públicos municipais, espaços de lazer e áreas comerciais;
- Articular a bicicleta aos pontos e serviços de transporte coletivo existentes ou futuros;
- Estruturar uma rede cicloviária contínua, segura e conectada ao sistema viário urbano;
- Promover condições adequadas de segurança e conforto para os deslocamentos por bicicleta;
- Definir ciclovias, ciclofaixas e rotas compartilhadas conforme a função das vias, a demanda de deslocamento e as condições físicas existentes;
- Priorizar a conexão entre o Centro, o Cruzeiro, o Expocássia, o Jardim Santa Rosa e os bairros orientais;
- Implantar bicicletários e paraciclos junto aos equipamentos públicos, centralidades, praças e pontos de transporte coletivo;
- Integrar as intervenções cicloviárias às medidas de acalmamento de tráfego, segurança viária e qualificação dos espaços destinados aos pedestres;
- Ampliar a mobilidade ativa e reduzir a dependência do transporte individual motorizado nos deslocamentos de curta distância;
- Produzir e sistematizar informações sobre os deslocamentos por bicicleta, de modo a orientar a definição dos trajetos prioritários e das etapas de implantação da rede cicloviária; e
- Estabelecer critérios para a incorporação da infraestrutura cicloviária em novas vias, prolongamentos viários e parcelamentos do solo.

EM APROVAÇÃO

4.3. Macrozoneamento Municipal

O Macrozoneamento Municipal consiste no primeiro nível de aproximação e caracterização do território municipal, compreendendo a divisão espacial de todo o Município, atuando como instrumento de planejamento territorial a partir da definição de áreas destinadas prioritariamente aos usos urbanos e/ou de preservação ambiental. A sua delimitação ocorre a partir da percepção das características tendenciais de ocupação e das vocações identificadas na localidade, apoiando-se nos princípios da Política Urbana Municipal e considerando as condicionantes ambientais, territoriais, sociais e econômicas de Cássia dos Coqueiros, bem como na atualização do perímetro urbano.

Ante o exposto, propõe-se para Cássia dos Coqueiros a seguinte subdivisão, conforme **Mapa do Macrozoneamento Proposto**:

- Macrozona de Qualificação Urbana – MQU;
- Macrozona de Produção Rural – MPR;
- Macrozona de Produção Sustentável – MPS; e
- Macrozona de Preservação Ambiental – MPA.

4.3.1. Macrozona de Qualificação Urbana - MQU

A MQU corresponde às áreas abrangidas pelo perímetro urbano revisado, as quais são destinadas aos usos urbanos como moradia, trabalho, lazer e circulação, considerando a infraestrutura urbana existente e o potencial de expansão urbana, tendo suas diretrizes específicas definidas no Zoneamento Urbano.

Abrange a área urbana consolidada, os bairros e loteamentos urbanos existentes e os setores contíguos considerados adequados ao adensamento ou à expansão futura. Sua delimitação exclui áreas de produção rural consolidada e setores cuja urbanização implique custos elevados para a implantação de infraestrutura.

A MQU demanda a complementação da infraestrutura urbana existente e a implantação de equipamentos comunitários para garantir serviços públicos essenciais à população residente e a qualificação da urbanização.

Partindo dessas premissas, a MQU apresenta os seguintes objetivos:

- Na Sede Urbana:
    - Consolidar e qualificar a ocupação urbana, priorizando o aproveitamento dos lotes e áreas dotados de infraestrutura, promovendo a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados e preservando os atributos ambientais e paisagísticos de Cássia dos Coqueiros;
    - Orientar a expansão urbana para áreas contíguas à malha consolidada e aptas à urbanização, condicionando o parcelamento, o uso e a ocupação do solo à disponibilidade de infraestrutura, serviços, equipamentos públicos e condições adequadas de acesso;
    - Controlar o uso e a ocupação do solo e impedir novas ocupações em Áreas de Preservação Permanente, terrenos de inclinação acentuada e áreas suscetíveis a risco;
    - Delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social destinadas à regularização dos núcleos urbanos informais e, quando identificada demanda, à produção de habitação de interesse social, associando a regularização fundiária à qualificação urbanística, ambiental e de infraestrutura;

EM APROVAÇÃO

- Universalizar e qualificar o saneamento básico na área urbana, priorizando o esgotamento sanitário, a capacidade de reservação e a segurança operacional do abastecimento de água, a drenagem urbana e o atendimento dos setores ainda não servidos pelas redes públicas;
- Qualificar o sistema viário e os espaços públicos urbanos, assegurando acessibilidade universal e condições adequadas para os deslocamentos não motorizados;
- Promover a distribuição equilibrada e a qualificação da infraestrutura, dos serviços e dos equipamentos públicos, priorizando os bairros com menor cobertura e as áreas sujeitas a adensamento;
- Favorecer a implantação e a permanência de atividades econômicas urbanas de baixo impacto, especialmente comércio, serviços e atividades de apoio ao turismo e à produção local, conforme a capacidade da infraestrutura e a compatibilidade com os usos vizinhos; e
- Estabelecer parâmetros urbanísticos que ampliem a permeabilidade do solo, protejam os recursos hídricos e qualifiquem o ambiente urbano, promovendo a implantação de áreas verdes, parques urbanos, arborização e soluções baseadas na natureza nos espaços e projetos públicos

- No parcelamento de chácaras:
  - Definir diretrizes de levantamento, classificação e regularização específica, condicionada à viabilidade ambiental, sanitária, viária e de infraestrutura;
  - Definir obras necessárias e seus responsáveis;
  - Analisar e aprovar o projeto e fiscalizar a execução de obras e de infraestrutura essencial, sistema viário, equipamentos e medidas socioambientais, entre outros; e
  - Conter novas subdivisões, expansões e novos parcelamentos.

O perímetro destinado ao parcelamento de chácaras foi delimitado para reconhecer um loteamento que, segundo informações do Grupo de Trabalho, passou por processo regular de aprovação na Prefeitura. Essa área não será enquadrada automaticamente como expansão urbana, sendo reconhecida pelo Plano Diretor como de urbanização específica, com previsão de qualificação da infraestrutura necessária. O Grupo de Trabalho também identificou outros loteamentos[2] em áreas rurais, cuja situação jurídica e possibilidade de incorporação ao perímetro urbano ainda precisam ser avaliadas. Dessa forma, essas áreas dependem de análise e discussão mais aprofundadas antes da definição de seu enquadramento territorial no Plano Diretor.

4.3.2. Macrozona de Produção Rural - MPR

A MPR corresponde às áreas de uso agropecuário, com desenvolvimento das atividades produtivas rurais. Abrange setores ocupados por pastagens, lavouras permanentes de café e citros, lavouras temporárias demais usos agropecuários. Trata-se de área destinada às atividades de produção agropecuária e ao turismo rural, sujeitas a regulações específicas, visando estimular o desenvolvimento e promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural.

Partindo dessas premissas, a MPR apresenta os seguintes objetivos:

- Assegurar a continuidade das atividades agropecuárias e preservar as áreas rurais produtivas;

[2] São eles: Bela Vista I, Bela Vista II, Docas e Modesto.

EM APROVAÇÃO

- Compatibilizar o desenvolvimento das atividades produtivas e dos demais usos rurais com a conservação do solo, dos recursos hídricos, da vegetação nativa e da paisagem;
- Proteger a qualidade e a capacidade de recarga das águas superficiais e subterrâneas por meio da conservação do solo, do saneamento rural e do controle das atividades, dos insumos, dos efluentes e das demais fontes com potencial de contaminação;
- Fortalecer e diversificar a economia rural, promovendo a agropecuária, a agricultura familiar, o beneficiamento da produção e outras atividades compatíveis com a vocação produtiva e a infraestrutura disponível;
- Incentivar sistemas produtivos sustentáveis, incluindo a produção orgânica, a agroecologia, os sistemas agroflorestais, o manejo sustentável das pastagens e outras práticas de conservação do solo e da água;
- Ordenar a implantação de agroindústrias, unidades de beneficiamento, silos, armazéns e estruturas de apoio rural conforme as condições de acesso, infraestrutura, saneamento e compatibilidade com os usos vizinhos;
- Reconhecer as centralidades rurais, promovendo condições adequadas de acesso da população à infraestrutura, aos serviços públicos e aos equipamentos comunitários;
- Delimitar Áreas de Interesse Turístico e Paisagístico, abrangendo atrativos naturais, propriedades rurais, rotas, estradas, núcleos tradicionais e paisagens relevantes, com parâmetros específicos de uso, ocupação e proteção;
- Planejar, manter e qualificar a rede de estradas rurais, considerando o acesso às comunidades, o escoamento da produção, a circulação dos serviços públicos, a conservação do solo e o manejo das águas pluviais; e
- Preservar e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, as nascentes, os remanescentes de vegetação nativa e as áreas rurais degradadas, favorecendo a conectividade ambiental e a proteção dos recursos hídricos.

4.3.3. Macrozona de Produção Sustentável - MPS

A MPS compreende as porções do território rural que, embora destinadas ao desenvolvimento de atividades produtivas, turísticas e de outros usos compatíveis com o meio rural, apresentam maior sensibilidade hídrica, ambiental, paisagística ou ecológica.

A MPS diferencia-se da Macrozona de Produção Rural por apresentar maior concentração de nascentes, remanescentes de vegetação nativa e áreas sujeitas a risco, como movimentação de terra. Sua delimitação considera áreas estratégicas para a recarga e a proteção do Sistema Aquífero Guarani, os setores de maior vulnerabilidade das águas subterrâneas, as nascentes e sub-bacias relevantes para o abastecimento, especialmente a área contribuinte para a captação no Rio Cubatão. Também poderão integrar a MPS as áreas associadas às serras, vales, rios, cachoeiras, estradas rurais, propriedades turísticas, núcleos tradicionais e demais elementos que articulem produção rural, conservação ambiental e valorização da paisagem.

Partindo dessas premissas, a MPS apresenta os seguintes objetivos:

- Compatibilizar as atividades produtivas, os usos residenciais rurais, o turismo e os demais usos não agrícolas com a conservação do solo, dos recursos hídricos, da vegetação nativa e da paisagem;
- Proteger a qualidade e a capacidade de recarga das águas superficiais e subterrâneas, controlando atividades, efluentes, insumos agrícolas e demais fontes com potencial de contaminação;

EM APROVAÇÃO

- Proteger as nascentes, os cursos d'água e a sub-bacia associada à captação no Rio Cubatão, condicionando os usos rurais à manutenção da qualidade e da disponibilidade hídrica;
- Incentivar sistemas produtivos sustentáveis, incluindo agricultura orgânica, agroecologia, sistemas agroflorestais, manejo sustentável das pastagens, conservação do solo e uso racional de defensivos, fertilizantes e demais insumos agrícolas;
- Preservar e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, as matas ciliares, os remanescentes de vegetação nativa e as áreas rurais degradadas, favorecendo a conectividade ambiental;
- Controlar a expansão da silvicultura, da mineração e das atividades agropecuárias sobre áreas ambientalmente frágeis, estratégicas à recarga hídrica ou relevantes para a conservação da paisagem;
- Regulamentar os usos não agrícolas no meio rural, incluindo hospedagem, alimentação, comércio, eventos, lazer e turismo, considerando a infraestrutura disponível, a vizinhança, a produção agropecuária e a proteção ambiental;
- Delimitar Áreas de Interesse Turístico e Paisagístico, abrangendo atrativos naturais, propriedades rurais, rotas, estradas, núcleos tradicionais e paisagens relevantes, com parâmetros específicos de uso, ocupação e proteção;
- Ordenar e fortalecer o turismo rural, ecológico, científico e cultural, condicionando a implantação de equipamentos e serviços turísticos à capacidade de suporte ambiental, ao saneamento, às condições de acesso e à segurança dos visitantes;
- Preservar as paisagens associadas às serras, vales, rios, cachoeiras, plantações, estradas rurais e núcleos tradicionais, incorporando critérios paisagísticos à análise de empreendimentos minerários, industriais, agropecuários, turísticos e de infraestrutura;
- Prevenir a ocupação de encostas, fundos de vale, áreas sujeitas a movimentos de massa, inundações, erosão e outros processos que possam comprometer a segurança da população e a estabilidade ambiental;
- Recuperar áreas degradadas, processos erosivos, matas ciliares, nascentes e setores estratégicos para a conectividade ambiental;
- Fortalecer e diversificar a economia rural por meio de atividades produtivas de baixo impacto, do beneficiamento da produção local e dos serviços associados ao turismo e à conservação ambiental;
- Promover soluções adequadas de saneamento rural, contemplando o tratamento dos esgotos domésticos, o manejo dos efluentes e dejetos da criação animal e a destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos;
- Planejar, manter e qualificar as estradas e os acessos rurais, conciliando a circulação da população, o escoamento da produção, o acesso aos atrativos turísticos, a conservação do solo, a drenagem e a proteção da paisagem; e
- Promover condições adequadas de permanência da população rural, mediante o acesso à infraestrutura, aos serviços públicos, às oportunidades econômicas e aos equipamentos comunitários.

4.3.4. Macrozona de Preservação Ambiental - MPA

A MPA compreende fragmentos de vegetação nativa, Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reserva Legal situadas na área rural.

Tratam-se de áreas delimitadas para preservar o patrimônio natural e a qualidade ambiental, não parceláveis e não edificáveis, permitindo-se a exploração controlada do turismo e o acesso aos bens naturais de interesse

EM APROVAÇÃO

público, exigindo esforços conjuntos e um diálogo interinstitucional entre o Município e os órgãos federais e estaduais responsáveis pela gestão dessas áreas, visando controlar ocupações e atividades irregulares.

Partindo dessas premissas, a MPA apresenta os seguintes objetivos:

- Preservar e recuperar as Áreas de Preservação Permanente, as nascentes, os cursos d'água, as matas ciliares, os remanescentes de vegetação nativa e as demais áreas ambientalmente frágeis;
- Proteger a qualidade, a disponibilidade e a capacidade de recarga das águas superficiais e subterrâneas, com prioridade para as nascentes, os cursos d'água, o Rio Cubatão e o Sistema Aquífero Guarani;
- Preservar a biodiversidade e os habitats naturais, protegendo a fauna e a flora, especialmente as espécies ameaçadas, endêmicas ou relevantes para os ecossistemas locais;
- Preservar, recuperar e conectar os remanescentes de Mata Atlântica e demais fragmentos de vegetação nativa, promovendo a formação de corredores ecológicos;
- Restringir usos, ocupações e intervenções incompatíveis com a função ambiental da macrozona, especialmente a supressão de vegetação, a mineração, a silvicultura e as atividades agropecuárias intensivas em áreas ambientalmente frágeis;
- Prevenir a ocupação de encostas, fundos de vale, áreas sujeitas a movimentos de massa, inundações, erosão e outros processos que possam comprometer a segurança da população e a estabilidade ambiental;
- Recuperar áreas degradadas, processos erosivos, matas ciliares, nascentes e setores estratégicos para a conectividade ambiental;
- Preservar as paisagens naturais associadas às serras, vales, rios, cachoeiras, formações vegetais e demais elementos de interesse ambiental e paisagístico;
- Ordenar a visitação, o lazer, a pesquisa e o turismo de natureza, condicionando essas atividades à capacidade de suporte ambiental, à segurança e à proteção dos recursos naturais;
- Incentivar a criação de unidades de conservação, RPPN e outros mecanismos públicos ou privados de proteção ambiental, conforme estudos técnicos e interesse dos proprietários; e
- Compatibilizar o ordenamento territorial municipal com os planos de manejo e demais normas das áreas protegidas que venham a ser instituídas no Município ou em seu entorno.

A seguir, o **Mapa do Macrozoneamento Municipal Proposto** traz a delimitação das Macrozonas propostas para o município de Cássia dos Coqueiros.

EM APROVAÇÃO

MACROZONEAMENTO PROPOSTO

Santo Antônio da Alegria

Cajuru

Mococa

LEGENDA:

Macrozoneamento

- Município de Cássia dos Coqueiros
- Limites de Município
- Perímetros Urbanos Propostos
- Rodovias Estaduais
- Hidrografia
- Macrozona de Qualificação Urbana - MQU
- Macrozona de Produção Rural - MPR
- Macrozona de Produção Sustentável - MPS
- Macrozona de Preservação Ambiental MPA

Fonte:
IBGE, 2021 - 1:50.000
IBGE, 2022
IGC, 2023 - 2024
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



1:35.000

0 250 500 m

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

FIA BUSINESS SCHOOL

4.4. Zoneamento Urbano

A implementação do zoneamento urbano tem como objetivo harmonizar o desenvolvimento urbano, disciplinando a implantação de usos e atividades diferenciados, mas complementares entre si. Esta disciplina estabelece a classificação de usos do solo, definição de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e institui o mapa do zoneamento urbano.

Sob orientação dos Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal (vide Item 2 – Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal), articulados ao planejamento apresentado para as Macrozonas Municipais (vide Item 4.3 – Macrozoneamento Municipal), é apresentada a proposta para o Zoneamento Urbano de Cássia dos Coqueiros, a partir do qual serão formulados os parâmetros de uso e ocupação do solo.

Conforme análise realizada na Etapa 2 – Leitura Técnica, Cássia dos Coqueiros não possui lei de uso e ocupação do solo nem zoneamento urbano vigente. O Município dispõe apenas da Lei Municipal nº 910/2017, que delimita o perímetro urbano, mas não estabelece zonas, usos permitidos, índices urbanísticos ou parâmetros de ocupação.

Partindo das premissas apresentadas, o Zoneamento Urbano proposto busca preservar as características da área urbana de Cássia dos Coqueiros, visando a institucionalização de uma lei que reconheça a realidade atual do Município, de fácil compreensão e aplicação.

Nesse sentido, perfazem os objetivos do Zoneamento Urbano proposto:

- Simplificar a leitura, a compreensão e a aplicação da legislação urbanística, por meio da definição de zonas e parâmetros de uso e ocupação do solo compatíveis com as características urbanísticas, sociais, econômicas e ambientais do território;
- Regulamentar o uso, a ocupação, o parcelamento e o adensamento do solo urbano, assegurando segurança jurídica à população, ao poder público e aos agentes envolvidos na produção do espaço urbano;
- Orientar o adensamento, a produção imobiliária e os investimentos públicos conforme a capacidade da infraestrutura, do sistema viário, dos equipamentos e dos serviços públicos, considerando as necessidades e as condições de cada setor urbano;
- Promover uma distribuição mais equilibrada do comércio, dos serviços, dos equipamentos públicos e dos espaços de convivência;
- Incentivar o uso misto e a instalação de atividades econômicas de baixo impacto nas centralidades e nos eixos urbanos adequados, respeitada a compatibilidade com os usos residenciais e institucionais;
- Utilizar o sistema viário como referência para a delimitação das zonas e a localização das atividades, considerando a hierarquia das vias, a acessibilidade, a circulação de cargas, a segurança viária e a capacidade da infraestrutura;
- Disciplinar a localização de atividades industriais, agroindustriais, logísticas, de armazenamento e de apoio à produção rural, direcionando as para áreas com infraestrutura, acessibilidade e compatibilidade ambiental;
- Delimitar áreas de transição entre os espaços urbano e rural e estabelecer parâmetros adequados para chácaras, estabelecimentos agropecuários, parcelamentos de baixa densidade e atividades potencialmente conflitantes com os usos urbanos;
- Promover a regularização fundiária plena dos núcleos informais, articulando a segurança jurídica da posse com a implantação de infraestrutura, a qualificação urbanística, a proteção ambiental e a integração dos assentamentos à gestão municipal;

EM APROVAÇÃO

- Delimitar áreas destinadas à habitação de interesse social em locais integrados à malha urbana, próximos a equipamentos públicos e atendidos, ou passíveis de atendimento, pelas redes de infraestrutura;
- Compatibilizar os usos e as densidades permitidas com a capacidade dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia, iluminação pública e manejo de resíduos;
- Proteger os corpos hídricos, as nascentes, as Áreas de Preservação Permanente, os fragmentos de vegetação nativa e as demais áreas de interesse ambiental, mediante restrições ao parcelamento, à ocupação, à impermeabilização e à edificação;
- Restringir a ocupação de áreas com inclinação acentuada ou sujeitas a erosão, movimentos de massa, inundações, transbordamentos e outros riscos capazes de comprometer a segurança da população e da infraestrutura;
- Proteger as áreas de recarga do Sistema Aquífero Guarani, mediante o controle de atividades potencialmente contaminantes, a definição de parâmetros adequados de permeabilidade e a incorporação das diretrizes municipais e regionais de gestão ambiental e hídrica;
- Orientar a delimitação das zonas por elementos territoriais reconhecíveis, como o sistema viário, a hidrografia, os limites de propriedades e outras referências físicas, facilitando a compreensão da legislação, a fiscalização e a aprovação de parcelamentos; e
- Preservar o caráter compacto da cidade, a tranquilidade e a qualidade de vida reconhecidas pela população, conciliando o desenvolvimento urbano e econômico com a capacidade de suporte do território.

A elaboração do Zoneamento Urbano proposto considerou, também, as seguintes condicionantes:

- Existência de áreas sujeitas a riscos, Áreas de Preservação Permanente, fragmentos de vegetação nativa e outras áreas de interesse ambiental que imponham restrições ou cuidados específicos à ocupação do solo;
- Disponibilidade e capacidade da infraestrutura urbana, especialmente dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, manejo de resíduos e mobilidade urbana;
- Diagnóstico da ocupação urbana e da legislação urbanística municipal apresentado na Etapa 2, Leitura Técnica; e
- Tendências de expansão urbana, adensamento e atividade construtiva identificadas na Etapa 2, Leitura Técnica.

Ante o apresentado, são propostas para Cássia dos Coqueiros as seguintes zonas de uso e ocupação do solo urbano:

- Zona de Centralidade – ZC;
- Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE;
- Zona Residencial de Ocupação Prioritária – ZR1;
- Zona Residencial de Ocupação Condicionada – ZR2;
- Zona de Transição Urbano-Rural – ZTR;
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS; e
- Zona de Preservação Ambiental – ZPA.

Os itens a seguir apresentam a metodologia utilizada para a delimitação das zonas de uso e ocupação do solo, bem como suas características e seus objetivos, tendo como elementos orientadores os Eixos de Desenvolvimento Municipal propostos no Item 3 – Eixos de Desenvolvimento Municipal.

EM APROVAÇÃO

4.4.1. Zona de Centralidade - ZC

A Zona de Centralidade– ZC, corresponde à região central de Cássia dos Coqueiros, onde se concentra a maior parte das atividades comerciais, dos serviços, dos equipamentos públicos, das instituições e dos espaços de referência municipal.

A ZC será destinada ao uso misto, com predominância de comércio, serviços, equipamentos públicos, atividades institucionais, usos residenciais e atividades econômicas de baixo impacto. Os parâmetros urbanísticos deverão incentivar o aproveitamento dos imóveis existentes, a ocupação dos terrenos vazios, a diversidade de usos e a permanência da população residente.

São objetivos da Zona de Centralidade – ZC:

- Fortalecer as atividades econômicas existentes e estimular a implantação de novos comércios e serviços compatíveis com a estrutura urbana central;
- Incentivar o uso misto e a ocupação permanente dos imóveis;
- Aproveitar a infraestrutura, os equipamentos e os serviços públicos existentes;
- Reduzir a necessidade de expansão urbana por meio da ocupação dos imóveis vazios ou subutilizados;
- Priorizar os deslocamentos a pé e por bicicleta e melhorar as condições de acessibilidade;
- Qualificar os espaços públicos, as calçadas, as fachadas e os eixos de concentração de atividades;
- Preservar e valorizar os equipamentos, espaços e imóveis de referência comunitária;
- Evitar a instalação de atividades incompatíveis com os usos residenciais, institucionais e comunitários existentes; e
- Compatibilizar a ocupação consolidada próxima ao Córrego Tamanduá com a proteção ambiental, a drenagem e a prevenção de riscos.

4.4.2. Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE

A Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE corresponde à área destinada à implantação do distrito industrial previsto no Expocássia e a outras áreas urbanas que, mediante estudo específico, apresentem condições adequadas para atividades industriais, agroindustriais, logísticas, de armazenamento e de apoio à produção rural.

Prioriza atividades industriais de baixo impacto. Atividades com maior potencial de poluição, contaminação ou incomodidade dependerão da comprovação da compatibilidade territorial e ambiental e da capacidade da infraestrutura disponível.

São objetivos da Zona de Desenvolvimento Econômico– ZDE:

- Estruturar o distrito industrial;
- Estimular atividades econômicas capazes de gerar trabalho e renda;
- Direcionar as atividades industriais, logísticas e de armazenamento para áreas adequadas;
- Integrar o distrito industrial ao sistema viário, saneamento, drenagem e redes de energia;
- Organizar a circulação e o estacionamento de veículos de carga; e
- Condicionar a instalação de empreendimentos à capacidade da infraestrutura e à avaliação de seus impactos territoriais.

EM APROVAÇÃO

4.4.3. Zona Residencial de Ocupação Prioritária – ZR1

A Zona Residencial de Ocupação Prioritária – ZR1 corresponde às áreas residenciais consolidadas ou contíguas à malha existente, dotadas de infraestrutura ou passíveis de atendimento, nas quais se prevê a formação de subcentralidades, principalmente ao longo das vias arteriais.. Destina-se à qualificação do uso residencial, à melhoria da infraestrutura urbana e à ampliação da oferta de comércio, serviços e equipamentos públicos, de modo a atender às necessidades da população local. Prevê-se a combinação do uso residencial com atividades comerciais, de serviços e produtivas domésticas compatíveis com a moradia e a preservação do patrimônio natural, com impactos relacionados a ruído, tráfego, resíduos ou riscos à população devidamente mapeados e controlados.

São objetivos da Zona Residencial de Ocupação Prioritária – ZR1:

- Proporcionar áreas adequadas para o uso residencial, integradas à oferta de comércio, serviços e equipamentos públicos;
- Promover a formação de subcentralidades, com a concentração de atividades de comércio e serviços principalmente ao longo das vias arteriais;
- Promover a continuidade territorial e funcional com a Zona de Centralidade;
- Orientar o adensamento para áreas integradas à estrutura urbana;
- Aproveitar de maneira eficiente a infraestrutura e os equipamentos públicos existentes ou previstos;
- Permitir a coexistência entre moradias e atividades econômicas compatíveis com o uso residencial;;
- Estimular a ocupação permanente;
- Evitar a abertura de novas frentes descontínuas de urbanização;
- Garantir áreas permeáveis e condições adequadas de drenagem; e
- Preservar a paisagem e a qualidade ambiental reconhecidas pela população.

4.4.4. Zona Residencial de Ocupação Condicionada – ZR2

A Zona Residencial de Ocupação Condicionada – ZR2 corresponde aos setores urbanos onde a ocupação residencial existe ou está prevista, mas depende da ampliação da infraestrutura, da melhoria das conexões viárias, da implantação de equipamentos públicos ou da superação de condicionantes ambientais.

Novos parcelamentos somente poderão ser aprovados quando integrados à malha urbana, acompanhados da infraestrutura necessária e compatíveis com a capacidade dos equipamentos e serviços públicos. Não serão admitidos parcelamentos isolados, ocupações em áreas de risco ou empreendimentos que ampliem o espraiamento urbano.

São objetivos da Zona Residencial de Ocupação Condicionada – ZR2:

- Qualificar os setores residenciais periféricos ou em processo de consolidação;
- Condicionar o adensamento à implantação ou à ampliação da infraestrutura urbana;
- Articular a ocupação residencial à oferta de equipamentos e serviços públicos;
- Melhorar as conexões entre o Jardim Santa Rosa, o Expocássia e o restante da malha urbana;
- Controlar a expansão imobiliária no loteamento Bela Vista e em outras frentes de crescimento;
- Evitar a formação de ocupações isoladas ou descontínuas;
- Estabelecer densidades compatíveis com a capacidade das redes e das vias;
- Assegurar condições adequadas de drenagem, saneamento e acessibilidade;
- Permitir apenas atividades econômicas de pequeno porte compatíveis com o uso residencial;

EM APROVAÇÃO

- Impedir novas ocupações em áreas ambientalmente frágeis ou sujeitas a riscos; e
- Preservar a tranquilidade, a paisagem e a qualidade ambiental reconhecidas pela população.

4.4.5. Zona de Transição Urbano-Rural – ZTR

A Zona de Transição Urbano-Rural – ZTR corresponde às áreas situadas nos limites do perímetro urbano ou em áreas de urbanização específica, legalmente delimitadas para fins de parcelamento urbano, que conservam características rurais, baixa densidade, chácaras e estabelecimentos de apoio ao uso turístico.

A zona busca reconhecer a configuração territorial existente e disciplinar a convivência entre usos urbanos e periurbanos. A inclusão de uma área na ZTR não implicará autorização automática para parcelamento urbano. Novas subdivisões deverão respeitar dimensões mínimas compatíveis com a baixa densidade pretendida e não poderão reproduzir parcelamentos irregulares ou clandestinos.

São objetivos da Zona de Transição Urbano-Rural – ZTR:

- Disciplinar a interface entre as ocupações urbanas e as atividades rurais;
- Compatibilizar chácaras e parcelamentos de baixa densidade com as condições ambientais e de infraestrutura;
- Impedir a conversão indiscriminada de áreas rurais em parcelamentos urbanos;
- Evitar a formação de novos núcleos urbanos isolados e o espraiamento da mancha urbana;
- Estabelecer parâmetros diferenciados para a regularização dos parcelamentos existentes;
- Prevenir conflitos entre moradias e atividades econômicas de menor densidade;
- Permitir atividades econômicas de baixo impacto, compatíveis com a baixa densidade e com as características da zona;
- Controlar soluções individuais de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- Proteger as nascentes, os cursos d'água, as áreas de recarga e os fragmentos de vegetação; e
- Prevenir novos parcelamentos irregulares ou clandestinos.

4.4.6. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS corresponde às áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, aos núcleos destinados à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e aos terrenos reservados para a implantação de Habitação de Interesse Social - HIS.

A classificação como ZEIS deverá ser precedida da caracterização socioeconômica, jurídica, urbanística e ambiental de cada área. A existência de processo de regularização fundiária não implica, isoladamente, seu enquadramento como ZEIS, pois deverá ser verificado se a ocupação atende aos requisitos da modalidade de interesse social.

A ZEIS poderá ser subdividida nas seguintes categorias:

- ZEIS 1, correspondente aos núcleos ocupados sujeitos à regularização fundiária e à qualificação urbanística; e
- ZEIS 2, correspondente aos imóveis reservados à implantação de novos empreendimentos de HIS.

São objetivos da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:

- Cumprir a função social da propriedade urbana;

EM APROVAÇÃO

- Reservar áreas adequadas para a produção de HIS;
- Promover a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social;
- Garantir a segurança da posse;
- Associar a regularização jurídica à implantação de infraestrutura e à qualificação dos espaços públicos;
- Reduzir as inadequações habitacionais e ampliar o acesso à moradia adequada;
- Evitar a implantação de empreendimentos habitacionais em áreas periféricas, isoladas ou sem infraestrutura;
- Permitir comércios, serviços e atividades produtivas domésticas compatíveis com o uso residencial; e
- Compatibilizar a regularização fundiária com a proteção ambiental e a prevenção de riscos.

4.4.7. Zona de Preservação e Recuperação Ambiental - ZPRA

A Zona de Preservação e Recuperação Ambiental – ZPRA, corresponde às Áreas de Preservação Permanente desocupadas, às nascentes, aos cursos e corpos d'água, aos fragmentos de vegetação nativa, aos terrenos com inclinação incompatível com a urbanização e às áreas sujeitas a processos ambientais que demandem proteção ou recuperação.

A zona poderá ser subdividida nas seguintes categorias:

- ZPRA 1, correspondente às áreas preservadas, desocupadas e não edificáveis, destinadas à conservação ambiental; e
- ZPRA 2, correspondente às áreas degradadas ou com ocupação consolidada que demandem recuperação, avaliação de riscos, qualificação ambiental ou tratamento urbanístico específico.

São objetivos da Zona de Preservação e Recuperação Ambiental – ZPRA:

- Preservar os cursos d'água, as nascentes, a vegetação nativa e áreas ambientalmente frágeis;
- Proteger áreas de recarga e reduzir os riscos de contaminação do Sistema Aquífero Guarani;
- Impedir novas ocupações em Áreas de Preservação Permanente desocupadas;
- Restringir a ocupação em terrenos sujeitos a risco;
- Promover a recuperação das áreas degradadas e das margens de cursos d'água;
- Manter e ampliar a permeabilidade do solo;
- Contribuir para o manejo das águas pluviais e a redução de alagamentos;
- Estruturar parques lineares, faixas vegetadas e conexões entre áreas verdes;
- Permitir atividades de lazer compatíveis com a conservação ambiental;
- Preservar a paisagem e a infraestrutura verde;
- Impedir atividades causadoras de degradação, contaminação ou perda de cobertura vegetal;
- Compatibilizar as ocupações consolidadas com a proteção ambiental e a prevenção de desastres; e
- Cumprir a legislação ambiental aplicável.

4.4.8. Zonas de Expansão Urbana I, II e III – ZEU I, II e III

As Zonas de Expansão Urbana – ZEU I, II e III correspondem a porções do território destinadas à futura urbanização, delimitadas conforme a aptidão para ocupação e as diretrizes de planejamento territorial. Sua divisão em três etapas busca orientar o crescimento urbano de forma gradual, priorizando áreas próximas à mancha urbana consolidada, assegurando a disponibilidade de infraestrutura. A ocupação deverá ocorrer de

EM APROVAÇÃO

forma progressiva, condicionada à disponibilidade de infraestrutura urbana e ao atendimento das regras de parcelamento do solo e das diretrizes viárias, de modo a garantir a continuidade da urbanização e evitar a formação de vazios urbanos.

EM APROVAÇÃO

ZONEAMENTO URBANO PROPOSTO

SEDE MUNICIPAL E
ZONA DE URBANICAÇÃO ESPECÍFICA

Loteamento de Chácaras

LEGENDA:

- Município de Cássia dos Coqueiros
- Perímetro Urbano Proposto
- Hidrografia
- Rodovia Estadual
- Sistema Viário Estrutural
- Diretriz de Sistema Viário
- Zona de Centralidade - ZC
- Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
- Zona Residencial de Ocupação Prioritária - ZR1
- Zona Residencial de Ocupação Condicionada - ZR2
- Zona de Transição Urbano-Rural - ZTR
- Zona de Preservação e Recuperação Ambiental - ZPRA
- Zona de Expansão Urbana I - ZEU I
- Zona de Expansão Urbana II - ZEU II
- Zona de Expansão Urbana III - ZEU III

Fonte:
IBGE, 2021 - 1:50.000
IBGE, 2022
IGC, 2023 - 2024
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



1:5.000

0 250 500 m

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

FIA BUSINESS SCHOOL

4.4.9. Parâmetros de Ocupação do Solo

Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo estabelecidos para o zoneamento urbano proposto buscam preservar a característica da ocupação urbana existente em Cássia dos Coqueiros e mitigar potenciais conflitos advindos da coexistência de usos incompatíveis. A seguir, são apresentadas as definições dos parâmetros de ocupação do solo:

- **Taxa de Ocupação Máxima:** percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote;
- **Coeficiente de Aproveitamento:** índice que, multiplicado pela área do lote, indica a área máxima a construir, determinando o potencial construtivo do lote;
- **Taxa de Permeabilidade Mínima:** percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote;
- **Gabarito Máximo:** dimensão vertical máxima da edificação, podendo ser medida em:
    - **Altura Máxima:** altura máxima da edificação em metros, contada a partir do nível do acesso ao pavimento térreo até o nível da laje da cobertura ou início do telhado (exceto caixa d'água e demais elementos a serem especificados no Código de Obras);
    - **Número de Pavimentos:** número de pavimentos a partir do térreo, inclusive.
- **Lote Mínimo:** dimensões mínimas definidas para caracterizar uma parcela de terreno como lote, estabelecida por:
    - **Área Mínima:** fração mínima de área de terreno necessária para caracterizar um lote;
    - **Frente Mínima (ou Testada Mínima):** dimensão mínima da menor face do lote confrontante com um logradouro público.
- **Recuo Mínimo:** distância perpendicular mínima entre o limite externo da edificação e o alinhamento predial;
- **Afastamento Mínimo:** distância perpendicular mínima entre o limite externo da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.

O **Quadro 4.4.9-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de ocupação do solo urbano propostos para Cássia dos Coqueiros.

EM APROVAÇÃO

Quadro Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento.**.9-3:** Parâmetros de ocupação do solo propostos para Cássia dos cCqueiros

Zona	Taxa de Ocupação Máxima	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo	Afastamento Mínimo
						Frente Mínima (m)		Área Mínima (m²)			
				Altura	Pavimentos	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina		
ZC	70%	1,0	20%	12,0m	3	10,0m	13,0m	250,0m²	320,0 m²	0,0m(1)	Laterais de 1,5 m(4) e fundos de 3,0 m
ZDE	60%	1,0	30%	15,0m	4	20,0m	25,0m	500,0 m²	750,0 m²	10,0m	5,0
ZR1	60%	1,0	30%	12,0m	3	8,0m	13,0m	250,0 m²	320,0 m²	5,0m(2)	Laterais de 1,5 m(4) e fundos de 3,0 m
ZR2	50%	1,0	40%	9,0m	2	10,0m	13,0m	250,0 m²	320,0 m²	5,0m	Laterais de 1,5 m e fundos de 3,0 m
ZTR	30%	0,5	60%	9,0m	2	20,0m	25,0m	500,0 m² (6)	620,0 m² (6)	5,0m	Laterais de 3,0 m e fundos de 5,0 m
ZEIS1	65%	1,5	25%	12,0m	3	5,0m	8,0m	150,0 m²	190,0 m²	3,0m(3)	Laterais de 0 m ou 1,5 m e fundos de 3,0 m
ZEIS2	Conforme projeto, observada a referência de 70%	Conforme projeto, observado a referência de 1,5	Mínimo de 20%, sempre que tecnicamente possível	Conforme projeto de regularização[4]							
ZPRA[5]	0%	0,0%	100%	Não se aplica							

Elaboração: FIA, 2026.

EM APROVAÇÃO

[1] Na ZC, o recuo frontal poderá ser dispensado para preservar o alinhamento predominante e fortalecer a continuidade das fachadas comerciais. Nas edificações exclusivamente residenciais, recomenda-se recuo frontal mínimo de 3 m. Quando houver aberturas, deverá ser respeitado afastamento lateral mínimo de 1,50 m. Para pavimentos acima do segundo, o afastamento lateral mínimo deverá ser de 2 m.

[2] Não exigido para o Pavimento Térreo e 1º Pavimento, quando uso comercial ou serviços.

[3] Não exigido para uso comercial ou serviços.

[4] Os afastamentos laterais poderão ser dispensados na ZC, na ZR1 e na ZEIS2 para edificações geminadas ou construídas nas divisas, desde que: não existam aberturas voltadas para a divisa; sejam cumpridas as exigências de segurança contra incêndio; hajam condições adequadas de iluminação e ventilação; a solução seja compatível com o Código de Obras.

[5] Excepcionalmente, poderão ser admitidas estruturas públicas de apoio à conservação, à educação ambiental, ao lazer ao ar livre ou à visitação controlada, condicionada a estudo ambiental e à legislação aplicável.

[6] No Núcleo Urbano de Chácaras, o lote mínimo será de 1.500 m², não sendo admitidas subdivisões.

Notas gerais:

a. Os reservatórios, jardins de chuva e demais dispositivos de drenagem não poderão reduzir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida para a zona.
b. A adoção de sistemas de eficiência hídrica não deverá autorizar a redução da área permeável, o aumento da taxa de ocupação ou a ocupação de áreas ambientalmente protegidas.
c. Pelo menos 50% da área exigida pela Taxa de Permeabilidade Mínima deverá ser constituída por solo natural vegetado. Na ZTR e na ZPRA, esse percentual deverá corresponder a pelo menos 70% da área permeável exigida.
d. Jardins de chuva, valas vegetadas, bacias de infiltração e outras soluções baseadas na natureza poderão ser integralmente computados como área permeável quando implantados diretamente sobre solo natural.
e. Telhados verdes poderão ser considerados como medida complementar de desempenho ambiental, mas não substituirão a área permeável mínima do lote.
f. A área permeável deverá ser localizada, preferencialmente, de forma contínua e conectada às áreas livres, fundos dos lotes, cursos d'água ou demais infraestrutura verde.
g. Os sistemas de captação e aproveitamento de águas pluviais serão destinados a usos não potáveis, como irrigação, lavagem de pisos, limpeza de áreas externas, descarga de vasos sanitários e processos produtivos compatíveis. A instalação será obrigatória nos seguintes casos: Edificações públicas novas; Empreendimentos industriais, agroindustriais, logísticos e de armazenamento localizados na ZDE; Edificações multifamiliares; Condomínios e novos parcelamentos do solo; Edificações comerciais e de serviços com área de cobertura igual ou superior a 250 m²; Empreendimentos que apresentem área impermeabilizada igual ou superior a 500 m²; Reformas ou ampliações que aumentem significativamente a área impermeabilizada do lote.
h. A conexão à rede pública de coleta de esgoto será obrigatória sempre que o serviço estiver disponível. Nas áreas ainda não atendidas, a aprovação de novas edificações dependerá da implantação de solução individual adequada de tratamento.
i. As novas edificações, urbanizações, reformas de grande porte e intervenções em espaços públicos deverão incorporar medidas destinadas a reduzir o escoamento superficial e favorecer a retenção, a filtragem e a infiltração das águas pluviais, sendo obrigatórios dispositivos de retenção ou amortecimento nos empreendimentos: localizados na ZDE, com área impermeabilizada igual ou superior a 500 m²; situados em setores com deficiência de drenagem ou sujeitos a sobrecarga da rede; implantados em áreas de maior importância para a recarga do aquífero; que envolvam abertura de novas vias ou parcelamento do solo.

EM APROVAÇÃO

j. As ampliações em imóveis da ZR2 próximos ao Córrego Tamanduá dependerão da verificação das condições ambientais, de drenagem e de risco.
k. O adensamento deverá acompanhar a implantação de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos no Expocássia e no Jardim Santa Rosa. Empreendimentos com maior geração de viagens deverão demonstrar capacidade de acesso, estacionamento interno e compatibilidade com as vias existentes.
l. Os lotes em ZDE deverão possuir dimensões suficientes para comportar edificações, acessos, estacionamento, carga e descarga, drenagem, tratamento de efluentes, área permeável e faixa de amortecimento.

EM APROVAÇÃO

4.4.10. Parâmetros de Uso do Solo

Os usos do solo são classificados em relação à sua compatibilidade sobre o zoneamento em que se inserem e quanto às atividades que representam. Quanto à compatibilidade, os usos do solo são classificados em:

- **Uso permitido:** uso compatível à zona de uso e ocupação do solo urbano em questão;
- **Uso permissível:** uso passível de ser admitido na zona de uso e ocupação do solo urbano em questão, quando observada a obrigatoriedade de EIV, a critério do Município e/ou após aprovação pelo Conselho Municipal da Cidade; e
- **Uso proibido:** uso incompatível às finalidades da zona de uso e ocupação do solo urbano em questão, que será vetado.

Quanto às atividades que representam, os usos do solo são classificados em:

- **Uso Residencial (R):** utilização da edificação para fim habitacional, subclassificado em:
    - **Residência Unifamiliar (R1):** edificação isolada no lote, destinada a servir de moradia permanente a uma só família;
    - **Residência Multifamiliar (R2):** edificação composta por mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente em um mesmo lote, em regime de condomínio, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns; e
    - **Residências em Série (R3):** conjunto de mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente em um mesmo lote, em regime de condomínio, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns.
- **Uso Comercial e de Serviços (C):** atividades econômicas de circulação de mercadorias (comércio) ou de prestação de mão de obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subclassificado em:
    - **Comércio e Serviço de Bairro (C1):** comércio varejista de pequeno porte e serviços diversificados de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, não nocivos e não perigosos, tais como açougue, alfaiataria, bazar, bicicletaria, comércio de refeições embaladas, confeitaria, escritório de profissional autônomo, floricultura, hortifrutigranjeiro, minimercado, mercearia, oficina de eletrodomésticos, padaria, quitanda, salão de beleza, sorveteria e similares;
    - **Comércio e Serviço de Centralidade (C2):** comércio varejista e serviços diversificados, não incômodos, não nocivos e não perigosos, característicos de áreas centrais de cidades ou centros de bairros, destinados a atender a população em geral, tais como academia, agência bancária, agência de correios, agência de publicidade, agência de turismo, armarinhos, autoescola, bar, café, cantina, cartório, churrascaria, clínicas, comércio varejista, escritórios, farmácia, funerária, hotel, imobiliária, laboratórios, lavanderia, mercado, oficinas, papelaria, pizzaria, restaurantes, vestuário, vidraçaria e similares;
    - **Comércio e Serviço Pesado (C3):** comércio atacadista e serviços diversificados, caracterizados por atividades incômodas, nocivas ou perigosas que exigem instalação em locais apropriados, podendo demandar análise caso a caso, tais como autoelétrico, borracharia, dedetizadora, editora, estúdios de rádio e televisão, grandes depósitos,

EM APROVAÇÃO

grandes oficinas, gruas e guindastes, hipermercado, marcenaria, marmoraria, posto de combustíveis, posto de revenda de GLP, retífica de motores, shopping center, soldagens, sucatas, transportadora, usinas e similares.

- **Uso Industrial (I):** atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificado em:
    - **Indústria Caseira (I1):** atividade artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa, que não gera tráfego ou poluição ambiental, tais como fabricação de doces caseiros, fabricação de pães, microcervejaria, pequena confecção, indústria caseira de sabões e artigos de perfumaria e similares;
    - **Indústria Leve (I2):** atividade potencialmente incômoda e geradora de tráfego, com produção de trepidações ou ruídos, sem manipulação ou produção de materiais perigosos ou tóxicos e sem produção de resíduos poluentes sólidos, líquidos ou gasosos, tais como confecções, fabricação de artigos de madeira, fabricação de artigos de plástico, fabricação de peças de cimento e gesso, fabricação ou engarrafamento de bebidas, industrialização de produtos de origem animal ou vegetal e similares;
    - **Indústria Média (I3):** atividade incômoda, potencialmente nociva e potencialmente perigosa que pode poluir o solo, o ar e as águas, pode produzir gases, poeiras, odores e detritos ou implique manipulação de ingredientes, matéria-prima ou processos que tragam riscos à saúde, além de gerar tráfego ou emitir ruídos, sujeita à análise pelo Conselho Municipal da Cidade para cada caso para sua implantação no Município, tais como tecelagem, elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos, elaboração de vidro e cristal, fabricação de artefatos de papel, fabricação de material elétrico, fabricação de sabão ou detergentes, indústria de resfriamento e distribuição de leite, indústria de refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, usinas de produção de concreto e similares;
    - **Indústria Pesada (I4):** atividade incômoda, nociva e perigosa, que pode dar origem a explosões e/ou incêndios, sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município, tais como curtimento, frigoríficos, fabricação de cimento, fabricação de corantes ou pigmentos, fabricação de material cerâmico, fabricação de papel ou celulose, fabricação de pilhas ou baterias, preparação do leite ou fabricação de laticínios, produção de elementos químicos, refino do petróleo ou destilação de álcool por processamento de cana-de-açúcar ou outros vegetais, usina de produção de concreto asfáltico, siderurgia e similares.
- **Uso Institucional (E):** serviços prestados pelos órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, pelas concessionárias dos serviços públicos ou por instituições privadas, caracterizando equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, subclassificado em:
    - **Equipamento de Baixo Impacto (E1):** atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como ambulatório ou assistência médica ambulatorial (AMA), berçário, creche, equipamento de assistência social de pequeno a médio porte, estabelecimento de ensino de cursos livres, estabelecimento de ensino de jardim de

EM APROVAÇÃO

infância, estabelecimento de ensino especial, estabelecimento de ensino infantil, estabelecimento de ensino maternal, estabelecimento de ensino pré-escolar, hotel para bebês, posto de saúde ou unidade básica de saúde (UBS), posto policial e similares;

- **Equipamento de Médio Impacto (E2):** atividades potencialmente incômodas que impliquem concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como alojamento estudantil, asilo, assistência médica especializada (AME), atividades associativas e/ou organizações artísticas e/ou empresariais e/ou políticas e/ou profissionais, e/ou religiosas, e/ou sindicais e/ou similares, auditório, biblioteca, campo de futebol, casa de espetáculos artísticos, centro de convenções, centro de exposições, centro de recreação, cinema, clínica de repouso ou psiquiátrica, colônia de férias, equipamento de assistência social de grande porte, estabelecimentos de ensino fundamental e médio (de porte pequeno a médio), faculdade, hospital, maternidade, museu, pebolim, piscina pública, pronto socorro ou unidade de pronto atendimento (UPA), ringue de patinação, sede cultural, teatro, templo religioso ou casa de culto de pequeno a médio porte e similares;
- **Equipamento de Alto Impacto (E3):** atividade incômoda, que implique concentração de pessoas ou veículos, sujeita a controle específico, à elaboração do EIV e análise pelo Conselho Municipal da Cidade para sua implantação no Município, tais como albergue, atividades relacionadas à administração pública em geral, autódromo, auditório para convenções e/ou congressos e/ou conferências, base de treinamento militar, campus universitário, casa noturna, capela mortuária, cemitério, centro de equitação, centro de reintegração social, centro de sócio educação para cumprimento de medida restritiva de liberdade, circo, clube associativo ou desportivo, colégio ou escola de grande porte, convento ou mosteiro, corpo de bombeiros, delegacia de ensino, delegacia de polícia, estabelecimento de ensino superior, estação de controle pressão e tratamento de água, estação de tratamento de esgoto, estação ou subestação reguladora de energia elétrica ou telecomunicações, estádio, hipódromo, internato, jardim botânico, jardim zoológico, juizado de menores, kartódromo, orfanato, organizações internacionais e/ou instituições extraterritoriais, parque aquático, parque de diversões, penitenciária ou casa de detenção, pista de treinamento, quadra e salão desportivo, quartel, reservatório de água, resort, rodeio, sanatório, seminário, subestação reguladora de energia elétrica, subestação reguladora de telecomunicações, templo religioso ou casa de culto de grande porte, terminal de ônibus urbano, terminal rodoviário, torre de telecomunicação, universidade, vara distrital e similares;
- **Equipamento Ambiental e de Lazer de Baixo Impacto (E4):** instalações e estruturas destinadas à conservação e à recuperação ambiental, à pesquisa, à educação ambiental, à fiscalização, à visitação controlada e ao lazer ao ar livre, tais como trilhas, passarelas, mirantes, viveiros, centros de educação ambiental, postos de fiscalização, sanitários de apoio e estruturas similares; e

- **Uso Rural – A**: atividades de exploração extrativa ou de produção agrícola, pecuária ou hortifrutigranjeira.

O **Quadro 4.4.10-2**, a seguir, apresenta os parâmetros de uso do solo urbano propostos para Cássia dos Coqueiros.

EM APROVAÇÃO

Quadro Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento.**.10-2:** Parâmetros de uso do solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZC	R1, R2, R3, C1, C2, I1, E1	E2, E3	R4, C3, I2, I3, I4, A
ZDE	C1, C2, C3, I1, I2	R1[1], I3, E1, E2, E3	R2, R3, R4, I4, A
ZR1	R1, R2, R3, C1, I1, E1	R4, C2, E2	C3, I2, I3, I4, E3, A
ZR2	R1, C1, I1, E1	R2, R3, R4, C2, E2	C3, I2, I3, I4, E3, A
ZTR	R1, R24, A	C1[2], I1[2], E1, E4	R2, R3, R4, C2, C3, I2, I3, I4, E2, E3
ZEIS1	R1, R3, C1, I1, E1	R2, C2, E2	R4, C3, I2, I3, I4, E3, A
ZEIS2	R1, R2, R3, C1, I1, E1	C2, E2	R4, C3, I2, I3, I4, E3, A
ZPRA	–	E4[3]	R1, R2, R3, R4, C1, C2, C3, I1, I2, I3, I4, E1, E2, E3, A

Elaboração: FIA, 2026.

[1] Na ZDE, o uso R1 será admitido apenas quando funcionalmente vinculado à atividade principal, como residência de vigilante, caseiro ou responsável pelo estabelecimento.

[2] Na ZTR, os usos C1 e I1 deverão estar vinculados ao atendimento da população local, à produção rural, ao turismo de baixo impacto ou ao beneficiamento artesanal da produção, sem geração de tráfego, ruído, efluentes ou incomodidade incompatíveis com a baixa densidade.

[3] Na ZPRA, somente serão admitidas estruturas de baixo impacto destinadas à conservação, à recuperação ambiental, à pesquisa, à educação ambiental, à fiscalização, à visitação controlada e ao lazer ao ar livre.

[4] Na ZTR, o uso R2 permitido refere-se à ILPI (Instituição de Longa Permanência para Idosos) existente.

Notas gerais:

a. Os usos permissíveis dependerão de análise técnica municipal, da demonstração de compatibilidade com a infraestrutura, o sistema viário, o saneamento, a drenagem, os usos vizinhos e as condições ambientais da área.
b. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser exigido conforme o porte, a natureza, a localização e o nível de incomodidade da atividade, não sendo necessário vincular automaticamente todos os usos permissíveis à sua elaboração.
c. A apreciação pelo Conselho Municipal da Cidade deverá ser reservada aos usos de maior impacto, aos casos omissos, às situações de conflito territorial relevante e às hipóteses expressamente estabelecidas na legislação.
d. A classificação de determinado grupo como permitido ou permissível não dispensará o atendimento às normas ambientais, sanitárias, viárias, de segurança contra incêndio, acessibilidade, licenciamento e proteção do Sistema Aquífero Guarani.
e. Os usos regularmente instalados antes da vigência da legislação e que se tornarem incompatíveis com a nova classificação poderão ser reconhecidos como usos desconformes tolerados. Sua permanência não autorizará a ampliação da área ocupada, da capacidade produtiva ou do nível de incomodidade, salvo quando a intervenção reduzir os impactos existentes.

EM APROVAÇÃO

4.5. Referências Bibliográficas

BRASIL. **Lei nº 9.503**, de 23 de setembro de 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9503compilado.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.587**, de 3 janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nº 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nº 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12587.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.651**, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima – MMA. Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA. **Resolução nº 369**, de 28 de março de 2006. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam

EM APROVAÇÃO

a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP. Disponível em: https://cetesb.sp.gov.br/licenciamento/documentos/2006_Res_CONAMA_369.pdf. Acesso em 8 out. 2025.

CÁSSIA DOS COQUEIROS. **Lei nº 887**, de 23 de fevereiro de 2017. Dispõe sobre as Estradas e Caminhos Municipais, institui o Programa Municipal de Conservação de Estradas e Caminhos Públicos do Município de Cássia dos Coqueiros, e dá outras providências.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **PDUI-RMRP.** Documentos – P2, P3, P4, P5, P7 e P14. São Paulo, 2021.

EM APROVAÇÃO

5. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Este capítulo trata de instrumentos que orientarão programas, projetos e ações para promover a Função Social e Ecológica da Propriedade, de forma a garantir maior acesso à terra e à moradia, bem como o uso equilibrado do espaço urbano e ambiental da cidade.

Conforme a Constituição Federal, "a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor" (art.182, §2º) e, para tanto, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) estabeleceu instrumentos para promover o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas.

Dentre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, este capítulo tratará daqueles considerados aplicáveis à Política Urbana Municipal de Cássia dos Coqueiros, de modo a configurar ferramentas para fortalecer e operacionalizar as estratégias de ordenamento territorial do Município. A proposição dos instrumentos e a concepção de seus meios de operação considerou:

- Princípios e Diretrizes da Política Urbana Municipal;
- Eixos de Desenvolvimento Municipal;
- Realidade da dinâmica urbana e econômica do Município; e
- Capacidade institucional e de gestão do Município.

Partindo dessa premissa, o Município poderá adotar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001), com destaque para:

- **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC:** visa promover o adequado aproveitamento da infraestrutura urbana instalada nas áreas de urbanização consolidada do Município para fazer cumprir a função social e ecológica da propriedade, conforme o Estatuto da Cidade, através de notificação e estabelecimento de um prazo para parcelamento ou edificação de imóveis com aproveitamento inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) (conforme estabelece lei específica) ou utilização de imóveis sem uso há mais de dois anos;
- **IPTU Progressivo no Tempo:** aumenta, de forma gradativa e anual, a alíquota do IPTU de imóveis que não cumpriram os prazos estabelecidos na notificação do PEUC, por um prazo máximo de cinco anos;
- **Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública:** a ser aplicada após findado o prazo de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, onde a indenização pela desapropriação do imóvel, ao proprietário, é realizada através de títulos da dívida ativa, ressaltando que este instrumento depende de regulamentação federal para sua aplicação;
- **Regularização Fundiária Urbana – Reurb:** consiste em legalizar a permanência de população moradora de núcleos urbanos informais consolidados em desconformidade com a lei através de ações de qualificação ambiental e urbanística, promoção social e ações jurídicas, para núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S) ou não (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E); e

EM APROVAÇÃO

- **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV:** consiste no conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação, compensação e compatibilização dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade cujas características poderão alterar ou impactar o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, sendo sua elaboração de inteira responsabilidade do empreendedor.

Estes instrumentos serão indicados no Plano Diretor Municipal, os quais deverão ser regulamentados por lei municipal específica para serem aplicados em Cássia dos Coqueiros.

5.1. Referências Bibliográficas

BRASIL. **Decreto nº 9.310**, de 15 de março de 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365**, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.888**, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória

EM APROVAÇÃO

nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades – MCID. **Portaria MCID nº 725**, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/arquivos-1/20250805_Portaria_MCID_725_Especificacoes_MCMV_FAReFDS_COMPILADA_rev.pdf. Acesso em 8 out. 2025.

EM APROVAÇÃO

6. SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

O Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal tem como objetivo acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e legislação correlata, promovendo e garantindo a capacidade gerencial, técnica e financeira para o pleno cumprimento da gestão democrática da cidade, baseada nos princípios fundamentais da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade.

Em suma, compete ao Sistema de Planejamento e Gestão Urbana Municipal:

- Consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;
- Gerenciar o planejamento urbano;
- Articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal; e
- Implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de ordenação do solo urbano e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados.

Compõem o Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal:

- Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Planejamento, ou órgão que vier a lhe substituir;
- Secretaria Municipal de Obras, Transportes, Serviços Públicos e Infraestrutura, ou órgão que vier a lhe substituir;
- Conselho Municipal da Cidade;
- Sistema de Informações Geográficas – SIG; e
- Ferramentas de Participação Popular.

6.1. Órgãos Municipais Responsáveis pela Gestão do Planejamento Urbano

De acordo com a Lei Complementar Municipal nº 838/2014, a Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Planejamento é responsável pelo planejamento estratégico do território municipal e do sistema viário, bem como, pela utilização e disponibilização de informações de geoprocessamento de interesse estratégico do Município. Compete-lhe, ainda, assessorar o Prefeito Municipal na formulação de políticas públicas de médio e longo prazo voltadas ao desenvolvimento municipal e no desenvolvimento de estudos, planos, programas e projetos estratégicos.

A Secretaria Municipal de Obras, Transportes, Serviços Públicos e Infraestrutura desempenha atribuições técnicas e executivas relacionadas à infraestrutura municipal. Compete-lhe planejar, organizar, executar e supervisionar os serviços técnicos de engenharia e arquitetura e os serviços públicos, prestar assessoramento técnico aos órgãos municipais e fiscalizar contratos de serviços de engenharia, arquitetura e infraestrutura. Suas atribuições também abrangem a manutenção e conservação das vias públicas rurais, a operação do tráfego rural e os serviços de limpeza e conservação de logradouros públicos.

EM APROVAÇÃO

Dessa forma, a estrutura administrativa municipal distribui as atribuições relacionadas ao planejamento urbano entre duas secretarias com funções complementares. A Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Planejamento atua no planejamento estratégico do território e do sistema viário, na articulação com o planejamento orçamentário e na formulação de políticas de desenvolvimento municipal. A Secretaria Municipal de Obras, Transportes, Serviços Públicos e Infraestrutura concentra as atividades técnicas e executivas de engenharia e arquitetura, a fiscalização de contratos de serviços técnicos e a manutenção da infraestrutura municipal.

6.2. Conselho Municipal da Cidade

O Conselho Municipal da Cidade se constitui como um órgão colegiado, composto por representantes do poder público e da sociedade civil, que tem a função de discutir, propor, fiscalizar e deliberar sobre políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento urbano do Município como acesso à propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural e construído. Entre as competências do Conselho Municipal da Cidade, destacam-se:

- Propor programas, instrumentos, normas e prioridades da Política Urbana Municipal;
- Acompanhar e avaliar a implementação da Política Urbana Municipal, em especial as ações relativas à gestão do solo urbano, habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, além de recomendar providências necessárias para cumprir seus objetivos;
- Propor normas relacionadas ao direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alterações da legislação vigente;
- Orientar e recomendar ações relacionadas à aplicação do Estatuto da Cidade e demais normativas relacionadas à política urbana;
- Desenvolver a cooperação entre órgãos públicos das variadas esferas de governo e sociedade civil para a formulação e execução da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- Promover, em parceria com organismos governamentais e não governamentais, nacionais e internacionais, a identificação de sistemas de indicadores, no sentido de estabelecer metas e procedimentos para monitorar a aplicação das atividades relacionadas à Política Urbana Municipal;
- Estimular ações que visem a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pela população das áreas urbanas;
- Promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados por programas e projetos desenvolvidos pelo Ministério das Cidades;
- Estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, por intermédio de rede nacional de órgãos colegiados estaduais, regionais e municipais, visando o desenvolvimento urbano;

EM APROVAÇÃO

- Propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos federais que impactem o desenvolvimento urbano;
- Promover seminários ou encontros regionais sobre temas relacionados ao desenvolvimento urbano, bem como a firmação de convênios com organismos nacionais e internacionais, públicos e privados, relacionados ao desenvolvimento urbano;
- Dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões; e
- Aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

O Conselho Municipal da Cidade deve ser composto por representantes do Poder Público Municipal e da sociedade civil. Entre os representantes do Poder Público Municipal, recomenda-se a indicação de membros que atuam em setores relacionados ao desenvolvimento urbano como Urbanismo, Habitação, Meio Ambiente, Obras, Turismo e Desenvolvimento Econômico, incluindo representantes da Fazenda e da Câmara Municipal.

Entre os representantes da sociedade civil, recomenda-se a indicação de membros que atuam em movimentos populares de moradia, associações de moradores, empresários e trabalhadores da área da construção civil, representantes de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e Organizações Não Governamentais relacionadas ao desenvolvimento urbano etc.

O Conselho Municipal da Cidade deverá ser instituído pela Lei do Plano Diretor Municipal de Cássia dos Coqueiros, sendo que suas competências e composição poderão ser definidas em lei municipal específica e seus membros poderão ser nomeados por decreto municipal específico.

6.3. Sistema de Informações Geográficas - SIG

A implementação de um Sistema de Informações Geográficas – SIG, é de extrema importância para o Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal, pois configura um banco de dados georreferenciados que reúne, em um mesmo ambiente virtual, informações cartográficas e indicadores municipais, cujos objetivos são:

- Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana Municipal, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de gestão do Plano Diretor;
- Garantir a democratização dos dados e informações municipais de forma transparente e organizada;
- Disponibilizar periodicamente, de forma simples e eficaz, um banco de dados atualizado para consulta pública; e
- Incluir e atualizar dados municipais, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais de variados segmentos.

Destaca-se papel do SIG enquanto ferramenta de articulação entre os diversos órgãos municipais, integrando as ações de planejamento para melhoria da gestão, da governança urbana e da qualidade de vida dos cidadãos do Município.

EM APROVAÇÃO

6.4. Mecanismos de Controle e Participação Social

A gestão democrática da cidade, através da participação popular, é prevista pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) e tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os temas que envolvem a Política Urbana Municipal e que causam impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente.

As ferramentas utilizadas para garantir a participação popular em Cássia dos Coqueiros são apresentadas e descritas a seguir, sendo elas:

- Audiências Públicas;
- Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano;
- Orçamento Participativo; e
- Conferência Municipal da Cidade.

6.4.1. Audiências Públicas

As Audiências Públicas se constituem como um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos seus objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação.

Poderão ser realizadas, no âmbito do Executivo, Audiências Públicas referentes a empreendimentos ou atividades públicas e/ou privadas em processo de implantação, de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos sobre seu entorno, no meio ambiente natural ou construído, no conforto ou na segurança da população, e para os quais serão exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental e de vizinhança conforme exigido pela legislação pertinente.

As Audiências Públicas devem respeitar, em alinhamento ao Estatuto da Cidade e à Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades, os seguintes requisitos:

- Ser convocada por edital, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, com amplo alcance à população local;
- Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e
- Ser registrada através de gravação e, após a sua realização, deverá ser realizada o registro da mesma.

Os materiais que serão objeto das Audiências Públicas devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo cinco dias antes do evento.

EM APROVAÇÃO

6.4.2. Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano

As proposições de Iniciativa Popular permitem aos cidadãos a apresentação de projetos de lei, plebiscito e referendo ao Poder Legislativo. Sua inclusão como instrumento de gestão democrática possibilita a atuação popular através de um canal mais representativo e direto ao exercício da democracia, sendo vinculada a uma porcentagem mínima de 2% do eleitorado para que seja efetivamente submetida à apreciação pela Câmara Municipal.

Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pelo Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, podendo o prazo ser prorrogado desde que solicitado com a devida justificativa, ao qual deve ser dada publicidade.

6.4.3. Orçamento Participativo

O Orçamento Participativo é previsto pelo Estatuto da Cidade como item obrigatório para aprovação pela Câmara Municipal, envolvendo proposições para o Plano Plurianual – PPA, para a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO, e para a Lei de Orçamento Anual – LOA. Tais proposições devem ser garantidas por meio da realização de debates, audiências e consultas públicas.

A gestão orçamentária participativa é um mecanismo governamental que permite os cidadãos intervirem diretamente sobre a gestão financeira, orçamentária e contábil das entidades públicas, devendo:

- Incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário- financeiras; e
- As peças orçamentárias serem apresentadas em Audiência Pública, cujos participantes e interessados poderão solicitar a complementação, suplementação ou esclarecimento acerca da execução orçamentária referente à implementação das ações e programas prioritários.

6.4.4. Conferência Municipal da Cidade

A Conferência Municipal da Cidade é um espaço destinado à discussão democrática da Política Urbana Municipal, devendo ser realizada conforme o calendário nacional. Caberá à conferência:

- Promover um ambiente participativo e democrático de debate sobre o tema da Conferência Nacional da Cidade;
- Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana Municipal;
- Sugerir propostas de alterações do Plano Diretor e leis correlatas, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão; e
- Indicar os delegados para a Conferência Estadual da Cidade, ou outras que vierem a existir, conforme legislação pertinente.

EM APROVAÇÃO

6.5. Referências Bibliográficas

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades – MCID. Conselho das Cidades. **Resolução nº 25**, de 18 de março de 2005. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/composicao/orgaos-colegiados/arquivos/conselho-das-cidades/resolucoes/resolucao-25-2005.pdf/view. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades – MCID. Conselho das Cidades. **Resolução nº 25**, de 18 de março de 2005. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/composicao/orgaos-colegiados/arquivos/conselho-das-cidades/resolucoes/resolucao-25-2005.pdf/view. Acesso em 8 out. 2025.

CÁSSIA DOS COQUEIROS. **Lei Orgânica do Município de Cássia dos Coqueiros**, de 5 de abril de 1990. Redação atualizada. Cássia dos Coqueiros: Câmara Municipal, 2023.

CÁSSIA DOS COQUEIROS. **Lei Complementar nº 931**, de 2019. Regulamenta as diretrizes para parcelamento do solo e atribuições dos setores de planejamento e obras. Cássia dos Coqueiros: Prefeitura Municipal, 2019.

CÁSSIA DOS COQUEIROS. **Lei Complementar nº 784**, de 2015. Dispõe sobre o plano de cargos, carreiras e a estrutura administrativa do Poder Executivo do Município de Cássia dos Coqueiros. Cássia dos Coqueiros: Prefeitura Municipal, 2015.

CÁSSIA DOS COQUEIROS. **Lei Complementar nº 838**, de 30 de junho de 2014. Institui o regime jurídico de cargos de livre nomeação em comissão da Prefeitura Municipal de Cássia dos Coqueiros, fixa suas atribuições e dá outras providências.

FIA. Etapa 2: levantamento de dados e leitura técnica: **elaboração do Plano Diretor Municipal de Cássia dos Coqueiros**. Versão 02. São Paulo: FIA, dez. 2025. 156 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS. Portal Oficial do Município. Cássia dos Coqueiros, 2026. Disponível em: https://www.cassiadoscoqueiros.sp.gov.br. Acesso em: 4 ago. 2026.

EM APROVAÇÃO

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Proposta Técnica do Plano Diretor Municipal de Cássia dos Coqueiros consolida as diretrizes formuladas na Etapa 4 e estabelece a base para sua posterior regulamentação na minuta de lei. Com base nos resultados da Leitura Técnica e da Leitura Comunitária, propõe-se uma estrutura integrada de planejamento territorial, envolvendo princípios da Política Urbana, eixos de desenvolvimento, ordenamento territorial, instrumentos urbanísticos, gestão pública e participação social.

A proposta orienta o desenvolvimento municipal pelo cumprimento das funções social e ecológica da cidade e da propriedade, pelo ordenamento do crescimento urbano, pela distribuição adequada da infraestrutura e dos serviços, pela proteção ambiental e pela melhoria da qualidade de vida. Também incorpora temas como desenvolvimento sustentável, segurança hídrica, adaptação às mudanças climáticas e gestão integrada do território, aspectos especialmente relevantes diante da ausência anterior de Plano Diretor.

Entre as principais propostas de ordenamento territorial está a revisão do perímetro urbano, que passa a atuar como instrumento efetivo de controle da expansão e do parcelamento do solo.

O Sistema Viário estabelece uma hierarquia para as vias urbanas e rurais, define parâmetros mínimos e incorpora diretrizes de acessibilidade, circulação de pedestres e mobilidade ativa.

O Macrozoneamento amplia o planejamento para todo o Município e divide o território conforme suas características urbanas, produtivas e ambientais.

O Zoneamento Urbano, por sua vez, cria uma estrutura normativa específica para diferentes áreas da cidade, orientando adensamento, atividades econômicas, ocupação residencial, interesse social e proteção ambiental. Destacam-se a Zona de Transição entre Áreas Urbanas e Rurais e a Zona de Preservação e Recuperação Ambiental, que permitem maior controle sobre a expansão urbana e sobre áreas ambientalmente sensíveis.

A proposta também prevê instrumentos como a Regularização Fundiária Urbana e o Estudo de Impacto de Vizinhança. No campo da gestão, estabelece a organização de um Sistema de Gestão e Planejamento Urbano, com órgão municipal responsável, Conselho Municipal da Cidade, Sistema de Informações Geográficas e mecanismos permanentes de participação social.

Em conjunto, essas medidas estruturam um sistema municipal integrado de planejamento, articulando expansão urbana, proteção ambiental, mobilidade, desenvolvimento rural, informação e participação social. Sua efetividade dependerá da regulamentação em lei e de sua incorporação às rotinas administrativas, aos processos de licenciamento, aos investimentos públicos e ao acompanhamento contínuo das transformações do território.

EM APROVAÇÃO

8. ANEXOS

A seguir serão apresentados os registros das reuniões com o Grupo de Trabalho e com o Grupo de Acompanhamento, além da Oficina Municipal Devolutiva, realizadas no município durante o mês de outubro de 2026, com o objetivo de apresentar e discutir as propostas elaboradas para o Plano Diretor.

As reuniões com o Grupo de Trabalho aconteceram de forma remota, através de videoconferências na plataforma *Google Meet*, em três momentos distintos, com a apresentação e discussão dos seguintes conteúdos principais:

Agenda 01: Matriz Swot + Eixos de Desenvolvimento
Agenda 02: Perímetro Urbano + Macrozoneamento + Sistema Viário
Agenda 03: Zoneamento Urbano

Já a reunião com o Grupo de Acompanhamento e a Oficina Municipal Devolutiva aconteceram presencialmente no município. (em processo)

8.1. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01

ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 01 – Matriz Swot e Eixos de Desenvolvimento Municipal
Data, hora e local:	05/10/2026 das 8h30 às 10h30 – Videoconferência, via plataforma *Google Meet*

PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	Instituição
1. Gabriel Rodrigues Vieira Silva	Dep. De Engenharia
2. Maria Adriana Batista	Dep. De Assistência Social
3. Vander Furquim	Dep. De Engenharia
Nome	**Instituição**
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - FIA
Júlia Biagi	FIA

A primeira reunião com o Grupo de Trabalho de Cássia dos Coqueiros foi realizada no dia 05 de outubro de 2026, das 08h30 às 10h30, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 03 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.1-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria FIA.

A **Figura 8.1-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.1-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.1-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

EM APROVAÇÃO

Figura 8.1-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01






08:50 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Agenda.
01 | Matriz SWOT
02 | Estrutura da Etapa 4 – Proposta Técnica
03 | Política Urbana e Eixos de Desenvolvimento Municipal
04 | Próximos passos
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
Deborah Sandes
Vander
Gabriel Rodrig...
maria ad...
Julia Biagi


09:00 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.
Déficits de Infraestrutura Urbana, com problemas crônicos em saneamento básico, manutenção de calçadas, qualidade das vias de acesso e perdas significativas no sistema de abastecimento de água;
A expansão urbana ocorre de forma não planejada, com o aumento do perímetro urbano sem a correspondente oferta de infraestrutura e a conversão irregular de áreas rurais em urbanas;
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
Deborah Sandes
Vander
maria ad...
Julia Biagi


09:04 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Matriz SWOT.
AMEAÇAS.
Processos como o assoreamento de rios, a escassez de água e a erosão, frequentemente associados a práticas agrícolas inadequadas na região, representam uma séria ameaça ao abastecimento público e às atividades econômicas, como o turismo; e
Discrepâncias notadas pela comunidade em dados censitários e socioeconômicos, como os de extrema pobreza, podem levar a um planejamento deficiente e prejudicar a alocação de recursos e a formulação de políticas públicas eficazes.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Vander
maria ad...
Julia Biagi


09:09 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
13
Deborah Sandes
Vander
maria ad...
Julia Biagi


09:19 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Eixos de Desenvolvimento Municipal.
01 | Ordenamento Territorial, Mobilidade e Integração Urbano-Rural
02 | Segurança Hídrica, Saneamento e Proteção Ambiental
03 | Desenvolvimento Rural, Diversificação Econômica e Turismo Sustentável
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
19
Deborah Sandes
Vander
maria ad...
Julia Biagi


09:24 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Eixo 1: Ordenamento Territorial, Mobilidade e Integração Urbano-Rural.
OBJETIVOS GERAIS.
Assegurar o acesso territorialmente equilibrado à moradia, aos equipamentos públicos, aos serviços e às oportunidades urbanas; e
Reduzir o risco de ocupação de áreas ambientalmente frágeis, suscetíveis a riscos ou incompatíveis com o uso urbano, preservando as Áreas de Preservação Permanente e maciços vegetais e aumentando a resiliência do território municipal.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
22
Deborah Sandes
Vander
maria ad...
Julia Biagi


09:38 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Eixo 2: Segurança Hídrica, Saneamento e Proteção Ambiental.
ESTRATÉGIAS.
Atualizar e integrar os instrumentos municipais de planejamento do abastecimento de água, do esgotamento sanitário, da drenagem urbana e da gestão de resíduos sólidos, compatibilizando metas, investimentos, responsabilidades institucionais e prazos de execução;
Elaborar e implementar o Plano Municipal de Drenagem, articulando as intervenções às políticas de uso e ocupação do solo, ao mapeamento de riscos, à gestão da expansão urbana e à proteção dos cursos d'água;
Implantar e manter atualizado um cadastro georreferenciado integrado das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem;
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Vander
maria adrian...
Julia Bla...


09:56 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Eixo 3: Desenvolvimento Rural, Diversificação Econômica e Turismo Sustentável.
OBJETIVOS GERAIS.
Dispor de uma estrutura de governança e planejamento capaz de integrar desenvolvimento econômico, produção rural, turismo, cultura e proteção ambiental;
Diversificar a matriz econômica e as oportunidades de trabalho;
Ampliar a agregação de valor à produção rural, fortalecendo o café, a pecuária, os citros, a agricultura familiar e outras cadeias produtivas locais;
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP 40
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Vander
maria adrian...
Julia Blagi


10:02 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Próximos passos.
Agenda 2: Perímetro Urbano, Sistema Viário e Macrozoneamento
07/10/2026
Agenda 3: Zoneamento
09/10/2026
Oficina Municipal
21/10/2026
Análise e retorno da Prefeitura
06/11/2026
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP 49
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Vander
maria adrian...
Julia Bla...



Fonte: Acervo FIA, 2026.

Figura 8.1-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 01

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Telefone	Faz parte de qual setor?
05/10/2026 08:52:55	Gabriel Rodrigues Vieira Silva			Arquiteto departamento de engenharia da prefeitura de Cássia dos Coqueiros Sp.
05/10/2026 10:19:08	Maria Adriana Batista			Assistência Social
05/10/2026 16:08:44	Vander Furquim			Engenharia

Fonte: Acervo FIA, 2026.

Quadro 8.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 01

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Matriz SWOT	• Sobre o dado de extrema pobreza (ameaças), Gabriel esclareceu que o índice vem da Assistência Social, com base no número de pessoas cadastradas no CadÚnico; • Sobre a fraqueza de saneamento inadequado, Gabriel informou que a gestão atual já solucionou grandes problemas, incluindo regularização fundiária de alguns bairros e implantação de infraestrutura, estimando que cerca de 90% (possivelmente 100%) da área urbana já conta com saneamento adequado; o único ponto pendente é o bairro Expocássia e o bairro em frente, onde a Sabesp está implantando água e esgoto; • Vander registrou que a menção genérica a "saneamento inadequado" é contraditória com os dados da Sabesp, que apontam alto índice de coleta e tratamento; sugeriu apontar especificamente onde há vulnerabilidade, para que o município tenha ferramenta para cobrar a concessionária; • FIA esclareceu que a consultoria só tem acesso a dados macro (Sabesp e Sistema Nacional de Informações sobre

EM APROVAÇÃO

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		Saneamento, autodeclaratórios) e pediu que a Prefeitura indique, por comentários no relatório, os bairros/pontos específicos que ainda precisam de atenção, para refinar a redação; • Discussão sobre o perímetro urbano foi reforçada que será abordada na próxima reunião (Agenda 2), que terá parte específica sobre o tema.
2	Eixos de Desenvolvimento	**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Mobilidade e Integração Urbano-Rural** • Regularização fundiária: Gabriel informou que os bairros Prefeito Pedro Vieira, Maria Aparecida e Expocássiia já estão regularizados e questionou a citação do Jardim Santa Rosa, que não existe em Cássia dos Coqueiros; • Vander complementou que, exceto Pedro Vieira e Maria Aparecida, os demais loteamentos ainda carecem de etapas de infraestrutura (obras), apesar de regularizados juridicamente, e questionou se faltam bairros na relação (ex.: Vale Encantado); • FIA concordou em ajustar a estratégia: substituir a promoção de regularização dos bairros já regularizados pela manutenção da regularidade fundiária e pela finalização de processos, incluindo os bairros que efetivamente necessitam de regularização; pediu que, ao receber o relatório da Etapa 4, a Prefeitura indique quais bairros devem ser acrescentados e a diferenciação entre situação jurídica regularizada e infraestrutura pendente; • Sobre a estratégia de eixo de integração viária entre os bairros Centro, Cruzeiro, Expocássiia e Jardim Santa Rosa, Gabriel solicitou revisão da informação (Jardim Santa Rosa não existe no município) e equipe FIA solicitou que Gabriel informe qual é o nome correto do bairro a ser indicado. **Eixo 2: Segurança Hídrica, Saneamento e Proteção Ambiental** • Vander corrigiu a nomenclatura da estratégia de drenagem: o córrego com transbordamento a ser objeto de intervenção é o Córrego Tamanduá, e não Córrego Taquaral; FIA solicitou um pente fino geral nas nomenclaturas e inconsistências do texto; • Vander questionou como os pontos de vulnerabilidade do Aquífero Guarani foram levantados e em que nível o documento pode chegar (Secretaria Estadual/órgão federal), alertando que apontar áreas de recarga sem estudo específico pode inviabilizar o desenvolvimento agropecuário; citou exemplo de empreendimento inviabilizado em Ribeirão Preto por suposta área de recarga;

EM APROVAÇÃO

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		• FIA esclareceu que as vulnerabilidades foram identificadas por sobreposição de dados (nascentes de bases oficiais cruzadas com mapas de cobertura e uso do solo e de biomas), configurando leitura macro, e que qualquer intervenção dependeria de estudos específicos; concordou em refinar a redação; • Vander solicitou que a redação final diferencie claramente APP/nascente de área de aquífero/recarga, para não gerar restrições indevidas ao município. **Eixo 3 (desenvolvimento rural, diversificação econômica e turismo sustentável)** • Gabriel avaliou que a proposta faz sentido e representa uma estruturação de como o município vai formalizar a questão do turismo, sem apontamentos adicionais no momento.
5	Encaminhamentos — Alterações/Ajustes	**ALTERAÇÕES/AJUSTES** • Vander e Gabriel farão pente fino no relatório (nomenclaturas, bairros, córregos e questões de vulnerabilidade hídrica), contribuindo também com a redação; • Prefeitura (Gabriel e equipe) enviará comentários diretamente no documento do relatório da Etapa 4, apontando bairros para regularização fundiária e pontos específicos de saneamento. **ENVIO DE MATERIAIS** • FIA enviará o relatório da Etapa 4 após as três agendas da semana, com os ajustes incorporados; • Lista de presença: Gabriel enviará o link por e-mail para Adriana e Vander preencherem após a reunião; • Divulgação da oficina: Vitor enviou a arte final ajustada na quinta-feira; Gabriel fará a divulgação nos grupos, redes sociais, com vereadores, panfletos e murais das unidades públicas. **PRÓXIMAS AGENDAS** • Quarta-feira: Reunião Agenda 2 — perímetro urbano, sistema viário e macrozoneamento; • Sexta-feira: Reunião Agenda 3 — zoneamento (área urbana); • Dia 21/10: Oficina municipal, com reunião do Grupo de Acompanhamento às 16h (cerca de 1h30 a 2h, de forma sintética) e oficina às 18h30, no mesmo local, para evitar deslocamentos; Gabriel fará o agendamento com o GA; • Início de novembro: retorno da Prefeitura para início da elaboração da minuta de lei (Etapa 5);

EM APROVAÇÃO

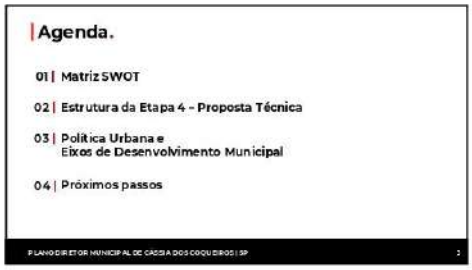
Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		• Gabriel fará a reorganização da participação do grupo de trabalho para as próximas reuniões, buscando a presença do maior número possível de representantes (quarta e sexta tratarão de perímetro urbano, sistema viário, macrozoneamento e zoneamento, com mapas); • FIA mencionou que o projeto já apresenta atraso decorrente de questões administrativas (troca de contrato), reforçando a importância da participação ampla nas próximas reuniões.

Elaboração: FIA, 2026.

Figura 9.1-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01



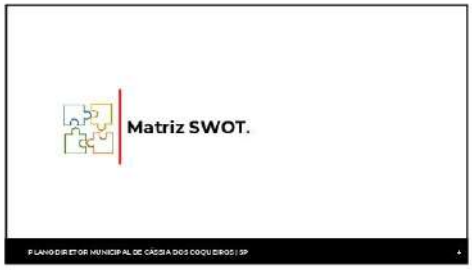
1



2



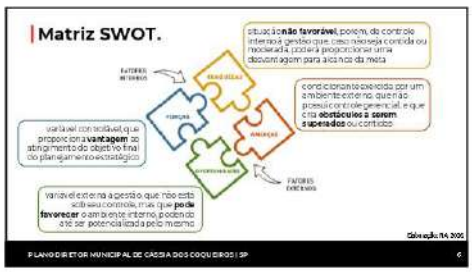
3



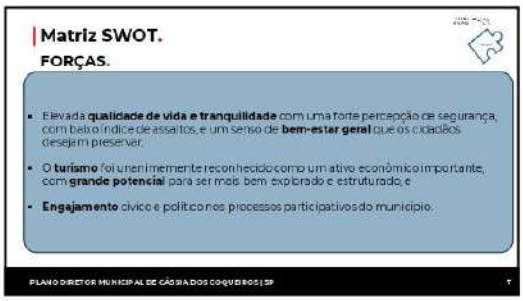
4



5



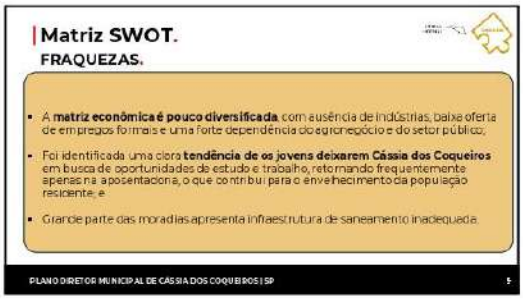
6


Matriz SWOT.
FORÇAS.
Elevada qualidade de vida e tranquilidade com uma forte percepção de segurança, com baixo índice de assaltos, e um senso de bem-estar geral que os cidadãos desejam preservar;
O turismo foi unanimemente reconhecido como um ativo econômico importante, com grande potencial para ser mais bem explorado e estruturado; e
Engajamento cívico e político nos processos participativos do município.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
7

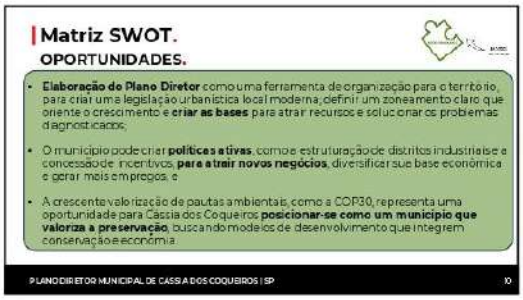
7


Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.
Déficits de infraestrutura urbana, com problemas crônicos em saneamento básico, manutenção de calçadas, qualidade das vias de acesso e perdas significativas no sistema de abastecimento de água;
A expansão urbana ocorre de forma não planejada, com o aumento do perímetro urbano sem a correspondente oferta de infraestrutura e a conversão irregular de áreas rurais em urbanas;
O município carece de legislações fundamentais como Código de Obras, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Posturas e um Código de Defesa do Meio Ambiente;
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
8

8


Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.
A matriz econômica é pouco diversificada, com ausência de indústrias, baixa oferta de empregos formais e uma forte dependência do agronegócio e do setor público;
Foi identificada uma clara tendência de os jovens deixarem Cássia dos Coqueiros em busca de oportunidades de estudo e trabalho, retornando frequentemente apenas na aposentadoria, o que contribui para o envelhecimento da população residente; e
Grande parte das moradias apresenta infraestrutura de saneamento inadequada.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
9

9


Matriz SWOT.
OPORTUNIDADES.
Elaboração do Plano Diretor como uma ferramenta de organização para o território, para criar uma legislação urbanística local moderna; definir um zoneamento claro que oriente o crescimento e criar as bases para atrair recursos e solucionar os problemas diagnosticados;
O município pode criar políticas ativas, como a estruturação de distritos industriais e a concessão de incentivos, para atrair novos negócios, diversificar sua base econômica e gerar mais empregos; e
A crescente valorização de pautas ambientais, como a COP30, representa uma oportunidade para Cássia dos Coqueiros posicionar-se como um município que valoriza a preservação, buscando modelos de desenvolvimento que integrem conservação e economia.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
10

10


Matriz SWOT.
AMEAÇAS.
Processos como o assoreamento de rios, a escassez de água e a erosão, frequentemente associados a práticas agrícolas inadequadas na região, representam uma séria ameaça ao abastecimento público e às atividades econômicas, como o turismo; e
Discrepâncias notadas pela comunidade em dados censitários e socioeconômicos, como os de extrema pobreza, podem levar a um planejamento deficiente e prejudicar a alocação de recursos e a formulação de políticas públicas eficazes.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
11

11


Estrutura da Proposta Técnica.
Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal:
A definição dos objetivos da Política Urbana Municipal constitui a fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano
Eixos de Desenvolvimento Municipal:
Desenvolver as potencialidades municipais e transformar as deficiências diagnosticadas para a construção do cenário desejado para o Município
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
12

12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



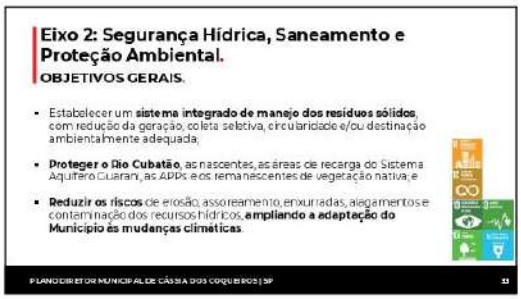
30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51

Fonte: Acervo FIA, 2026.

EM APR

8.2. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02

ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 02 – Perímetro Urbano + Macrozoneamento + Sistema Viário
Data, hora e local:	07/10/2026 das 8h30 às 10h30 – Videoconferência, via plataforma *Google Meet*

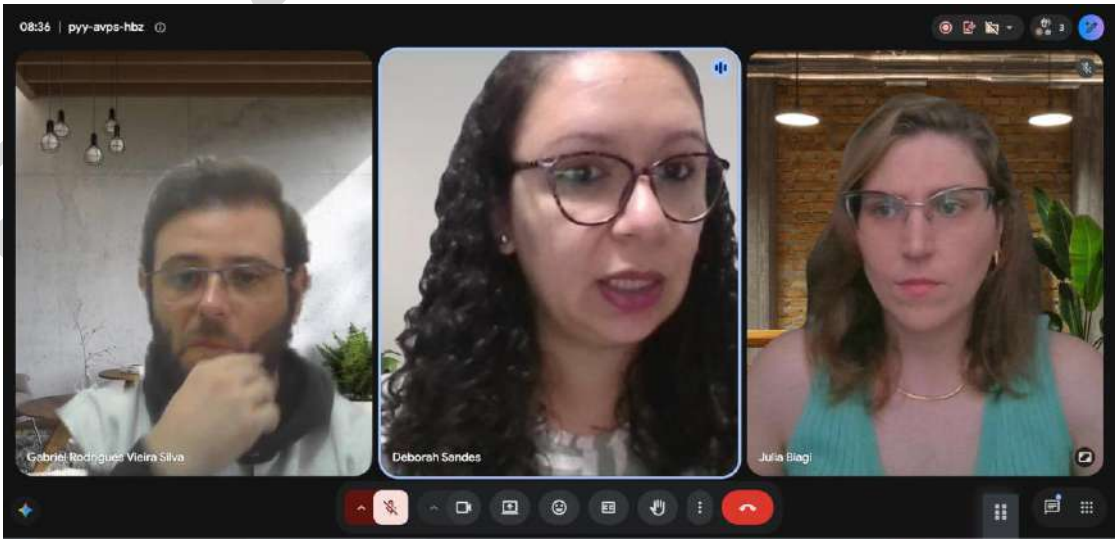
PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	**Instituição**
1. Gabriel Rodrigues Vieira Silva	Dep. De Engenharia
Nome	**Instituição**
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - FIA
Júlia Biagi	FIA

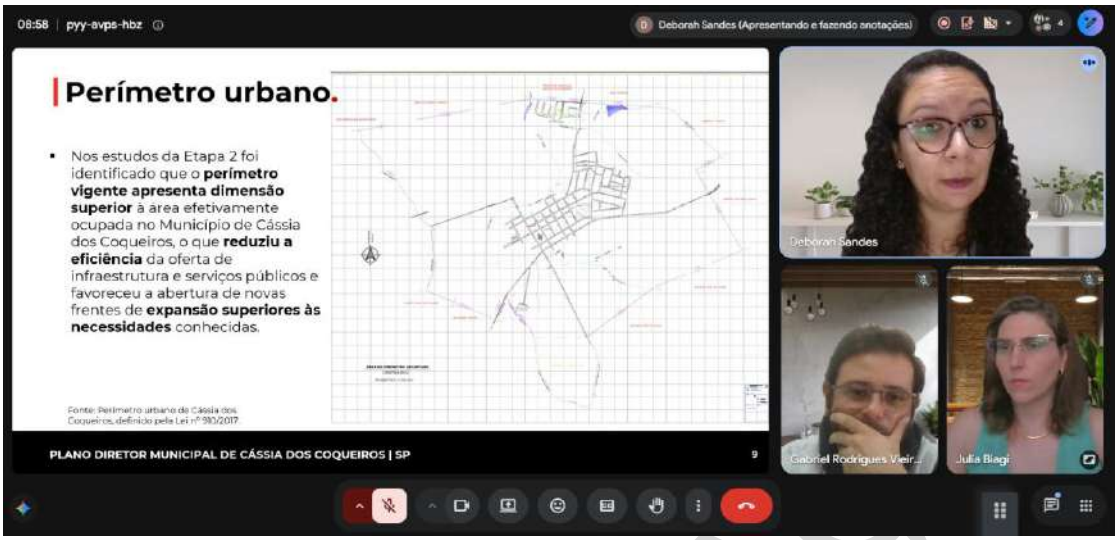
A segunda reunião com o Grupo de Trabalho de Cássia dos Coqueiros foi realizada no dia 07 de outubro de 2026, das 8h30 às 10h30, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 01 participante que assinou a lista de presença (**Figura 8.2-2**), e contou com a participação de representantes da empresa de consultoria FIA.

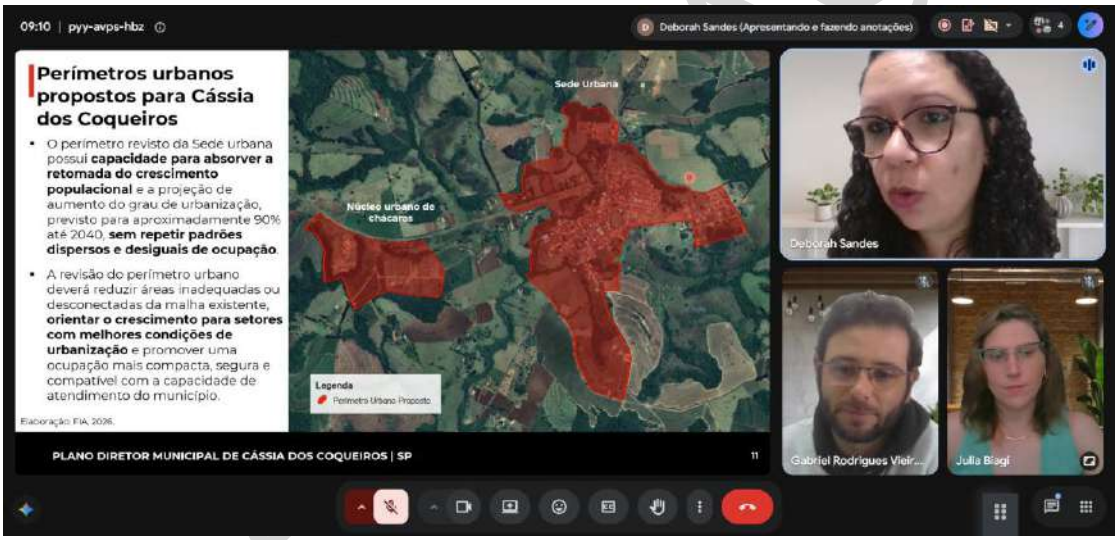
A **Figura 8.2-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.2-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.2-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 8.2-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02



APROVAÇÃO

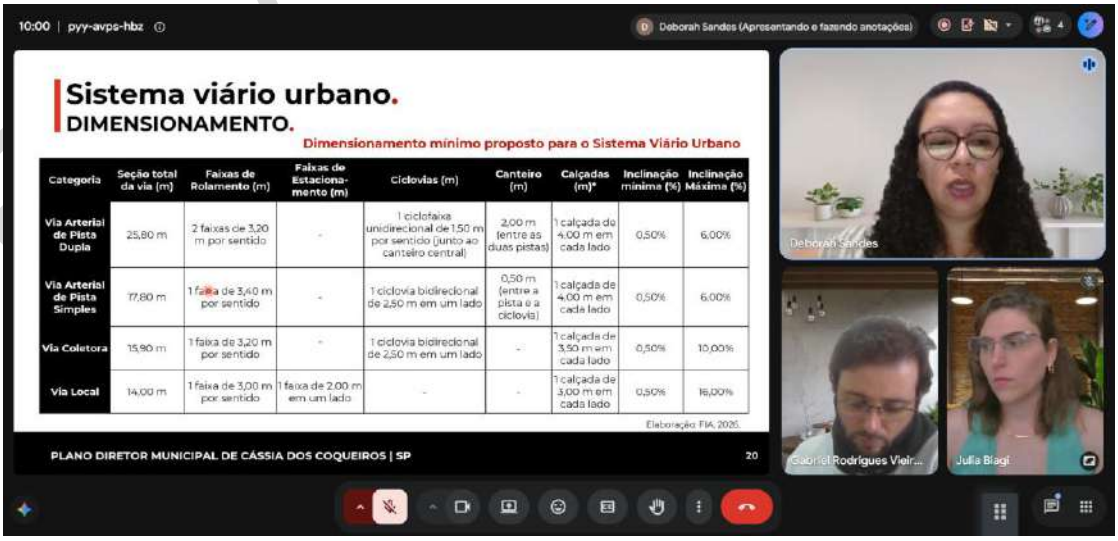

08:58 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Perímetro urbano.
Nos estudos da Etapa 2 foi identificado que o perímetro vigente apresenta dimensão superior à área efetivamente ocupada no Município de Cássia dos Coqueiros, o que reduziu a eficiência da oferta de infraestrutura e serviços públicos e favoreceu a abertura de novas frentes de expansão superiores às necessidades conhecidas.
Fonte: Perímetro urbano de Cássia dos Coqueiros, definido pela Lei nº 910/2017
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
9
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi


09:10 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Perímetros urbanos propostos para Cássia dos Coqueiros
O perímetro revisto da Sede urbana possui capacidade para absorver a retomada do crescimento populacional e a projeção de aumento do grau de urbanização, previsto para aproximadamente 90% até 2040, sem repetir padrões dispersos e desiguais de ocupação.
A revisão do perímetro urbano deverá reduzir áreas inadequadas ou desconectadas da malha existente, orientar o crescimento para setores com melhores condições de urbanização e promover uma ocupação mais compacta, segura e compatível com a capacidade de atendimento do município.
Elaboração: FIA, 2026.
Sede Urbana
Núcleo urbano de chácaras
Legenda
Perímetro Urbano Proposto
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
11
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi

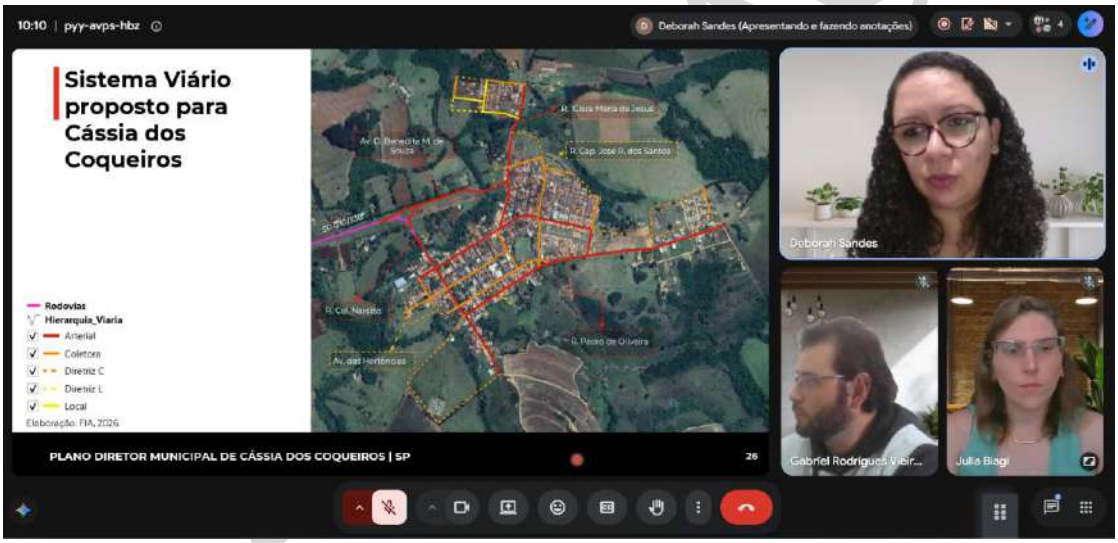

09:43 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Sistema viário.
PORQUE REGULAMENTAR?
A hierarquização do sistema viário atribui uma função a cada elemento viário compatível à sua capacidade, de forma a garantir o acesso à cidade e minimizar os conflitos de tráfego
Sistema viário
DIRETAMENTE VINCULADOS
Deve ser elaborado de acordo com as singularidades do Município, especialmente em relação à distribuição das atividades econômicas e sociais da cidade
Zoneamento urbano
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
13
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi


09:50 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Sistema viário.
OBJETIVOS GERAIS.
Garantir acessibilidade universal e continuidade aos deslocamentos a pé, mediante a qualificação das calçadas, das pontes, das travessias, das rotas acessíveis e dos espaços de circulação de pedestres;
Qualificar os principais eixos de acesso e distribuição do tráfego urbano, preservando suas funções na integração entre os setores do Centro, Cruzeiro, Expocássia, Jardim Santa Rosa e outros bairros;
Ampliar a segurança viária e reduzir os conflitos entre pedestres, ciclistas, veículos de passeio, transporte coletivo e veículos de carga; e
Aprimorar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana, com base na produção e na sistematização de informações sobre circulação, acessibilidade, transporte coletivo e mobilidade ativa.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
18
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi


09:55 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Sistema viário rural.
DIMENSIONAMENTO.
Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural
Categoria | Seção total da via (m) | Faixas de Rolamento (m) | Faixas de Acostamento (m) | Faixas não edificáveis (m) | Inclinação mínima (%) | Inclinação Máxima (%)
Rodovias | Conforme dimensionamento estabelecido pelos órgãos estaduais responsáveis pela gestão
Estrada Vicinal | 12,00 m | 1 faixa de 3,50 m por sentido | 1 faixa de 2,50 m por sentido | 1 faixa de 10,00 m por sentido | 0,50% | 16,00%
Estrada Secundária | 10,00 | 1 faixa de 3,00 m por sentido | 1 faixa de 2,00 m por sentido | 1 faixa de 5,00 m por sentido | 0,50% | 20,00%
Elaboração: FIA, 2026.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
Desfocar plano de fundo
Planos de fundo e efeitos
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi


10:00 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Sistema viário urbano.
DIMENSIONAMENTO.
Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano
Categoria | Seção total da via (m) | Faixas de Rolamento (m) | Faixas de Estacionamento (m) | Ciclovias (m) | Canteiro (m) | Calçadas (m)* | Inclinação mínima (%) | Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla | 25,80 m | 2 faixas de 3,20 m por sentido | - | 1 ciclofaixa unidirecional de 1,50 m por sentido (junto ao canteiro central) | 2,00 m (entre as duas pistas) | 1 calçada de 4,00 m em cada lado | 0,50% | 6,00%
Via Arterial de Pista Simples | 17,80 m | 1 faixa de 3,40 m por sentido | - | 1 ciclovia bidirecional de 2,50 m em um lado | 0,50 m (entre a pista e a ciclovia) | 1 calçada de 4,00 m em cada lado | 0,50% | 6,00%
Via Coletora | 15,90 m | 1 faixa de 3,20 m por sentido | - | 1 ciclovia bidirecional de 2,50 m em um lado | - | 1 calçada de 3,50 m em cada lado | 0,50% | 10,00%
Via Local | 14,00 m | 1 faixa de 3,00 m por sentido | 1 faixa de 2,00 m em um lado | - | - | 1 calçada de 3,00 m em cada lado | 0,50% | 16,00%
Elaboração FIA, 2026.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
20
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi

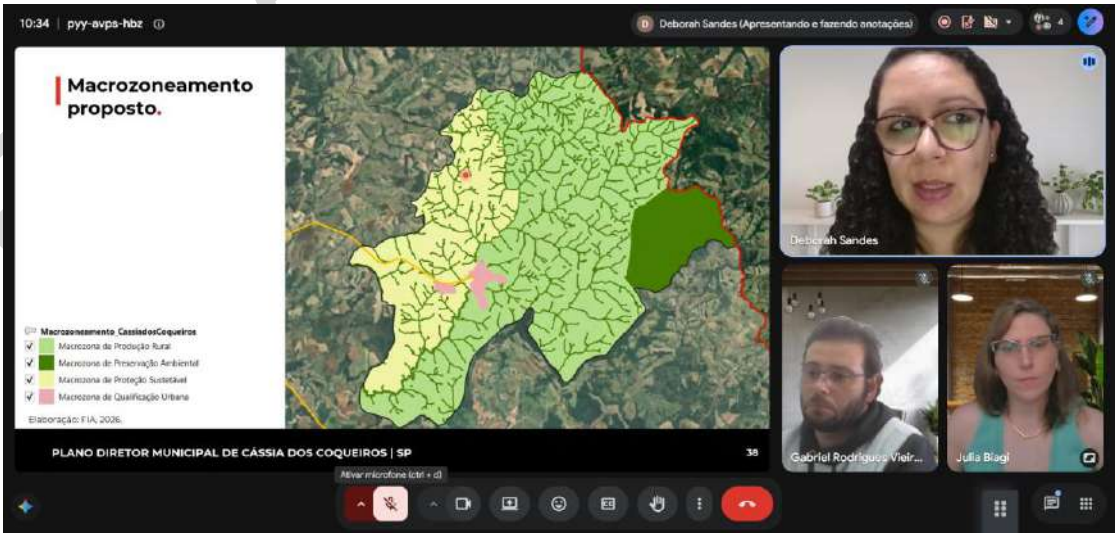

10:09 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Sistema viário urbano.
DIRETRIZES.
Criação de rotas preferenciais para caminhões e veículos de carga, preferencialmente a partir do sistema viário existente, de modo a reduzir conflitos com as áreas residenciais, as vias centrais e os espaços de circulação de pedestres; e
Implantação de infraestrutura cicloviária nos eixos urbanos prioritários, mediante ciclovias, ciclofaixas ou rotas compartilhadas definidas conforme a demanda, a função das vias e as condições físicas existentes.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
25
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi


10:10 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Sistema Viário proposto para Cássia dos Coqueiros
Rodovias
Hierarquia_Viaria
Arterial
Coletora
Diretriz C
Diretriz L
Local
Elaboração: FIA, 2026
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
26
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi


10:18 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Sistema viário urbano.
MOBILIDADE NÃO MOTORIZADA.
Diretriz: elaboração do Plano Cicloviário de Cássia dos Coqueiros, com os objetivos gerais:
Garantir a integração entre bairros, centralidades e áreas de atividade econômica;
Integrar os principais equipamentos públicos municipais;
Integrar a bicicleta ao sistema de transporte público coletivo.
Estruturar uma rede cicloviária contínua, segura e conectada ao sistema viário urbano;
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
28
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi

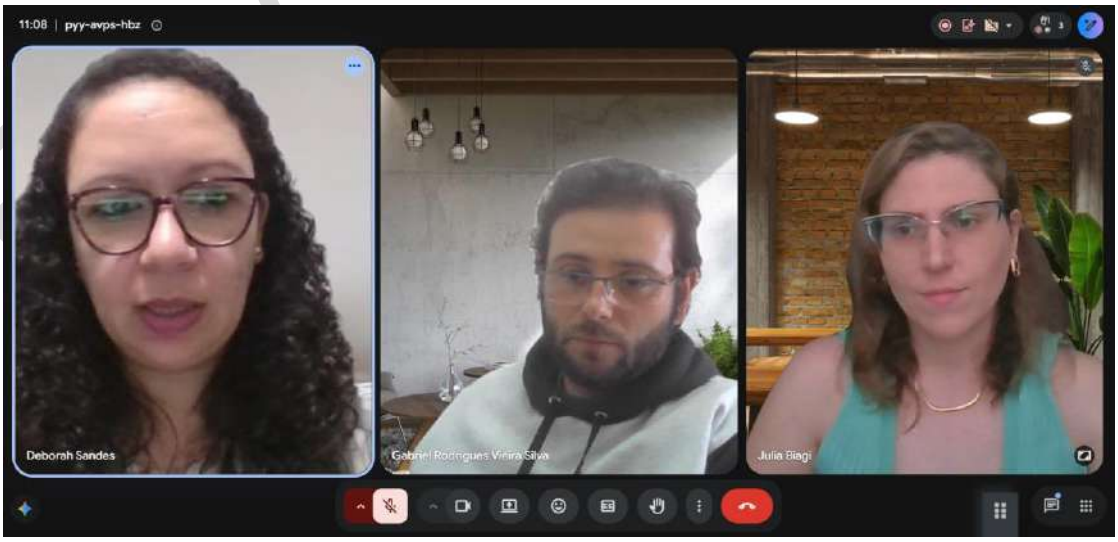

10:24 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Macrozoneamento Municipal.
01 | Macrozona de Qualificação Urbana – MQU
02 | Macrozona de Produção Rural – MPR
03 | Macrozona de Produção Sustentável - MPS
04 | Macrozona de Preservação Ambiental - MPA
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
33
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi


10:28 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Macrozoneamento Municipal.
Macrozona de Produção Sustentável - MPS
Compreende as porções do território rural que, embora destinadas ao desenvolvimento de atividades produtivas, turísticas e de outros usos compatíveis com o meio rural, apresentam maior sensibilidade hídrica, ambiental, paisagística ou ecológica.
A MPS diferencia-se da Macrozona de Produção Rural por apresentar maior concentração de nascentes, remanescentes de vegetação nativa e áreas sujeitas a risco, como movimentação de terra.
Sua delimitação considera áreas estratégicas para a recarga e a proteção do Sistema Aquífero Guarani, os setores de maior vulnerabilidade das águas subterrâneas, as nascentes e sub-bacias relevantes para o abastecimento, especialmente a área contribuinte para a captação no Rio Cubatão.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
36
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi


10:34 | pyy-avps-hbz
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Macrozoneamento proposto.
MacrozoneamentoCassiadosCoqueiros
Macrozona de Produção Rural
Macrozona de Preservação Ambiental
Macrozona de Proteção Sustentável
Macrozona de Qualificação Urbana
Elaboração: FIA, 2026.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
38
Deborah Sandes
Gabriel Rodrigues Vieir...
Julia Biagi







Fonte: Acervo FIA, 2026.

Figura 8.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 02



Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Telefone	Faz parte de qual setor?
07/10/2026 08:52:10	Gabriel Rodrigues Vieira Silva			Arquiteto departamento de engenharia

Fonte: Acervo FIA, 2026.

Quadro 8.2-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 02

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Perímetro urbano	• Gabriel apontou a existência de núcleos irregulares fora do perímetro principal — Jardim Bela Vista 1 e 2 e Modesto —, sugerindo que sejam mapeados e considerados como núcleos urbanos isolados, para viabilizar futura regularização fundiária (Reurb); • Foram discutidas áreas específicas para inclusão ou exclusão no perímetro: a área destinada a futuras unidades habitacionais do CDHU (habitação de interesse social) e uma fazenda que deverá ser excluída.
2	Sistema viário	• Foi apontada a necessidade de alinhar as propostas à legislação municipal existente; FIA esclareceu que as diretrizes dimensionais valerão para as vias novas (sobretudo nas áreas de expansão), sem alteração das vias existentes; • Gabriel questionou a nomenclatura do bairro Jardim Santa Rosa, sugerindo possível confusão com Maria Aparecida de Souza, e ficou de verificar o nome correto para ajuste no relatório.
3	Encaminhamentos	**ALTERAÇÕES/AJUSTES** • Gabriel verificará a nomenclatura correta do bairro citado na proposta (Jardim Santa Rosa x Maria Aparecida de Souza); • Mapeamento dos núcleos irregulares (Jardim Bela Vista 1 e 2 e Modesto) para avaliação de inclusão como núcleos urbanos isolados destinados à regularização fundiária; • Definição conjunta das áreas a incluir ou excluir do perímetro (área do CDHU e fazenda apontada para exclusão). **PRÓXIMAS AGENDAS** • Próxima reunião agendada para a sexta-feira; • Oficina municipal marcada para daqui a duas semanas; Deborah ressaltou que o material só será apresentado à população após discussão e aprovação prévia da equipe municipal; • FIA reforçou a necessidade de participação do Grupo de Trabalho: sem as contribuições da equipe municipal, o processo corre risco de invalidação, especialmente na fase final de elaboração da minuta de lei e de apreciação pelo Ministério Público.

Elaboração: FIA, 2026.

EM APROVAÇÃO

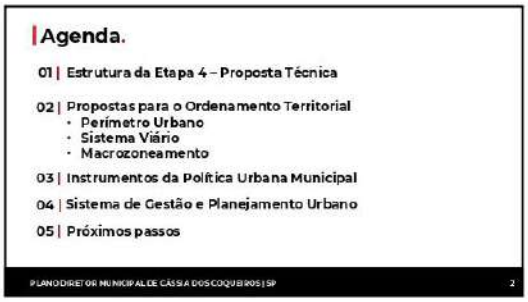
Figura 8.2-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02



1



4



2



5



3



6


Perímetro Urbano.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP

7


Perímetro urbano.
Por esse motivo, propôs-se a redução e a readequação do perímetro urbano em dois núcleos:
Sede Urbana ou Núcleo urbano principal
Núcleo urbano de chácaras, prevendo sua regularização e ocupação com parâmetros restritivos e baixa prioridade de ocupação.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP

10


Perímetro urbano.
O QUE É?
É a delimitação legal, definida por Lei específica, entre a área urbana e a área rural do Município
É um mecanismo de ordenamento territorial que delimita e indica a direção do crescimento da malha urbana, os limites para o parcelamento do solo de caráter urbano, e que auxilia no direcionamento das políticas públicas
Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei de Parcelamento do Solo Urbano e o Código de Obras e Edificações
São vigentes somente na área delimitada pelo perímetro urbano
As propriedades situadas nas áreas urbanas devem cumprir sua função social, segundo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)
A administração municipal é responsável por prover a infraestrutura e a prestação de serviços públicos na área interna ao perímetro urbano, podendo para isso aplicar taxas e impostos, como a cobrança do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP

8


Perímetros urbanos propostos para Cássia dos Coqueiros
O perímetro revistoda Sede urbana possui capacidade para absorver a retomada do crescimento populacional e a projeção de aumento do grau de urbanização, previsto para aproximadamente 90% até 2040, sem repetir padrões dispersos e desiguais de ocupação.
A revisão do perímetro urbano deverá reduzir áreas inadequadas ou descontextualizadas da malha existente, orientar o crescimento para setores com melhores condições de urbanização e promover uma ocupação mais compacta seguindo compatível com a capacidade de atendimento do município.
Sede Urbana
Núcleo urbano de chácaras
Legenda
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP

11


Perímetro urbano.
Nos estudos da Etapa 2 foi identificado que o perímetro vigente apresenta dimensão superior à área efetivamente ocupada no Município de Cássia dos Coqueiros, o que reduziu a eficiência da oferta de infraestrutura e serviços públicos e favoreceu a abertura de novas frentes de expansão superiores às necessidades conhecidas.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP

9


Perímetros urbanos propostos para Cássia dos Coqueiros
O perímetro revistoda Sede urbana possui capacidade para absorver a retomada do crescimento populacional e a projeção de aumento do grau de urbanização, previsto para aproximadamente 90% até 2040, sem repetir padrões dispersos e desiguais de ocupação.
A revisão do perímetro urbano deverá reduzir áreas inadequadas ou descontextualizadas da malha existente, orientar o crescimento para setores com melhores condições de urbanização e promover uma ocupação mais compacta seguindo compatível com a capacidade de atendimento do município.
Sede Urbana
Núcleo urbano de chácaras
Legenda
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP

12



13



16



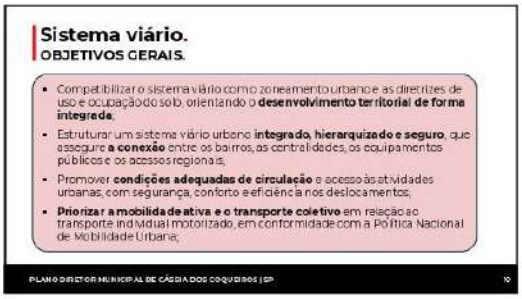
14



17



15



18



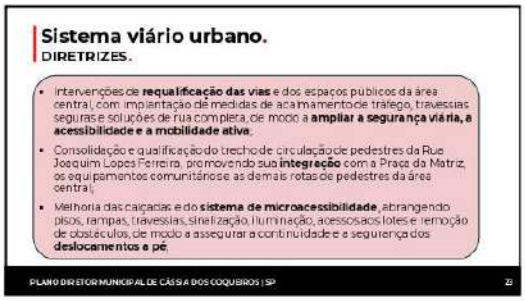
19



22



20



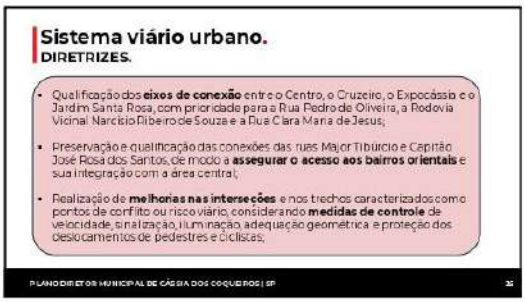
23



21



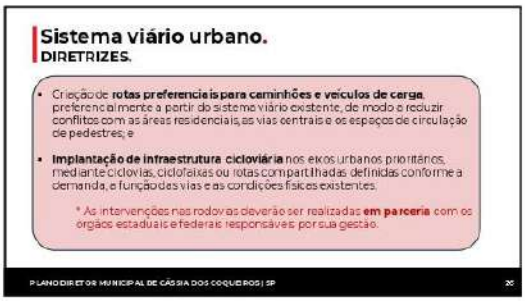
24



25



28



26



29



27



30



31



32



33



34



35



36



37



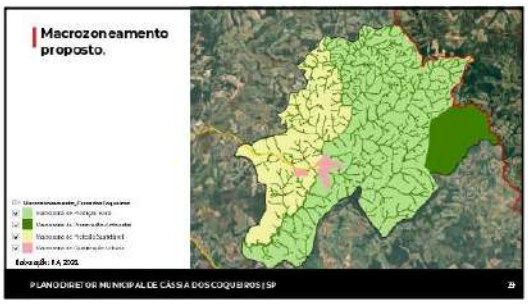
40



38



41



39



42



43



46



44



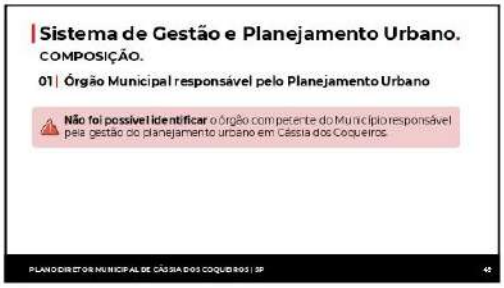
47



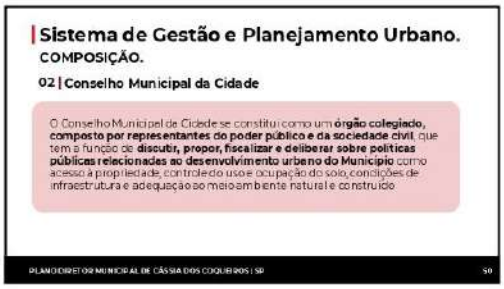
45



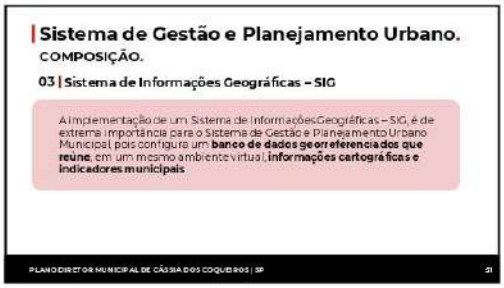
48















Fonte: Acervo FIA, 2026.

8.3. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03

ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 03 – Zoneamento
Data, hora e local:	09/10/2026 das 08h30 às 10h30 – Videoconferência, via plataforma *Google Meet*

PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	**Instituição**
1. Gabriel Rodrigues Vieira Silva	Dep. De Engenharia
2. Maria Adriana Batista	Dep. De Assistência Social
3. Leliane Cristina Miguel	Secretaria de Administração
4. Líbia Matos	Secretaria da Cultura, Esporte e Turismo
Nome	**Instituição**
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - FIA
Júlia Biagi	FIA

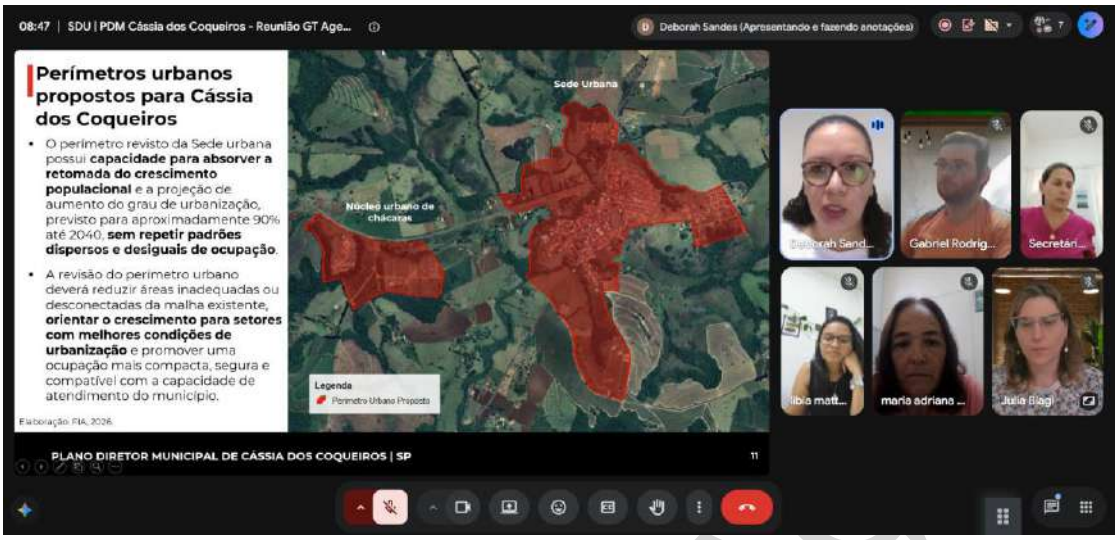
A terceira reunião com o Grupo de Trabalho de Cássia dos Coqueiros foi realizada no dia 09 de outubro de 2026, das 08h30 às 10h30, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 04 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.3-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria FIA.

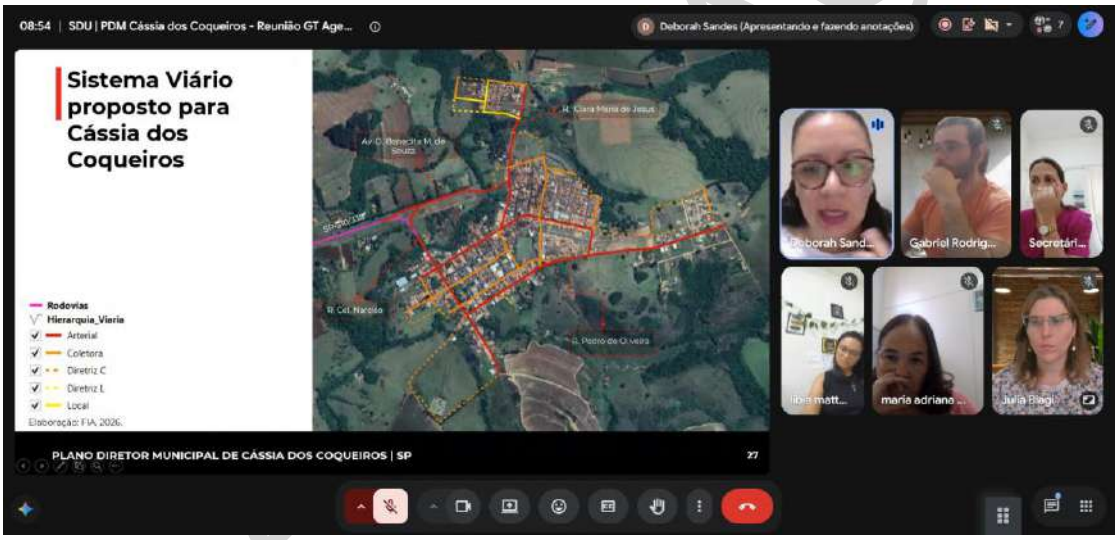
A **Figura 8.3-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.3-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.3-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 8.3-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03



EM APROVAÇÃO

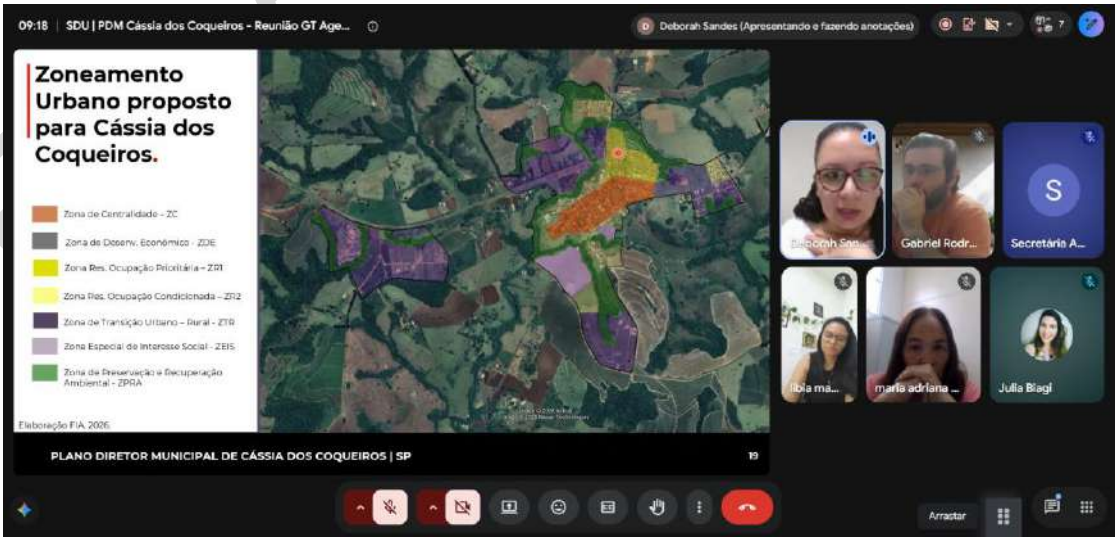

08:47 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Perímetros urbanos propostos para Cássia dos Coqueiros
O perímetro revisto da Sede urbana possui capacidade para absorver a retomada do crescimento populacional e a projeção de aumento do grau de urbanização, previsto para aproximadamente 90% até 2040, sem repetir padrões dispersos e desiguais de ocupação.
A revisão do perímetro urbano deverá reduzir áreas inadequadas ou desconectadas da malha existente, orientar o crescimento para setores com melhores condições de urbanização e promover uma ocupação mais compacta, segura e compatível com a capacidade de atendimento do município.
Elaboração: FIA, 2026.
Sede Urbana
Núcleo urbano de chácaras
Legenda
Perímetro Urbano Proposto
Deborah Sand...
Gabriel Rodrig...
Secretári...
libia matt...
maria adriana ...
Julia Biagi
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
11

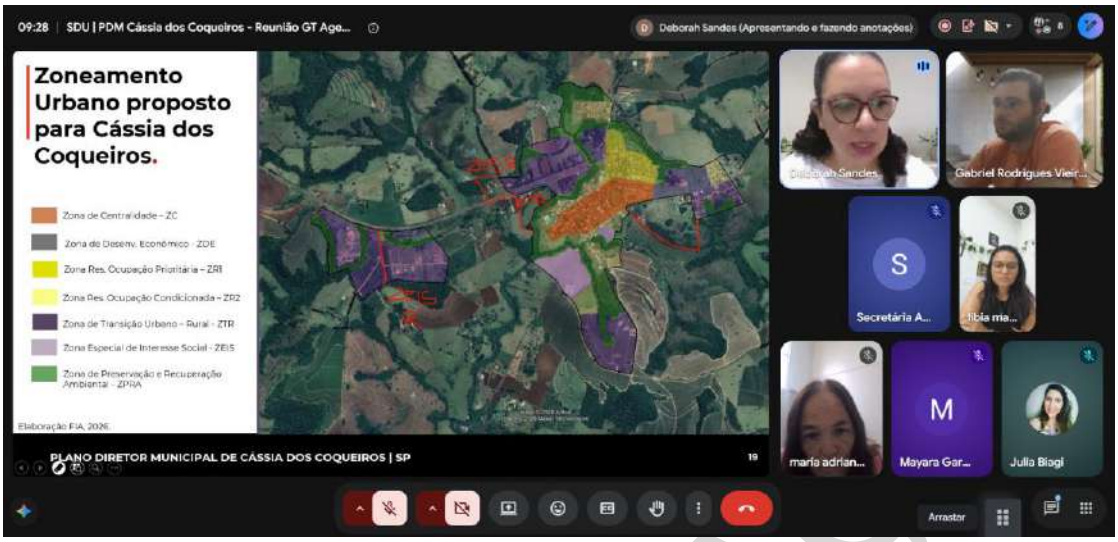

08:54 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Sistema Viário proposto para Cássia dos Coqueiros
Rodovias
Hierarquia_Viaria
Arterial
Coletora
Diretriz C
Diretriz L
Local
Elaboração: FIA, 2026.
R. Cel. Narciso
Deborah Sand...
Gabriel Rodrig...
Secretári...
libia matt...
maria adriana ...
Julia Biagi
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
27


09:05 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Zoneamento Urbano.
Atualmente, Cássia dos Coqueiros não dispõe de zoneamento urbano regulamentado por lei específica, o que pode acarretar prejuízos significativos para um município, resultando em crescimento desordenado, insegurança jurídica e aumento das desigualdades sociais
O Zoneamento Urbano proposto busca preservar as características da área urbana de Cássia dos Coqueiros, visando a institucionalização de uma lei que reconheça a realidade atual do Município, de fácil compreensão e aplicação
Gabriel Rodr...
Secretária A...
maria adriana ...
Julia Biagi
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
9

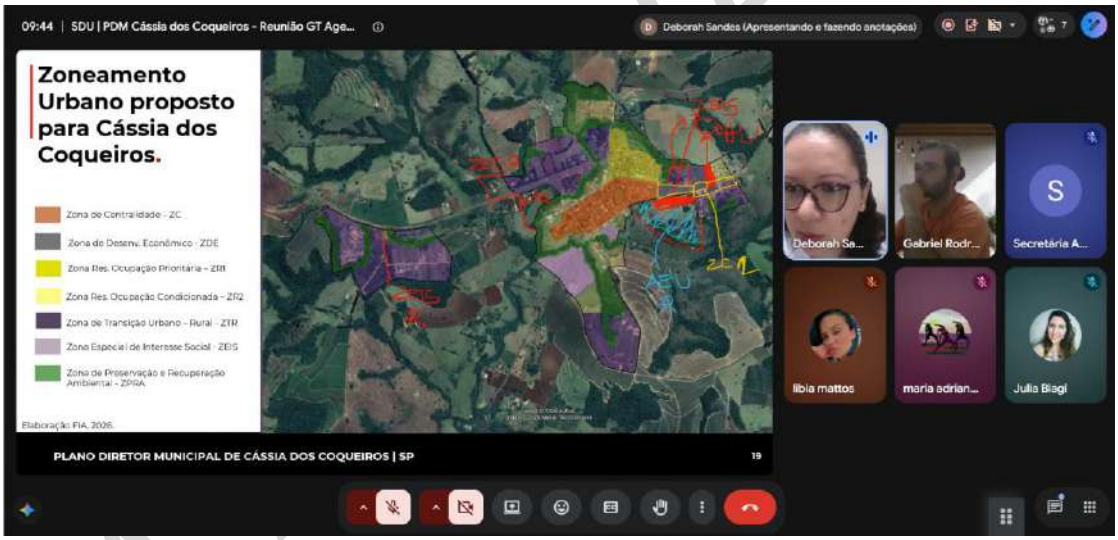

09:07 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Zoneamento Urbano.
01 | Zona de Centralidade – ZC
02 | Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE
03 | Zona Residencial de Ocupação Prioritária – ZR1
04 | Zona Residencial de Ocupação Condicionada – ZR2
05 | Zona de Transição Urbano-Rural – ZTR
06 | Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
07 | Zona de Preservação e Recuperação Ambiental – ZPRA
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
11
Deborah San...
Gabriel Rodr...
Secretária A...
libia ma...
maria adriana ...
Julia Biagi
Arrastar

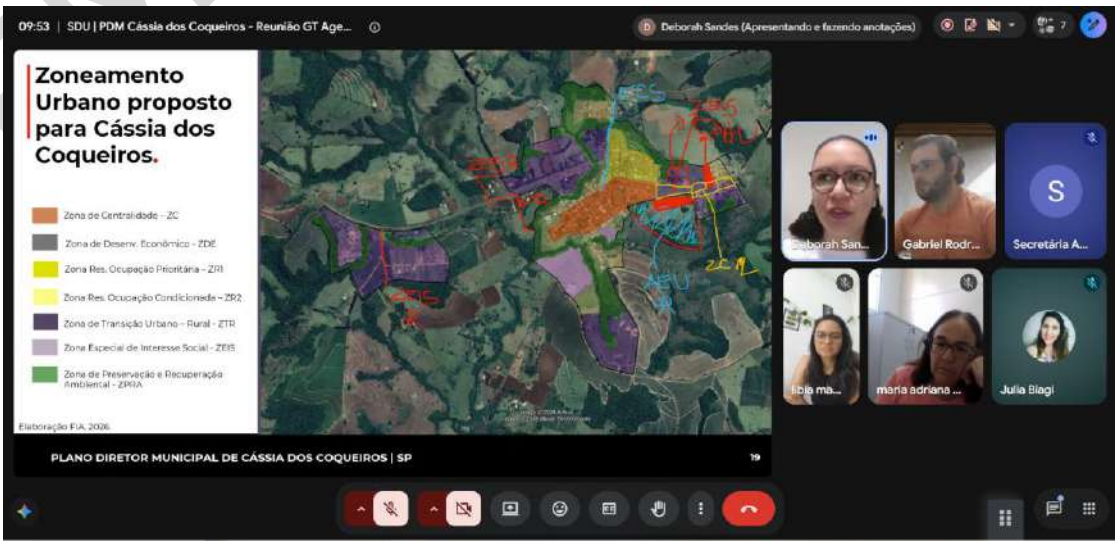

09:10 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Zoneamento Urbano.
Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE
A ZDE corresponde à área destinada à implantação do distrito industrial previsto no Expocássia e a outras áreas urbanas que, mediante estudo específico, apresentem condições adequadas para atividades industriais, agroindustriais, logísticas, de armazenamento e de apoio à produção rural.
Prioriza atividades industriais de baixo impacto e relacionadas à agregação de valor. Atividades com maior potencial de poluição, contaminação ou incomodidade dependerão da comprovação da compatibilidade territorial e ambiental e da capacidade da infraestrutura disponível.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
13
Deborah San...
Gabriel Rodr...
Secretária A...
libia ma...
maria adriana ...
Julia Biagi
Arrastar

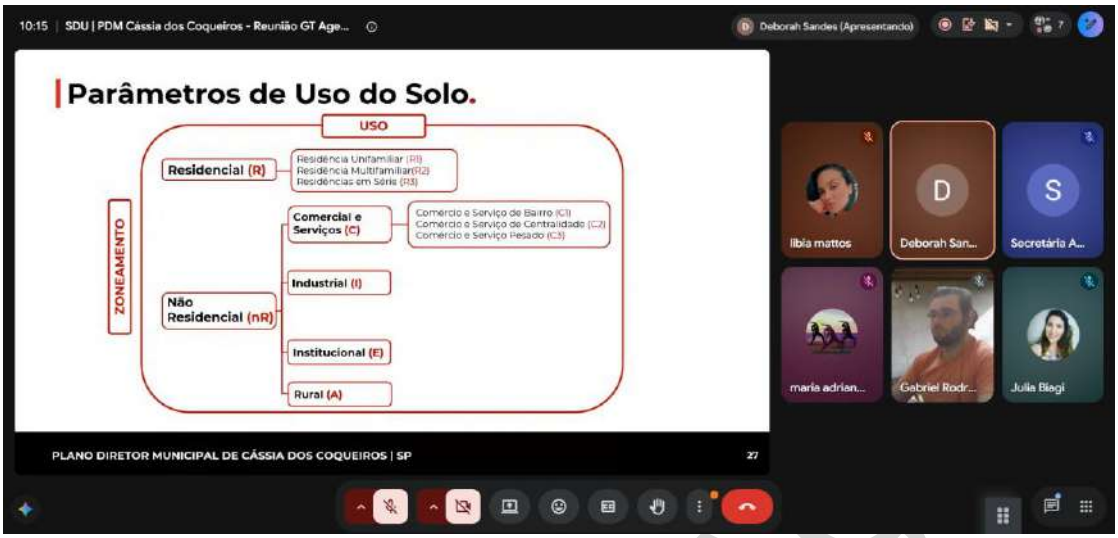

09:18 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)
Zoneamento Urbano proposto para Cássia dos Coqueiros.
Zona de Centralidade - ZC
Zona de Desenv. Econômico - ZDE
Zona Res. Ocupação Prioritária - ZR1
Zona Res. Ocupação Condicionada - ZR2
Zona de Transição Urbano – Rural - ZTR
Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
Zona de Preservação e Recuperação Ambiental - ZPRA
Elaboração FIA, 2026
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
19
Deborah San...
Gabriel Rodr...
Secretária A...
libia má...
maria adriana ...
Julia Biagi
Arrastar



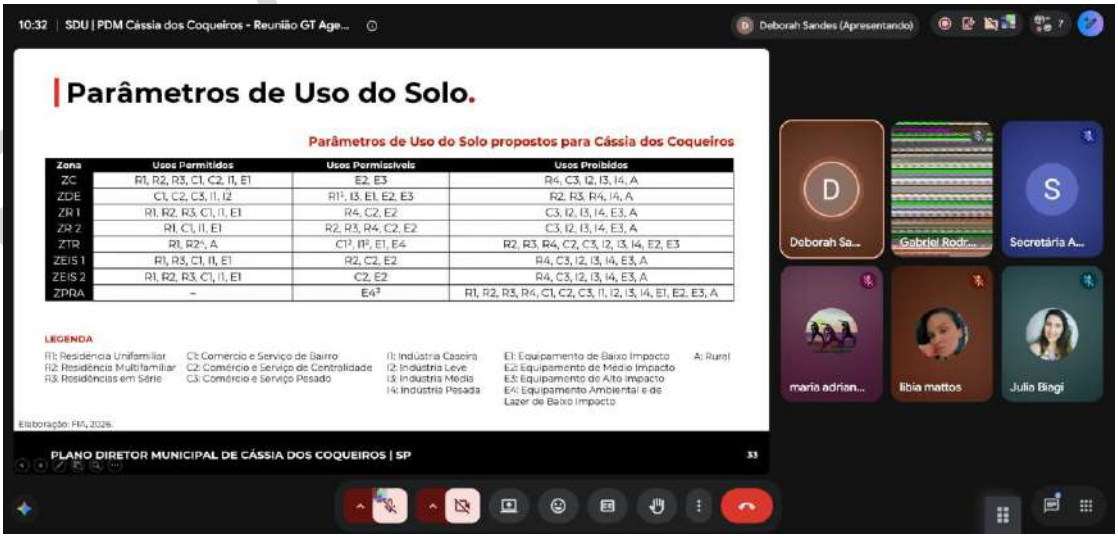
200X20 CDHU 10 CASAS – GABRIEL VAI MANDAR OS PERÍMETROS

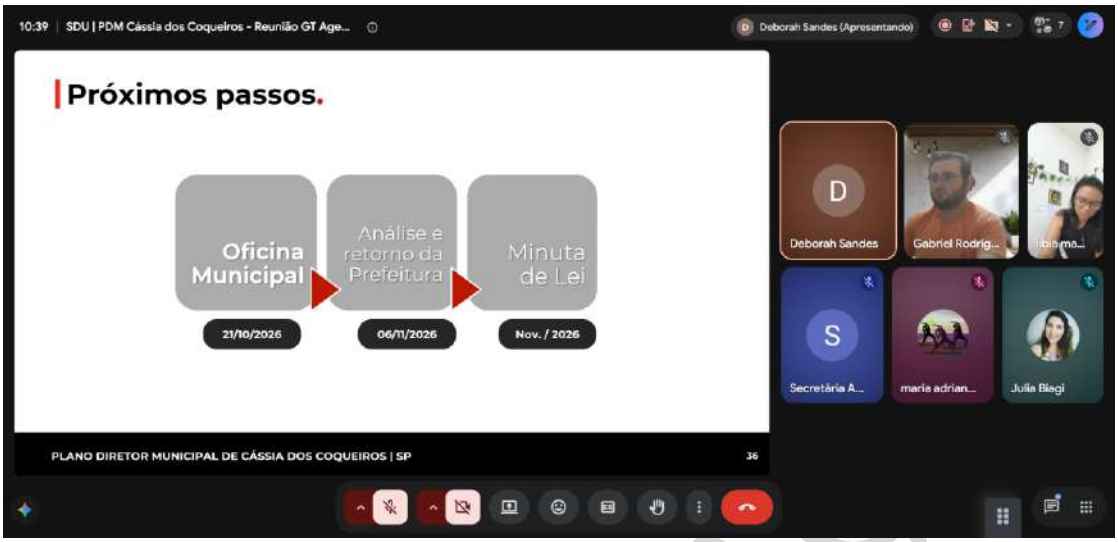





10:15 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando)
Parâmetros de Uso do Solo.
USO
ZONEAMENTO
Residencial (R)
Residência Unifamiliar (R1)
Residência Multifamiliar(R2)
Residências em Série (R3)
Comercial e Serviços (C)
Comércio e Serviço de Bairro (C1)
Comércio e Serviço de Centralidade (C2)
Comércio e Serviço Pesado (C3)
Não Residencial (nR)
Industrial (I)
Institucional (E)
Rural (A)
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
27
libia mattos
Deborah San...
Secretária A...
maria adrian...
Gabriel Rodr...
Julia Biagi


10:21 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando)
Parâmetros de Uso do Solo.
Uso Comercial e de Serviços: atividades econômicas de circulação de mercadorias (comércio) ou de prestação de mão de obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subclassificado em:
Comércio e Serviço de Bairro (C1)
Comércio e Serviço de Centralidade (C2)
Comércio e Serviço Pesado (C3)
Comércio e Serviço de Bairro:
Comércio e Serviço de Centralidade:
Comércio e Serviço Pesado:
comércio atacadista e serviços diversificados, caracterizados por atividades incômodas, nocivas ou perigosas que exigem instalação em locais apropriados, podendo demandar análise caso a caso, tais como autoelétrico, borracharia, dedetizadora, editora, estúdios de rádio e televisão, grandes depósitos, grandes oficinas, gruas e guindastes, hipermercado, marcenaria, marmoraria, posto de combustíveis, posto de revenda de GLP, retífica de motores, shopping center, soldagens, sucatas, transportadora, usinas e similares
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
29
Deborah Sa...
Gabriel Rodr...
Secretária A...
maria adrian...
libia mattos
Julia Biagi


10:32 | SDU | PDM Cássia dos Coqueiros - Reunião GT Age...
Deborah Sandes (Apresentando)
Parâmetros de Uso do Solo.
Parâmetros de Uso do Solo propostos para Cássia dos Coqueiros
Zona | Usos Permitidos | Usos Permissíveis | Usos Proibidos
ZC | R1, R2, R3, C1, C2, I1, E1 | E2, E3 | R4, C3, I2, I3, I4, A
ZDE | C1, C2, C3, I1, I2 | R1[3], I3, E1, E2, E3 | R2, R3, R4, I4, A
ZR 1 | R1, R2, R3, C1, I1, E1 | R4, C2, E2 | C3, I2, I3, I4, E3, A
ZR 2 | R1, C1, I1, E1 | R2, R3, R4, C2, E2 | C3, I2, I3, I4, E3, A
ZTR | R1, R2[4], A | C1[7], I1[8], E1, E4 | R2, R3, R4, C2, C3, I2, I3, I4, E2, E3
ZEIS 1 | R1, R3, C1, I1, E1 | R2, C2, E2 | R4, C3, I2, I3, I4, E3, A
ZEIS 2 | R1, R2, R3, C1, I1, E1 | C2, E2 | R4, C3, I2, I3, I4, E3, A
ZPRA | – | E4[9] | R1, R2, R3, R4, C1, C2, C3, I1, I2, I3, I4, E1, E2, E3, A
LEGENDA
R1: Residência Unifamiliar
R2: Residência Multifamiliar
R3: Residências em Série
C1: Comércio e Serviço de Bairro
C2: Comércio e Serviço de Centralidade
C3: Comércio e Serviço Pesado
I1: Indústria Caseira
I2: Indústria Leve
I3: Indústria Média
I4: Indústria Pesada
E1: Equipamento de Baixo Impacto
E2: Equipamento de Médio Impacto
E3: Equipamento de Alto Impacto
E4: Equipamento Ambiental e de Lazer de Baixo Impacto
A: Rural
Elaboração: FIA, 2026.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP
33
Deborah Sa...
Gabriel Rodr...
Secretária A...
maria adrian...
libia mattos
Julia Biagi





Fonte: Acervo FIA, 2026.

Figura 8.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Telefone	Faz parte de qual setor?
09/10/2026 09:02:51	Maria Adriana Batista			Secretaria Municipal da Assistência Social
09/10/2026 10:56:36	Gabriel Rodrigues Vieira Silva			Arquiteto, responsável pelo departamento de engenharia
09/10/2026 10:59:05	Leliane Cristina Miguel			Secretaria de administração
09/10/2026 11:11:12	Libia Matos			Cultura, Esporte e Turismo

Fonte: Acervo FIA, 2026.

Quadro 8.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 03

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Outros Assuntos	• Dada a maior participação nesta reunião em comparação com a anterior, a FIA iniciou o encontro retomando brevemente a Agenda 2, com destaque para os mapas do perímetro urbano e do sistema viário. Não houve manifestações.
2	Zoneamento	• FIA abriu esclarecendo que o material era o retrato da proposta, ainda sem os ajustes conversados na quarta-feira, e que a ideia era validar com o grupo se fazia sentido; • Gabriel avaliou que a definição está correta, ressaltando que o município tem uso muito misto nos bairros (residencial e comercial misturados), típico de município pequeno, e que restringir demais os usos pode gerar grande impacto; • Gabriel levantou a preocupação com microempreendedores que registram o CNPJ no endereço da própria residência, que poderiam não conseguir o vínculo em área restrita a uso exclusivamente residencial; FIA esclareceu que esse refino será tratado nos quadros de uso do solo, que definirão, zona a zona, o que é permitido, permissível ou proibido e solicitou atenção ao Gabriel para a minuciosa revisão dos usos propostos para cada zona. • Sobre as áreas irregulares apontadas no mapa, FIA propôs classificá-las como ZEIS (zona especial de interesse social), com possibilidade de regularização fundiária; Gabriel precisou a delimitação no Núcleo de Chácaras. • Sobre a área de chácaras próxima a entrada da cidade, que foi adicionada ao perímetro urbano na reunião anterior por já ser tributada de IPTU, ficou decidido enquadrá-la na zona de transição urbano-rural, a exemplo das demais chácaras em processo de regularização ou de futuros empreendimentos. • Sobre a área do futuro cemitério municipal (doação do perímetro em andamento), Gabriel informou que há especulação do empreendedor em fazer loteamento no local e sugeriu já considerá-la como zona específica de interesse social; ficou acordado manter a classificação; • Sobre a área das casas do CDHU, Gabriel informou que o município deverá implantar cerca de 10 casas perto do Expocássia, em gleba de terra industrial desafetada para fins habitacionais, com faixa de aproximadamente 200 por 20 metros de frente para a rua principal, além das outras casas

EM APROVAÇÃO

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		previstas na área destacada anteriormente no perímetro urbano; • Ficou acordado demarcar as duas áreas como ZEIS, retirando-as do trecho considerado zona de desenvolvimento econômico (distrito industrial). • Gabriel esclareceu que a gleba abriga três porções distintas: o parque de exposições, o distrito industrial e a gleba desafetada para o CDHU, além de um trecho contemplado para uma arena cultural; • Gabriel ficou de enviar a Deborah a delimitação exata das áreas e o projeto do parque/arena cultural para ajuste das manchas no mapa; • Sobre a faixa sem ocupação junto ao distrito industrial, Gabriel sugeriu concentrar os usos mais impactantes no distrito industrial e tratar a área junto ao Expocássia como uso misto, pois ficará de frente para as futuras casas do CDHU e poderá receber comércio. • Ao longo da R. Pedro de Oliveira (com restaurante, igreja, padaria, marcenaria e outros comércios voltados para a via), ficou acordado criar um eixo de comércio e serviços (ZC2 — nova centralidade), abrangendo apenas a primeira faixa de lotes voltados para a via; Gabriel indicou que a Rua Clara Maria de Jesus também apresenta características similares. FIA vai estudar indicar na proposta que os lotes voltados para essa via também tenham permissão de comércio/serviços. • FIA esclareceu que a ZC2 é uma centralidade em processo de estruturação e consolidação, que precisará de indução e qualificação, mantendo a característica predominantemente residencial do restante; • Sobre o trecho atrás da área comercial, dividido com o parque, Gabriel apontou a existência de maciço de preservação que impede a interligação futura com o CDHU e sugeriu classificá-lo como zona de interesse social, pois esse lado da cidade cresce nessa lógica; ficou acordado assim; • A área restante da gleba (após destaque da CDHU) que foi adicionada ao perímetro urbano na reunião anterior, foi definida como área de expansão urbana. • FIA orientou que as áreas de transição devem ser mantidas para não proibir as atividades rurais existentes, podendo o município, futuramente, revisar o zoneamento conforme os usos se consolidarem (ex.: incluir eixo de comércio e serviço

EM APROVAÇÃO

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		ou transformar a transição em zona de ocupação residencial prioritária); • Gabriel reforçou a especificidade do município: há comércio voltado para as arteriais, mas também comércios pontuais dentro dos bairros e pessoas com CNPJ aberto (prestação de serviços) sem ponto comercial específico — situação a contemplar nos refinos dos usos por zona; • FIA encerrou o tema informando que o próximo passo é refinar os usos permitidos em cada zona, com previsão inicial que poderá ser ajustada pelo município conforme as características locais.
3	Integração com o turismo	• Foi discutida a incorporação do plano municipal de turismo ao Plano Diretor, incluindo a previsão de infraestrutura para os atrativos turísticos (vias de acesso e equipamentos de apoio).
4	Encaminhamentos	**ALTERAÇÕES/AJUSTES** • Gabriel enviará a FIA a delimitação exata das glebas (parque de exposições, distrito industrial, gleba do CDHU e arena cultural do FEH) e o projeto do parque/arena cultural para ajuste das manchas no mapa; • Inclusão das novas zonas acordadas no quadro de parâmetros do zoneamento: ZEIS (áreas irregulares e áreas do CDHU), eixo de comércio e serviços (ZC2) e área de expansão urbana (gleba do empreendedor); • Gabriel e equipe farão o refino dos usos permitidos por zona, considerando a realidade de CNPJs abertos em residências e comércios pontuais nos bairros. **PRÓXIMAS AGENDAS** • Dia 21: Oficina municipal, para a qual será levado o mapa de zoneamento já atualizado com os ajustes desta reunião; • Após a oficina, nova revisão da proposta com acesso ao relatório e mapas maiores, antes da transformação em minuta de lei.

Elaboração: FIA, 2026.

EM APROVAÇÃO

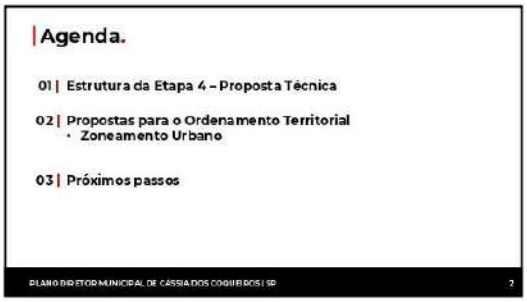
Figura 8.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03



1



4



2



5



3



6


Zoneamento Urbano.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP 7

7


Zoneamento Urbano.
A elaboração do Zoneamento Urbano proposto considerou, também, as seguintes condicionantes:
Existência de áreas sujeitas a riscos, Áreas de Preservação Permanente, fragmentos de vegetação nativa e outras áreas de interesse ambiental que imponham restrições ou cuidados específicos à ocupação do solo;
Disponibilidade e capacidade da infraestrutura urbana, especialmente dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, manejo de resíduos e mobilidade urbana;
Diagnóstico da ocupação urbana e da legislação urbanística municipal apresentado na Etapa 2, Leitura Técnica; e
Tendências de expansão urbana, adensamento e atividade construtiva identificadas na Etapa 2, Leitura Técnica.
PROPOSTA
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP 10

10


Zoneamento Urbano.
O QUE É?
ZONEAMENTO
A implementação do zoneamento urbano tem como objetivo harmonizar o desenvolvimento urbano, disciplinando a implantação de usos e atividades diferenciados, mas complementares entre si.
Estabelece regras para o uso e ocupação do solo na área urbana
Define os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo
Estabelece a divisão do solo na área urbana
Institui o mapa do zoneamento urbano
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP 8

8


Zoneamento Urbano.
01 | Zona de Centralidade – ZC
02 | Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE
03 | Zona Residencial de Ocupação Prioritária – ZR1
04 | Zona Residencial de Ocupação Condicionada – ZR2
05 | Zona de Transição Urbano-Rural – ZTR
06 | Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
07 | Zona de Preservação e Recuperação Ambiental – ZPRA
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP 11

11


Zoneamento Urbano.
Atualmente, Cássia dos Coqueiros não dispõe de zoneamento urbano regulamentado por lei específica, o que pode acarretar prejuízos significativos para um município, resultando em crescimento desordenado, insegurança jurídica e aumento das desigualdades sociais.
O Zoneamento Urbano proposto busca preservar as características de área urbana de Cássia dos Coqueiros, visando a institucionalização de uma lei que reconheça a realidade atual do Município, de fácil compreensão e aplicação.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP 9

9


Zoneamento Urbano.
Zona de Centralidade – ZC
A ZC corresponde à região central de Cássia dos Coqueiros, onde se concentra a maior parte das atividades comerciais, dos serviços, dos equipamentos públicos, das instituições e dos espaços de referência municipal.
Será destinada ao uso misto, com predominância de comércio, serviços, equipamentos públicos, atividades institucionais, usos residenciais e atividades econômicas de baixo impacto.
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS | SP 12

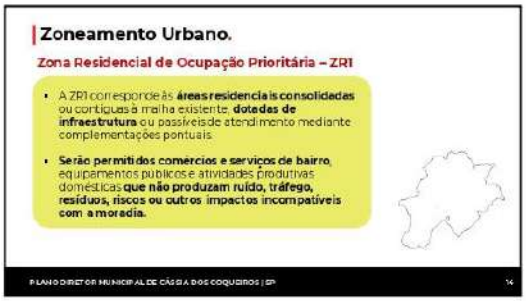
12



13



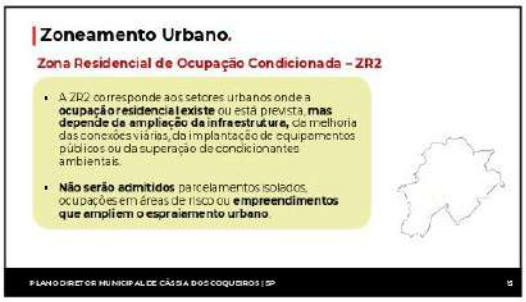
16



14



17



15



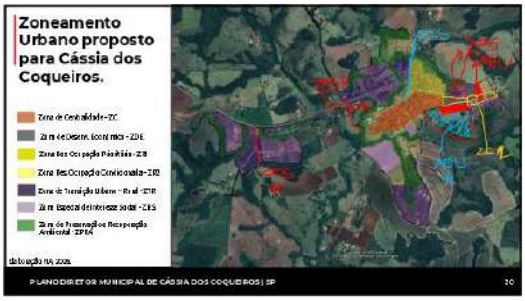
18



19



22



20



23



21



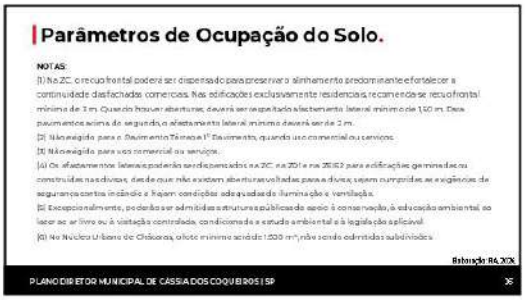
24



25



28



26



29



27



30



31



34



32



35



33



36



37



38

Fonte: Acervo FIA, 2026.

EM APROVAÇÃO