



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Etapa 4

Proposta de Revisão do Plano

OBJETO: COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE OS PARTÍCIPIES VISANDO À REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL E SEUS RESPECTIVOS ANEXOS, ESTABELECIDOS PELA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 17, DE 28 DE OUTUBRO DE 2016.

Versão 02

DEZEMBRO DE 2023



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	4
2. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO	6
2.1. Teses.....	6
2.1.1. Tese 1	6
2.1.2. Tese 2	8
2.2. Construção dos Eixos de Desenvolvimento Estratégico	9
3. PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA	16
4. ORDENAMENTO TERRITORIAL	18
4.1. Macrozoneamento	18
4.1.1. Macrozona de Desenvolvimento Urbano – MDU	20
4.1.2. Macrozona de Desenvolvimento Rural - MDR	20
4.2. Instrumentos da Política Urbana.....	21
4.2.1. Instrumentos de Planejamento	22
4.2.2. Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade	23
4.2.3. Instrumentos de Gestão Urbana	29
4.2.4. Instrumentos de Financiamento da Política Urbana.....	34
4.2.5. Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG	35
4.2.6. Sistema Municipal de Áreas Verdes-SMAV	39
4.2.7. Instrumentos de Regularização Fundiária.....	41
4.3. Zoneamento	43
4.3.1. Parâmetros de Uso do Solo	44
4.3.2. Parâmetros de Ocupação do Solo	52
4.3.3. Zonas de Uso e Ocupação	54
4.3.4. Parâmetros de Uso e Ocupação aplicados.....	57
4.4. Parcelamento do Solo	59
4.4.1. Requisitos Urbanísticos	61
4.4.2. Licenciamento	2
4.4.3. Desmembramento	9



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

4.4.4. Desdobro.....	10
4.4.5. Infrações e Penalidade	11
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
ANEXO 1 – REGISTRO DA REUNIÃO COM O NÚCLEO GESTOR	16
ANEXO 2 – REGISTRO DA REUNIÃO COM O CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	29
ANEXO 3 – REGISTRO DA OFICINA MUNICIPAL DEVOLUTIVA	39



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1 Esquema metodológico referente à construção dos Eixos.....	6
Figura 2.2-1 Eixos de Desenvolvimento Estratégico	10
Figura 4.1-1 Macrozoneamento proposto	19
Figura 4.2.6-1 Sistema Municipal de Áreas Verdes	40
Figura 4.3-1 Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo propostos	44
Figura 4.3.2-1 Parâmetros de Ocupação do Solo	53
Figura 4.3.3-1 Zoneamento Urbano	55
Figura 5-1 Estrutura da Lei do Plano Diretor	14

LISTA DE QUADROS

Tabela 2.2-1 Detalhamento dos Eixos de Desenvolvimento Estratégico.....	11
Tabela 4.2.1-1 Instrumentos de Planejamento.....	22
Tabela 4.3.1- Categorias e Subcategorias de Uso	45
Tabela 4.3.4-1 Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo conforme o Zoneamento	58
Tabela 4.3.4-2 Vagas de Estacionamento por uso.....	59
Tabela 4.4.1.4-1 Dimensionamento do arruamento, por modalidade de loteamento.....	1



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento é o produto da ETAPA 4 – PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO, atinente ao processo de revisão da Lei do Plano Diretor Municipal de Iracemápolis e os respectivos anexos, objeto de Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre o Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SDUH, e a Prefeitura de Iracemápolis.

Nesta etapa, a equipe de apoio técnico elaborou propostas para a revisão da política de desenvolvimento estratégico do Município de Iracemápolis – atualmente estabelecida pela Lei Complementar nº 17 de 28 de outubro de 2016.

Para a proposta, centrou-se atenção na atualização da Política Urbana e no reordenamento territorial do município, incluindo aspectos de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. Objetiva-se, no curso deste trabalho de revisão, modernizar a legislação urbanística frente às transformações da dinâmica econômica, territorial e institucional ocorridas nos últimos anos em Iracemápolis.

O Relatório segue estruturado conforme as seções:

- **Eixos de Desenvolvimento Estratégico:** com fundamento nas análises constantes nos produtos da Etapa 2- Leitura Técnica e na Etapa 3- Leitura Comunitária e Síntese das Leituras, foram elaborados os Eixos de Desenvolvimento Estratégico do Município de Iracemápolis, compostos por objetivos e diretrizes orientados ao planejamento municipal, perfazendo uma base para a Política Urbana, considerando o horizonte de dez anos;
- **Princípios e Diretrizes da Política Urbana:** elencados a partir dos princípios e diretrizes expressos na Lei Complementar nº 17 de 28 de outubro de 2016 e nas premissas básicas do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que sobreleva as funções sociais da cidade e da propriedade;
- **Ordenamento Territorial,** que inclui:
 - **Macrozoneamento:** compete à divisão espacial de toda a extensão do território municipal;
 - **Instrumentos da Política Urbana:** compõem as estratégias e ferramentas de implementação do ordenamento territorial de Iracemápolis, respeitando a realidade institucional e socioambiental do município;
 - **Zoneamento:** com foco na (re)definição das zonas e das regras gerais para classificação dos usos e para os parâmetros de ocupação do solo considerando a realidade atual da dinâmica socioespacial do município, bem como a distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura urbana e densidades construtivas e demográficas;
 - **Parcelamento do Solo:** visa atualizar as normas de ordenamento, disciplinamento o controle e a divisão do solo urbano.



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Ademais, serão reunidos nas Considerações Finais os principais tópicos abordados na proposta, enfatizando as inovações intentadas com a revisão em curso; constarão, em anexo, os registros e análises críticas das contribuições recebidas do Conselho da Cidade e da Sociedade Civil, destacando a participação desta na Oficina Municipal Devolutiva.



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

2. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

A fim de embasar a construção dos Eixos de Desenvolvimento Estratégico (**Figura 2-1**), segue como procedimento metodológico a elaboração teses relativas às questões estratégicas que Iracemápolis deverá enfrentar nos próximos 10 anos.

Figura 2-1 Esquema metodológico referente à construção dos Eixos



Elaborado por: SDUH, 2023.

2.1. Teses

Com ancoragem no diagnóstico municipal – Leitura Técnica, Leitura Comunitária e Síntese das Leituras (Etapas 2 e 3) –, enfatizando as problemáticas que permeiam o desenvolvimento do município e seus desdobramentos no território, as teses atuarão como premissas para a construção dos Eixos de Desenvolvimento Estratégico, com foco na visão de futuro construída coletivamente.

2.1.1. Tese 1

Considerando o atingimento da função social da propriedade e da cidade, apresentam-se como desafios afeitos ao desenvolvimento municipal:

- A leitura espacial dos equipamentos públicos no território do Município indicou uma maior concentração destes no centro consolidado, bem como a tendência de desabastecimento na região sul, onde foi recém implantado o loteamento Nova Iracemápolis – ainda em fase de consolidação;
- Foram observados vazios na área urbana consolidada, não obstante o vetor de crescimento aponte para a direção sul, seguindo um modelo de espraiamento que opera pela desarticulação territorial, cujo eixo de conexão é a SP-306;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Consoante aos tópicos supramencionados, destaca-se o loteamento Nova Iracemápolis, próximo ao polo automobilístico, cujo masterplan prevê 2.500 unidades habitacionais. Põe-se em perspectiva a necessidade de elaboração de uma estratégia de integração territorial entre esta nova centralidade e o tecido urbano já consolidado, levando em conta o vazio existente e o potencial aglutinador motivado pelo eixo de conexão das Rodovias Doutor João Mendes da Silva Júnior (SP-151), Deputado Laércio Corte (SP-147) e Luiz Ometto (SP-306), bem como a situação do polo automobilístico próximo ao loteamento referenciado e ao entroncamento destas últimas rodovias;
- A ausência de ciclovias/ciclofaixas (apesar da existência de projeto de construção de 7km de ciclovia) e a acessibilidade deficitária dos passeios públicos, levantada no diagnóstico técnico, somada à ausência de um Plano de Mobilidade (atualmente, em fase de elaboração), desestimula os deslocamentos não motorizados em Iracemápolis;
- A topografia predominantemente regular se mostra propícia aos modais não motorizados – conforme ressaltado no tópico anterior;
- É destacada a carência na oferta de transporte público coletivo – a nível municipal, opera, no presente, um único ônibus – que, somando-se à problemática já reportada concernente aos modais não motorizados, reforça a dependência ao transporte particular motorizado – o diagnóstico municipal aponta que em meados de 2023 a taxa de motorização (frota/100 hab.) era de 73,85 – que leva a maior congestionamento, poluição, consumo de combustível e emissões de gases de efeito estufa;
- Foi reportado pelos gestores municipais a necessidade de limitar a ocupação no entorno das represas – porção norte, acima da SP-151 –, como medida de proteção dos mananciais de abastecimento público. Ademais, identifica-se na região norte a maior concentração de áreas de preservação permanente e áreas suscetíveis à inundação e movimentação de massas. Tudo isso corroborando para a restringir a urbanização nessa porção do município, concorrendo para o cenário de preservação e conservação ambiental;
- Apesar de a multifuncionalidade constituir uma premissa do modelo de planejamento contemporâneo, sendo sabida a importância de resguardar os usos residenciais das incomodidades, aponta-se como crítica ao zoneamento vigente o fato de haver contiguidade entre zonas industriais e residenciais, sem a intermediação de uma zona de transição que possa diminuir ou mitigar os potenciais impactos gerados pelas atividades industriais nas habitações;
- O diagnóstico técnico identificou, em Iracemápolis, níveis satisfatórios de Saneamento Ambiental, apontando para a quase universalização dos serviços de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto e coleta de resíduos sólidos.

Ante o apresentado entende-se que:



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A omissão do Plano Diretor vigente perante à instituição de um macrozoneamento municipal, somado ao anacronismo do zoneamento corrente, cria brechas no ordenamento territorial, contribuindo para o descolamento da legislação com relação à realidade, repercutindo em:

- Insegurança jurídica comprometendo a gestão urbana;
- Distanciamento da função social e ecológica da cidade;
- Afastamento de investimentos privados na cidade;
- Priorização do uso estritamente residencial, em detrimento da cidade multifuncional;
- Expansão urbana em áreas sem infraestrutura e serviços públicos, ampliando os deslocamentos rotineiros e a dependência do transporte motorizado;
- Ausência de ferramentas que garantam, de forma perene, a proteção dos mananciais de abastecimento público.

2.1.2. Tese 2

Considerando a pujança da economia do Município de Iracemápolis, estruturada, historicamente, em torno da indústria açucareira e, mais recentemente, associada ao polo automobilístico da GWM (implantado sobre a planta que outrora fora da Mercedes-Benz) são apresentados como desafios para o desenvolvimento municipal:

- Iracemápolis apresenta uma taxa migracional consideravelmente superior à RMP e ao ESP, fato que, somado ao decréscimo da taxa de natalidade, contribuiu para a configuração de um perfil etário onde predomina a população economicamente ativa, o que seria satisfatório para as atividades econômicas desenvolvidas localmente, não fosse a tendência de essa população, sobretudo a mais qualificada, buscar emprego em outros Municípios mesmo residindo em Iracemápolis, corroborando o modelo de cidade-dormitório;
- Conquanto haja um vazio entre o loteamento Nova Iracemápolis, próximo à GWM, e o atual perímetro urbano, vê-se no eixo da Rodovia Luiz Ometto (SP-306) uma possibilidade de atração de novos empreendimentos subsidiários à indústria automobilística, tornando factível o desenvolvimento de um novo polo industrial;
- Acerca do tópico supramencionado ressalta-se a problemática gerada pela omissão da legislação urbanística vigente por não ter instituído um macrozoneamento para o município, bem como o anacronismo do zoneamento que, por se achar restrito ao perímetro urbano, cuja demarcação está defasada, se furta a regulamentar áreas marginais à SP-306 e à SP-147 onde estão inseridos empreendimentos, comprometendo a regularização das atividades econômicas já exercidas e, conseqüentemente, limitando a implantação de novas empresas;
- Em observância ao crescimento dos Microempreendedores Individuais - MEI, no Município, faz-se mister repensar o modelo de ordenamento territorial que, atualmente, converge para a monofuncionalidade, em prol de zonas mistas com as ressalvas já reportadas referentes à incomodidade e à observância das questões ambientais – nesse âmbito, chama atenção para o fato de que, mesmo o



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

zoneamento atual primando pela separação estrita das funções, a atual zona 12, industrial, se acha contígua a uma zona residencial, ensejando riscos e impactos ao uso residencial;

- Porquanto o licenciamento de atividades industriais requeira a aprovação da CETESB, e este órgão condicione sua anuência à compatibilização entre os riscos atinentes à atividade realizada e a vulnerabilidade ambiental, nota-se como estratégica a tendência ao afastamento da indústria em direção ao sul, induzindo a um crescimento urbano espraiado, desconectado com relação ao centro – perímetro urbano consolidado;
- A implantação do loteamento Nova Iracemápolis realça a atuação do principal vetor de crescimento urbano de Iracemápolis, sendo relevante a sua proximidade com relação ao polo automobilístico da GWM, indicando uma relação subsidiária entre o *locus* habitacional e os potenciais postos de trabalho provenientes, diretamente, da GWM – inoperante com previsão para que o início das atividades em maio de 2024 – e de outras empresas do setor industrial, e terciário posicionadas como satélites daquela;
- O crescimento espraiado indicado pela implantação do Nova Iracemápolis, próximo ao Polo Automobilístico, levanta algumas problemáticas que demandam estratégias no âmbito do planejamento e gestão municipal: a ausência de um sistema de transporte coletivo eficiente acentua a fragmentação do território; o extenso vazio entre o centro consolidado e o novo loteamento ao sul é marcado pela descontinuidade na distribuição dos serviços públicos, suscitando a necessidade de esforços do poder público para ampliar a abrangência dos equipamentos urbanos.

Diante disso, depreende-se que:

A instalação do polo automobilístico imprimiu alterações substanciais na vocação econômica do Município, repercutindo, também, no arranjo territorial, porquanto tenha participação na indução do crescimento urbano da porção sul, corroborando a criação de novas centralidades para Iracemápolis – tanto residencial como econômica –, demandando do poder público esforços no sentido de garantir a integração do território municipal, através da ampliação das redes de infraestrutura e serviços públicos, bem como pela dinamização do uso e ocupação do solo, priorizando os usos mistos nas áreas consolidadas e a ocupação dos vazios urbanos. Dessa forma, entende-se ser de suma importância a consolidação da legislação urbanística, que deve refletir a cidade real, considerando a nova vocação econômica do município, eliminando lacunas e divergências atualmente existentes.

2.2. Construção dos Eixos de Desenvolvimento Estratégico

Frente ao panorama atual, sintetizado nas teses, a proposta de construção das metas para a revisão do Plano Diretor de Iracemápolis busca desenvolver as potencialidades municipais e transformar as deficiências diagnosticadas, além de priorizar os temas apontados pela administração municipal e pela comunidade local como focais para a



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

construção do cenário desejado para a municipalidade. Ademais, notabiliza-se que a revisão se propõe com inovações nos termos da estruturação da legislação, substituindo o foco então dispensado sobre as políticas setoriais por um modelo que privilegie a visão estratégica e transversal das políticas públicas.

Tendo em vista que este cenário é a idealização da “Cidade que Queremos”, as propostas formuladas a seguir procuraram considerar os riscos e as limitações identificadas para a construção de metas factíveis com a realidade municipal. Dessa forma, propõe-se como Eixos de Desenvolvimento Estratégico, apontando caminhos e os direcionamentos práticos para efetivação da Visão de Futuro definida coletivamente: (Figura 2.2-1).

Figura 2.2-1 Eixos de Desenvolvimento Estratégico



Elaborado por: SDUH, 2023.

A **Tabela 2.2-1** detalha a proposta para cada eixo, considerando a seguinte estrutura:

- **Objetivo Geral:** estabelece o propósito de cada eixo, a partir das problemáticas levantadas na síntese do diagnóstico técnico e comunitário;
- **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):** a fim de refletir sobre a conceituação, o rumo e as orientações do caminho a serem adotados para que se



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

alcance o cenário desejável, utilizando como referência os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) pactuados durante a Cúpula das Nações Unidas, em 2015;

- **Diretrizes:** meios de operacionalização da proposta, tendo em vista o arcabouço legal e a capacidade de gestão da administração pública.

Tabela 2.2-1 Detalhamento dos Eixos de Desenvolvimento Estratégico

EIXO 1: FORTALECER A GESTÃO URBANA E OS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL, COM FOCO NO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Objetivo geral:

Articular políticas de planejamento e gestão territorial orientadas ao desenvolvimento sustentável, mediante o uso estratégico de instrumentos urbanísticos, e de programas e ações que subsidiem a estruturação do território municipal segundo um modelo que contemple os direitos e garantias sociais, bem como salvaguarda do meio ambiente, considerando o enfrentamento às mudanças climáticas.

ODS:



Diretrizes:

- Definir o Macrozoneamento Municipal, considerando as feições territoriais constituídas no presente, bem como as tendências de urbanização observáveis associadas aos pressupostos da política urbana pretendida para o Município, de modo a endossar a consecução da função social da propriedade;
- Redefinir o Zoneamento Municipal, considerando as seguintes diretrizes:
 - Converter as zonas de uso em zonas de uso e ocupação, com fundamento na sua estruturação conceitual condizente aos objetivos da política urbana pretendidos para a área;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Adequar o perímetro das zonas aos padrões de uso e ocupação do solo observáveis;
 - Criar zonas de transição entre as áreas industriais e predominantemente residenciais, conforme os riscos e níveis de incomodidade;
 - Demarcar zonas prioritárias para o adensamento e para a expansão urbana, incorporando parâmetros e instrumentos urbanísticos com foco nos pressupostos alçados;
 - Simplificar a divisão do território, reduzindo o número de zonas, desassociando sua delimitação da poligonal dos loteamentos.
- Adequar os parâmetros de uso e ocupação do solo aos objetivos da política urbana, atendendo aos pressupostos de cada porção territorial conforme a vocações identificadas e pretendidas;
 - Incluir novos parâmetros de ocupação do solo, tais como a taxa de permeabilidade e o coeficiente de aproveitamento (mínimo e básico), com vistas a garantir a qualidade ambiental e urbanística na escala dos lotes;
 - Recepcionar nos Instrumentos da Política Urbana aqueles indutores da função social da propriedade, tais como o IPTU progressivo e o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória - PEUC, definindo zonas específicas para sua aplicação, de acordo com art. 5º e 6º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
 - Atualizar a normativa referente ao Parcelamento do Solo, incorporando as inovações trazidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 no tocante aos loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes;
 - Regular a implantação de ZEIS de provisão e de regularização fundiária, no caso destas, consoante com os termos da Lei do Reurb (Lei Federal nº 13.465/2017);
 - Regular o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, compatibilizando o porte dos empreendimentos e o uso exercido à infraestrutura urbana disponível, prevendo mecanismos de amortização dos impactos ambientais e urbanísticos, incluindo as potenciais incomodidades ao uso residencial;
 - Criar o IPTU verde, incentivando o uso sustentável da propriedade e a adoção de modelos construtivos verdes;
 - Atualizar o Sistema Municipal de Áreas Verdes – SMAV, aliando a preservação ambiental ao lazer comunitário, mediante qualificação de espaços livres, destacando-se o Parque Linear Urbano Ribeirão Cachoeirinha, além de englobar as áreas de proteção permanente (APP) e áreas de risco, auxiliando na gestão e conexão das mesmas;
 - Promover um Programa de Arborização Urbana, a fim de favorecer o incremento de espaços verdes e o conforto ambiental nas áreas urbanas;
 - Atualizar o Plano de Saneamento Municipal e elaboração de um Plano Municipal de Drenagem Urbana, associado a ações que viabilizem a gestão desta política setorial, tais como a criação de um cadastro para as redes de macro e micro drenagem e a atualização periódica dos dados referentes ao acompanhamento hidrometeorológico de vazão no território municipal.
 - Elaborar o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS e, com base na realidade do município, assim como nas estimativas para a década seguinte (expectativa de vigência da revisão do Plano Diretor), redefinir parcerias interinstitucionais e demarcar novas ZEIS (caso haja necessidade), desenvolvendo programas habitacionais à população de baixa renda;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Implantar e manter atualizado o cadastro habitacional do Município, por meio de sistema a ser criado para o seu acompanhamento, possibilitando a análise de informações quantitativas e qualitativas, com vistas à caracterização da demanda habitacional;
- Regular o programa de assistência técnica e de financiamento para reforma, ampliação e melhoria da edificação, promovendo convênios com entidades públicas e com os conselhos profissionais (CAU, CREA), utilizando sempre profissionais habilitados;
- Estruturar o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, englobando:
 - Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial, responsável pelo monitoramento das questões relativas ao ordenamento territorial considerando os ditames da lei específica;
 - Sistema Municipal de Informações Geográficas-SIG, integrando dados cartográficos e bases setoriais, auxiliando no Planejamento e Gestão;
 - Ferramentas de Participação Popular, tais como Audiências Públicas;
- Implementar política de fomento ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico de Iracemápolis, articulando:
 - Ações de conservação integrada no Centro Histórico, mediante a regulamentação de instrumentos urbanísticos subsidiários à prática preservacionista, tais como a Transferência do Direito de Construir-TDC e o Direito de Preempção;
 - Levantamento dos bens edificados de interesse histórico e cultural para a consecução de um inventário;
 - Implementação de programas voltados à educação patrimonial de crianças e jovens da rede municipal de ensino;
- Promover ações articuladas de educação ambiental e de boas práticas orientadas à agenda verde, integrando a atuação de órgãos públicos, da sociedade civil, da iniciativa privada e do terceiro setor, considerando as seguintes diretrizes:
 - Investir nas hortas comunitárias já existentes, realizando oficinas orientadas ao cultivo, incentivando a expansão das mesmas, e estabelecendo parcerias com as escolas municipais para a utilização dos hortifrutis na merenda escolar;
 - Incentivar a atuação de cooperativas e associações de coletores de material reciclável;
 - Instituir Parcerias Público-Privadas entre o município e o terceiro setor, voltada para o beneficiamento/reciclagem;
- Distribuir de maneira equitativa os equipamentos públicos, de modo que todos os municípios sejam atendidos, com enfoque na região sul, prioritária para a expansão urbana e que, hodiernamente, têm baixa, ou nenhuma, oferta de equipamentos de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer;
- Universalizar os serviços afeitos ao Saneamento ambiental, ampliando e qualificando a infraestrutura disponível para os sistemas de água e esgoto, e instituindo a coleta seletiva de lixo;
- Realizar as obrigações referentes ao sistema de Saneamento ambiental pactuadas no TAC oriundo do Inquérito Civil nº 14.1096.0000008/2019 (GAEMA PCJ-PIRACICABA) em



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

articulação com o Inquérito Civil nº 14.0322.0001279/2021 (Promotoria de Limeira), destacando-se:

- Regularizar, integralmente, as captações superficiais;
- Realizar medidas necessárias à adequação de estruturas e equipamentos referentes ao sistema de abastecimento;
- Adoção de mecanismos para a gestão de riscos nos sistemas e soluções alternativas coletivas de abastecimento de água, em especial por meio da elaboração e execução dos planos necessários;
- Investir na fiscalização de irregularidades fundiárias, sobretudo nas áreas de risco – incluindo, além das porções identificadas com alta e média suscetibilidade de movimentação de massa e alagamento, as proximidades da represa municipal – e Áreas de Proteção Permanente.

GARANTIR O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E O PADRÃO DE PRODUTIVIDADE E COMPETITIVIDADE DA ECONOMIA LOCAL, FRENTE À REGIÃO EM QUE SE INSERE

Objetivo geral:

Incentivar o desenvolvimento econômico e sustentável do município a partir do ordenamento territorial, instituindo parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes com a vocação do local, atendendo ao preceito da liberdade econômica, salvaguardadas as incomodidades ao uso residencial e óbices ambientais, atuando, também, por meio da implementação políticas estratégicas baseadas no dialógico interinstitucional com outras esferas da administração pública e da iniciativa privada a fim de viabilizar investimentos no Município, sobretudo no setor industrial.

ODS:



Diretrizes:

- Criar Zonas de Desenvolvimento Econômico, voltadas para a Indústria e atividades subsidiárias da mesma abrangendo o Polo automobilístico bem como as empresas instaladas e os distritos industriais existentes, aproveitando o potencial das rodovias SP-151, SP-147 e SP-306 ;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Instituir parâmetros de ocupação mais permissíveis para as zonas destinadas ao desenvolvimento econômico e regulamentar requisitos urbanísticos específicos para os loteamentos industrial e empresarial;
- Induzir e investir na formação de novas centralidades de bairro, através da simplificação das normas de uso do solo, criando postos de trabalho e propiciando o acesso a bens e serviços nas proximidades da habitação, assim atendendo a um dos pressupostos da função social da propriedade;
- Fomentar a adoção de zonas de uso misto, com ressalvas para os níveis de incomodidade, em sintonia com as disposições da Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.874/2019 e alterações posteriores);
- Estruturar uma política de incentivo à economia verde, atribuindo benefícios fiscais às empresas mediante as compensações ambientais realizadas, incluindo-se a participação da empresa em programas de educação ambiental, práticas que envolvam a conservação/restauração do ciclo hidrológico, a utilização de energia limpa, etc.
- Pleitear a duplicação da SP-151, mediante a articulação de um diálogo interinstitucional com o DER, bem como a criação de mais retornos nesta rodovia, melhorando a conectividade entre Itacemópolis e Limeira, beneficiando o trânsito de veículos de passeio e o traslado de cargas e insumos para as indústrias e demais atividades produtivas;
- Incentivar através de assistência técnica e isenções fiscais, empreendimentos imobiliários cujas construções sejam sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais;
- Incentivar o crescimento do agronegócio no município, articulando estratégias de planejamento territorial, mediante a criação de uma Macrozona de Desenvolvimento Rural, e políticas de desenvolvimento econômico;
- Fomentar investimentos no setor industrial, valendo-se de instrumentos da política urbana orientados à consecução de benefícios fiscais e financeiros;
- Implantar um sistema de transporte público intermodal que atenda os bairros, integrando, sobretudo, o centro à região sul, contribuindo para o desenvolvimento do polo industrial automobilístico porquanto viabilize o deslocamento de trabalhadores;
- Estimular a implantação de estabelecimentos profissionalizantes e universitários de graduação, pós-graduação e pesquisa que promovam a capacitação profissional atendendo às necessidades atuais e futuras do mercado de trabalho, possibilitando:
 - Iniciativas com articulações governamentais, com agentes privados e com instituições de ensino de pesquisa e inovação
 - Parcerias com o SENAC, SEBRAE, SENAI para a instalação de um sistema de capacitação e qualificação profissional, além do estímulo ao cooperativismo e ao empreendedorismo
 - Fomento de aceleradoras, incubadoras e startups
- Criar a Sala do Empreendedor, a fim de concentrar e facilitar as atividades do Poder Público, necessárias à abertura, formalização e regularização dos empreendedores de modo a desburocratizar o processo e incentivar a economia local.

Elaborado por: SDUH, 2023.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

3. PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA

Ficam recepcionados como Princípios e Diretrizes da Política Urbana os Objetivos e Princípios Fundamentais consubstanciados no Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 17/2016):

- Integrar, viva, eficaz e permanentemente, as atividades públicas e privadas, procurando minimizar os conflitos existentes entre os diversos segmentos da população;
- Hierarquizar os objetivos da administração, avaliando as potencialidades do Município e sua dependência em relação às diretrizes econômicas, sociais e de desenvolvimento urbano dos governos Federal e Estadual;
- Promover a reurbanização de áreas passíveis de recuperação, incentivando a ampliação da oferta de moradia à população de baixa renda, residentes no Município;
- Promover, no limite da competência do Município, o atendimento na área educacional, cultural, habitacional e agrícola, bem como na de meio ambiente, turismo, esporte, lazer, saúde, saneamento, transporte e a promoção social, incentivando, quando necessário, a implementação de investimentos privados e públicos nessas atividades;
- Promover o atendimento integral à criança e ao adolescente em meio aberto, reforçando a unidade familiar;
- Garantir condições à população para a plena e adequada utilização dos equipamentos públicos existentes;
- Reorganizar o território de maneira a reduzir os conflitos de uso e maximizar o rendimento social da ocupação do solo e do desempenho das atividades públicas e privadas;
- Estruturar a área urbana de forma a oferecer o suporte físico adequado ao desenvolvimento dos sistemas de relações sociais e econômicas;
- Organizar o sistema de transporte, hierarquizando e completando o sistema viário, de forma a tornar mínimos os tempos de deslocamento e garantir coexistência entre pessoas, veículos e mercadorias;
- Promover a expansão da rede de equipamentos de infraestrutura pública de modo a atender a demanda, ponderando o investimento e a geração de custos;
- Assegurar melhores níveis de atendimento no setor de saneamento básico às áreas urbanas, urbanizáveis, de expansão urbana e de proteção ambiental;
- Manter e recuperar as condições do meio ambiente, dando ênfase à preservação dos recursos naturais e paisagísticos, à proteção dos mananciais hídricos, superficiais e subterrâneos, à criação e manutenção de áreas verdes e ao combate à poluição;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Organizar o sistema de áreas institucionais e principalmente o de áreas verdes, como um subsistema de estrutura urbana, dotado de equipamentos para recreação e lazer;
- Fomentar o crescimento equilibrado da oferta de empregos, a capacitação profissional e a melhoria da renda, incentivando o setor produtivo; e
- Promover a preservação e incentivar o (re)conhecimento do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do município.

Em linhas gerais, compete ao poder público testificar o atendimento dos princípios e requisitos previstos na nova lei do Plano Diretor em prol da garantia o da função social da propriedade urbana, condicionada ao usufruto do imóvel voltado às atividades de interesse urbano, tais como:

- Moradia;
- Produção Industrial;
- Comércio e Prestação de Serviços; e
- Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

4. ORDENAMENTO TERRITORIAL

Esta seção objetiva revisar o ordenamento territorial de Iracemápolis, a partir do reconhecimento das características físicas e sócio espaciais do território municipal, levando em consideração as potencialidades e deficiências de cada região, com o objetivo de realinhar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Adentram no escopo do ordenamento territorial:

- **Macrozoneamento:** divisão espacial do Município em macrorregiões;
- **Instrumentos da Política Urbana:** ferramentas de planejamento e gestão cujo princípio perpassa a integração de frentes setoriais pertinentes aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos;
- **Zoneamento:** (re) divisão do Município em áreas estratégicas, segundo as características sociais e morfológicas, definindo parâmetros urbanísticos próprios;
- **Parcelamento do Solo:** regulamentação da divisão do solo, determinando as modalidades de desmembramento, módulos mínimos, percentual de áreas verdes, institucionais, entre outras obrigações.

4.1. Macrozoneamento

O Macrozoneamento de Iracemápolis consiste no primeiro nível de aproximação e caracterização do território, 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 rurais delimitados a partir da percepção das características tendenciais de ocupação e das vocações identificadas na localidade, apoiando-se nos princípios e diretrizes da Política Urbana propostas para o município.

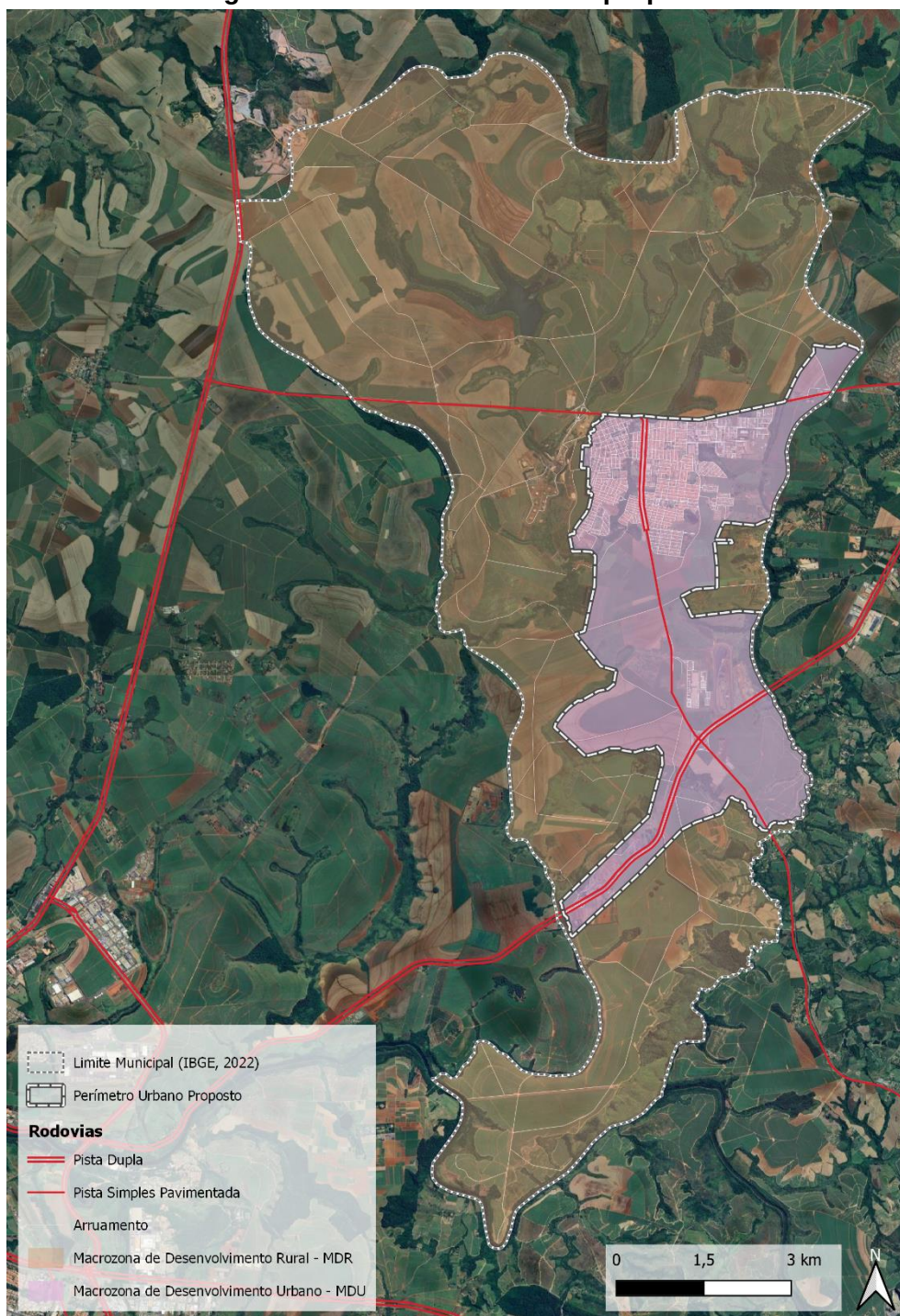
Seguindo o perímetro desenhado no Mapa de Macrozoneamento, Iracemápolis fica subdividida em duas macrozonas (**Figura 4.1-1**):

- Macrozona de Desenvolvimento Urbano - MDU
- Macrozona de Desenvolvimento Rural – MDR.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Figura 4.1-1 Macrozoneamento proposto



Elaborado por: SDUH, 2023.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

4.1.1. Macrozona de Desenvolvimento Urbano – MDU

A Macrozona de Desenvolvimento Urbano – MDU corresponde ao recorte territorial que emerge a partir do perímetro urbano consolidado e se expande no sentido axial determinado pelos eixos rodoviários da SP-306 e SP-147, abarcando o polo automobilístico entorno da GWM e o loteamento Nova Iracemápolis ao sul.

O imperativo que rege a determinação da MDU condiz com a necessidade de atualização da poligonal que perfaz a área urbana, considerando a compatibilização entre o regime urbanístico e as vocações observáveis, decorrentes dos modos de uso e ocupação do solo já existentes, ora em desalinho com a legislação vigente, bem como das potencialidades de expansão urbana, seguindo os marcadores de desenvolvimento em curso e os preceitos da política urbana consubstanciados nesta revisão do Plano Diretor Municipal.

Desse modo, perfazem como objetivos da MDU:

- Estimular a diversificação e descentralização dos usos, através da distribuição equilibrada de habitações, equipamentos, comércios e serviços, gerando oportunidades de trabalho, emprego e renda, diminuindo a necessidade de deslocamentos diários;
- Melhorar a conectividade territorial, garantindo a oferta de serviços de transporte coletivo e incentivando os modais ativos, mediante a requalificação das vias e passeios existentes segundo as normas de acessibilidade e a construção de ciclovias/ciclofaixas;
- Implementar áreas de ZEIS com parâmetros urbanísticos específicos;
- Incentivar a preservação do centro histórico urbano, mediante a adoção de estratégias de conservação integrada, com suporte nos instrumentos da política urbana;
- Orientar o crescimento do Município, definindo áreas prioritárias para a expansão urbana, adotando como pressuposto fundamental a compatibilização com a oferta de infraestrutura; e
- Fiscalizar a ocupação do solo, combatendo o crescimento desordenado, em desacordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela legislação urbanística.

4.1.2. Macrozona de Desenvolvimento Rural - MDR

A Macrozona de Desenvolvimento Rural se inscreve sobre uma área estratégica para a promoção da produção agroindustrial e agropecuária, onde se observa a predominância da cultura de cana-de-açúcar, consoante a vocação histórica do Município. A poligonal da MDR apresenta um contorno descontínuo, abrangendo porções que percorrem uma faixa territorial que se estende do Norte ao extremo Sul somando-se a um recorte Leste.

Faz-se pertinente sobrelevar que se encontra na MDR as sub-bacias do Ribeirão Cachoeirinha e Ribeirão Boa Vista, importantes mananciais para o abastecimento



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

municipal, bem como as maiores extensões de APP e de vegetação nativa, e as áreas com maior declividade. Notabiliza-se, também, o potencial patrimonial da MDR que congrega, além do aporte físico-natural, a sede da Fazenda Morro Azul, edificação tombada pelo Condephaat com importância fundamental para a memória e a identidade local, e um conjunto de capelas rurais interligadas por estradas vicinais.

Diante do exposto, são realçados como objetivos da MDR:

- Fortalecer a vocação agroindustrial do município, sem desabono para as restrições de ordem ambiental, cujo foco é proteção da biodiversidade, do patrimônio natural e dos recursos hídricos;
- Melhorar a conectividade territorial, requalificando as estradas vicinais preexistentes, articulando ligações com os eixos rodoviários e com as vias urbanas, em harmonia com as diretrizes do Plano de Mobilidade Municipal;
- Fiscalizar o uso e a ocupação do solo, considerando, notadamente, as vulnerabilidades de ordem ambiental, com atenção especial para os riscos de contaminação das águas superficiais e subterrâneas, vedando nas cercanias dos mananciais os usos agroindustriais e demais atividades potencialmente poluidoras; e
- Implantar um plano de recuperação ambiental das bacias do Ribeirão Cachoeirinha e do Ribeirão Boa Vista, e investir em programas de proteção e monitoramento das nascentes;
- Preservar o verde e as águas, conservando a vegetação nativa e mananciais, primando pela manutenção do ciclo hidrológico;
- Investir em atividades de educação ambiental e patrimonial, incentivando a população ao reconhecimento do patrimônio ecológico e cultural do Município.

4.2. Instrumentos da Política Urbana

Os Instrumentos da Política Urbana propostos da Iracemápolis integram parte fundamental das estratégias de ordenamento territorial do Município. A escolha dos instrumentos recepcionados e a concepção dos meios de operação dos mesmos teve como alicerce os Princípios e Diretrizes da política urbana e os Eixos de Desenvolvimento Estratégico.

Consoante ao que preconiza a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, é assumido o intento de criar e fortalecer as ferramentas para a operacionalização da política urbana de Iracemápolis, segundo as finalidades de:

- Planejamento;
- Indução à Função Social da Propriedade;
- Gestão Urbana;
- Financiamento da Política Urbana;
- Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;
- Sistema Municipal de Áreas Verdes; e



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

- Regularização Fundiária.

4.2.1. Instrumentos de Planejamento

Os Instrumentos de Planejamento visam a integração das frentes relativas aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos, incluindo-se nessa categoria, dentre outros, o Plano Diretor e o Planos Setoriais do Município.

Ressaltando a importância de atualização periódica dos referidos planos, dispõe-se, para o caso do Plano Diretor, a obrigatoriedade legal preconizada pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) de que a sua revisão ocorra de forma ordinária a cada dez anos, sendo possível realizar revisões extraordinárias frente a necessidade e a devida justificativa, cumprindo que sejam atendidas as condições:

- Promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade (art.40, §4º, I da Lei Federal nº 10.257/2001);
- Publicidade quanto aos documentos e informações produzidos (art.40, §4º, II da Lei Federal nº 10.257/2001);
- Acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos (art.40, §4º, III da Lei Federal nº 10.257/2001);
- Atendimento integral do art.42 da Lei Federal nº 10.257/2001 e, caso haja alteração de Perímetro Urbano, dos dispositivos do art.42-B desta Lei.

No âmbito desta revisão, propõe-se a inclusão no texto legal de diretrizes programáticas referentes à obrigação de legislar sobre dispositivos afeitos ao planejamento urbano, com destaque para a instituição dos planos indicados na **Tabela 4.2.1-1**).

Tabela 4.2.1-1 Instrumentos de Planejamento

Instrumento	Conteúdo mínimo proposto	Prazo para implementação
Plano Municipal de Arborização Urbana	Definição das diretrizes de planejamento, implantação e manejo da arborização urbana com vistas ao atingimento do conforto ambiental, corroborando também a amortização dos efeitos do aquecimento global sobre o microclima local	24 meses
Plano Municipal de Recursos Hídricos	Em concordância com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal nº 9.433/1997) e com o Plano Estadual de Recursos Hídricos (Lei Estadual nº16.337/2016), compete ao Plano Municipal de Recursos Hídricos articular programas e projetos necessários à recuperação e conservação das águas nas bacias hidrográficas do Município, com ênfase para as	36 meses



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Instrumento	Conteúdo mínimo proposto	Prazo para implementação
	bacias do Ribeirão Cachoeirinha e Ribeirão Boa Vista.	
Programa de Proteção ao Patrimônio Cultural	Atendendo ao art. 216, §1º da CF/88 que imputa ao Poder Público a obrigação de promover e proteger o patrimônio cultural brasileiro por meio de inventários, registros, tombamento e outras formas de acautelamento e preservação; ao Plano Nacional de Cultura (Lei nº 12.343/2010) que desenvolve as metas e diretrizes de ação da obrigação constitucional; caberá ao Município de Iracemápolis estabelecer legislação específica que deverá: • Identificar os bens móveis e imóveis representativos da memória da cidade; • Regulamentar os processos administrativos de inventário e tombamento dos bens culturais de históricos de Iracemápolis; bem como, os procedimentos de gestão, considerando os efeitos da salvaguarda e os meios de fiscalização	48 meses
Plano Local de Habitação de Interesse Social	Em atenção ao que dispõe a Lei Federal nº 11.124/2005 que cria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, cumpre que o Município de Iracemápolis implemente o seu Plano Local de Habitação de Interesse Social, articulando condições institucionais para a promoção do acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, notadamente a população de baixa renda.	24 meses

Elaborado por: SDUH, 2023.

4.2.2. Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade

A previsão dos instrumentos de indução à função social da propriedade tem por finalidade corroborar a consecução dos princípios e diretrizes da política municipal voltados à garantia do uso sustentável do espaço urbano.

Conforme assevera a Carta Magna, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor (art.182, §2º da Constituição Federal de 1988), prevendo-se como instrumentos subsidiários a sua consecução:



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC;
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública.

Ainda no esteio da Função Social da Propriedade, porquanto o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) inclua como prerrogativa da municipalidade o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, somam-se como instrumentos da Política Urbana solidários à garantia do cumprimento função social da propriedade:

- Servidão Administrativa;
- Direito de Preempção;
- Alienação de Imóvel Público e Concessão de Direito Real de Uso – CDRU; e
- Zonas Especiais de Interesse Social.

4.2.2.1. Parcelamento Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC

O Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsórios – PEUC do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado visa promover o adequado aproveitamento da cidade e das infraestruturas instaladas, garantindo o cumprimento da função social da propriedade, conforme previsto no Capítulo II – Instrumentos da Política Urbana, Seção II, Artigo 5º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Para estes fins deverá ser elaborada legislação específica, não cumprindo a aplicação da PEUC sobre os imóveis não-edificados e/ou subutilizados caso estes:

- Abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;
- Abriguem clubes em atividade;
- Integrem o Sistema Municipal de Áreas Verdes;
- Abriguem equipamentos sociais e urbanos;
- Exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou órgão correspondente;
- Forem tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo; e
- Estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

Caberá ao Poder Executivo Municipal, por meio da edição de lei específica, definir os critérios para identificação dos imóveis sujeitos à PEUC, cumprindo que os respectivos proprietários sejam notificados, em conformidade com os procedimentos estabelecidos pelo Art.5º do Estatuto da Cidade, a saber:

- O funcionário público do órgão competente notifica – com averbação em cartório – o proprietário do imóvel ou o (s) detentor (es) de poderes legais de gerência e/ou administração, quando se tratar de pessoa jurídica;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Quando, por três vezes, a tentativas de notificação for frustrada, admite-se notificação por edital.
- A partir da data do recebimento da notificação:
 - As edificações não utilizadas, ou subutilizadas, enquadrados neste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano;
 - Os proprietários de lotes ou glebas não edificadas e subutilizadas notificados deverão, no prazo máximo de um ano, protocolar pedido de aprovação e execução do parcelamento ou edificação;
 - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto, e concluídos até cinco anos; e
 - Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão ter a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.
- A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data de notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de prazos.

Não se cumprindo os prazos estabelecidos, será o imóvel enquadrado, automaticamente, no instrumento do IPTU Progressivo no Tempo, conforme explanação abaixo.

4.2.2.2. IPTU Progressivo no Tempo

O IPTU Progressivo no Tempo, disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), é decorrente da aplicação da PEUC, caso os prazos estabelecidos por este instrumento não sejam cumpridos. Fica à cargo do Poder Executivo regulamentar os critérios para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, devendo-se respeitar as seguintes diretrizes:

- A majoração sobre a alíquota do imposto deve ser realizada anualmente, pelo prazo de cinco anos consecutivos;
- A alíquota a ser aplicada a cada ano sobre o IPTU será igual ao dobro da alíquota aplicada no ano anterior, iniciando-se em 2% (dois por cento), com limite máximo da majoração de 15% (quinze por cento), que deverá ser alcançada em quatro anos;
- O limite máximo da majoração é de 15% (quinze por cento), conforme artigo 6º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001);
- Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação;
- É vedada, como previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- O lançamento do IPTU progressivo deve indicar que a tributação ocorre em função do não cumprimento da função social da propriedade, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001;
- Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a qualquer tempo, o lançamento do IPTU do exercício não constará a aplicação das alíquotas progressivas;
- Enquanto o proprietário atender às condições e aos prazos estabelecidos da PEUC considera-se comprovado o cumprimento da respectiva obrigação; e
- O instrumento aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção.

Em caso de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, pelo prazo de cinco, e existindo a intenção de desapropriação para fins de reforma urbana, poderá ser aplicada a Desapropriação com Títulos da Dívida Pública.

Conforme mencionar, o provimento deste instrumento fica condicionado à edição de legislação específica.

4.2.2.3. Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

A Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa poderá ser aplicada depois de findados os prazos legais garantidos pelos instrumentos anteriormente descritos (PEUC e IPTU Progressivo no Tempo) e mediante interesse público no imóvel em questão. Neste caso, a indenização ao proprietário deve ser realizada através de títulos da dívida ativa, podendo ser resgatáveis em até dez anos (Ministério das Cidades, 2010).

Este instrumento somente será utilizado nos imóveis onde já se aplicou o IPTU Progressivo no Tempo, cujos critérios de aplicação deverá constar em legislação específica que o regulamente, com base nas seguintes diretrizes estabelecidas pelo artigo 8º do Estatuto da Cidade:

- O cálculo da desapropriação corresponde ao valor da base de cálculo para o IPTU, sendo que desse montante deverá ser descontado os investimentos públicos na área do imóvel;
- Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, sem poder liberatório para pagamento de tributos;
- O município deverá proceder com o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, a partir da sua incorporação ao patrimônio público;
- Em caso de sua não destinação ao prazo estabelecido, o prefeito e os demais agentes públicos incorrerão em improbidade administrativa; e
- O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

4.2.2.4. Servidão Administrativa

Na Servidão Administrativa o Poder Público institui um ônus sobre imóvel de propriedade alheia, com o objetivo de realizar um serviço público e/ou preservar um bem afetado à utilidade pública. São exemplos: as servidões de passagem de transmissão e distribuição de energia elétrica, aquedutos, vielas sanitárias, etc.

O Instituto da Servidão Administrativa é citado pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941 que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, constando no Art.40 que o expropriante poderá constituir servidões, mediante indenizações. O pagamento de indenização encontra justificativa quando o sacrifício no direito de propriedade trazer prejuízos especiais ao titular.

4.2.2.5. Direito de Preempção

Trata-se da preferência concedida ao Poder Público municipal para a aquisição de imóvel urbano que seja objeto de alienação onerosa entre particulares.

Em Itacemápolis, propõe-se que o Direito de Preempção seja utilizando quando o Poder Público necessitar de áreas para os fins:

- Regularização Fundiária;
- Execução de Programas e Projetos Habitacionais de Interesse Social;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- Criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Com base nesses critérios, lei municipal específica irá demarcar os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do Direito de Preempção, tendo como diretrizes:

- A prefeitura divulgará o Direito de Preempção e implantará controle administrativo para possibilitar a efetivação do instrumento, podendo apresentar a incidência do Direito de Preempção na matrícula dos imóveis afetados, e na declaração dos documentos de cobrança do IPTU;
- Caso o proprietário deseje vender imóvel que se enquadre na delimitação estipulada acima, deverá notificar sua intenção de venda para o Município, que no prazo máximo de trinta dias, manifestará por escrito seu interesse em comprá-lo;
- Em relação à notificação, esta deve conter preço, condições de pagamento e prazo de validade, com assinatura do interessado na compra do imóvel. Após o recebimento da proposta, o município deve publicar em órgão oficial, e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de adquiri-lo nas condições da proposta;
- Caso seja transcorrido o prazo de trinta dias sem manifestação da Prefeitura, o proprietário fica autorizado a realizar a venda para terceiros nas condições da



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

proposta apresentada, e posteriormente fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel;

- Entretanto, caso seja realizada a venda fora das condições apresentadas na notificação, a alienação é considerada nula de pleno direito, podendo o Município adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

4.2.2.6. Alienação de Imóvel Público e Concessão do Direito Real de Uso – CDRU

A alienação de imóvel público consiste na transferência da propriedade de um bem público dominical ao particular, mediante remuneração, ou não. A CDRU, por sua vez, recai sobre a utilização do bem, sem intervir na propriedade, viabilizada por contrato firmado entre as partes interessadas.

Prevê-se os referidos instrumentos jurídicos como ferramenta de indução à função social da propriedade pública.

Consoante com o Código Civil (Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) que trata da alienação de imóveis públicos, a efetivação do referido instrumento se achará condicionada à edição de uma lei municipal específica.

4.2.2.7. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

As ZEIS têm como objetivo demarcar espaços vazios e ociosos de propriedade pública ou privada que deverão integrar Programas de Habitação de Interesse Social, com vistas a:

- Aumentar a oferta de moradia para famílias de baixa renda;
- Promover o acesso ao solo urbano e a moradia legalizada, desestimulando as práticas de autoconstrução relacionadas ao crescimento desordenado; e
- Combater a segregação socioespacial.

Para os efeitos de aplicação deste instrumento, ficam estabelecidos como critérios definidores de Empreendimento de Habitação de Interesse Social aqueles que cumprem a destinação de, no mínimo, 80% do total das unidades habitacionais para famílias de baixa renda – ou seja, renda familiar igual ou inferior a cinco salários mínimos.

A demarcação das ZEIS deverá ser oficializada pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social ou outra Lei Municipal, podendo ser provocada por agentes da administração pública ou da sociedade civil:

- Coordenadoria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Coordenadoria Municipal de Planejamento ou órgão equivalente responsável pelo planejamento e gestão territorial);
- Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial do Município de Itacemápolis;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Cooperativas e Associações Habitacionais;
- Entidades representativas de moradores de áreas passíveis de demarcação; e
- Proprietários de áreas passíveis de demarcação.

Os pedidos de delimitação de ZEIS deverão vir acompanhados de planos urbanísticos que serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial do Município de Iracemápolis, cabendo a este a aprovação da proposta, que deverá considerar:

- A situação e a localização da área;
- Condição de infraestrutura
 - Infraestrutura de saneamento básico, pavimentação, eletrificação e iluminação pública no entorno próximo (raio de 500 m);
 - Equipamentos Públicos de saúde, educação e lazer no entorno próximo (raio de 500 m);
- Topografia;
- Aspectos ambientais; e
- Viabilidade financeira e condições de obtenção de recurso para a implantação de projetos de HIS.

Será vedada a seleção de ZEIS nos casos de:

- Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;
- Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
- Terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo nos terrenos que seja assegurado a contenção das encostas atestando a viabilidade da urbanização; e
- Áreas com contaminação no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem danos à saúde.
- Áreas que não dispõem, no seu entorno próximo (raio de 500 m), de equipamentos de saúde, educação e lazer, além de infraestrutura de saneamento básico, pavimentação, eletrificação e iluminação pública.

Após a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial do Município de Iracemápolis, cumprirá que a demarcação da ZEIS seja oficializada por de Lei.

4.2.3. Instrumentos de Gestão Urbana

Os Instrumentos de Gestão Urbana têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público, que envolve a produção do meio urbano de forma qualificada, respeitando os pressupostos do desenvolvimento sustentável. Neste sentido, são sugeridos para Iracemápolis:

- Estudo de Impacto de Vizinhaça-EIV;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Parcerias Público-Privadas-PPP.

4.2.3.1. Estudo de Impacto de Vizinhança

O EIV perfaz o conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação, compensação e compatibilização dos impactos na vizinhança de determinado empreendimento ou atividade, em prol da sustentabilidade ambiental.

O EIV será requerido para os projetos que possuam características que 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, a saber:

- Residenciais multifamiliares, quando possuírem mais de 15 unidades habitacionais e/ou quando murados e/ou fechados independentes do número de unidades;
- Parcelamento do solo que resulte em mais de 100 lotes para fins urbanos;
- Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 150 pessoas simultaneamente ou em curto espaço de tempo em caráter permanente ou não, ainda que transitoriamente;
- Atividades não residenciais com área construída superior a 600 m²;
- Empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais do que 30 vagas ou garagens comerciais com mais de 15 vagas;
- Aqueles sujeitos ao EIA, sendo estes condicionados pela legislação ambiental vigente;
- Empreendimentos que demandem alterações no perímetro urbano, nas delimitações das zonas, nos coeficientes e parâmetros urbanísticos ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas previstas em lei;
- Empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;
- Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico;
- Causadores de modificações estruturais no sistema viário;
- Equipamentos específicos, tais como:
 - Aterros sanitários;
 - Cemitérios e Necrotérios;
 - Matadouros e Abatedouros;
 - Terminais rodoviários e hidroviários;
 - Terminais de carga; e
 - Hospitais.
- Outros usos/equipamentos conforme o juízo do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

No caso de atividades já instaladas que venham a causar distúrbios à vizinhança, após o recebimento de denúncias, a Prefeitura poderá exigir o EIV (EIV pós implementação), para que sejam apontadas medidas mitigadoras quanto aos impactos negativos de vizinhança, inclusive considerando eventuais fatos urbanos novos e posteriores à implantação do empreendimento.

O EIV será de inteira responsabilidade do empreendedor, o que inclui custos, origem e confiabilidade dos dados e análises apresentadas, bem como a implantação das medidas mitigadoras propostas para todas as fases do empreendimento.

O conteúdo mínimo do EIV deverá considerar a seguinte estrutura:

- **Caracterização do Imóvel**
 - Localização, matrículas e situação no registro de imóveis;
 - Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados;
 - Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuadas, ou outros fatores;
 - Indicação do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo se houver: restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas Áreas de Preservação Permanente (APPs);
- **Caracterização do empreendimento:**
 - Quadro de dimensionamento, contendo área total do terreno, área total prevista a ser construída, área institucional, área do sistema viário, área das faixas não edificáveis, áreas verdes/sistema de lazer e de conservação, com os respectivos percentuais, se houver;
 - População atendida com as características e quantidades;
 - Clientes, com caracterização e quantidades, e previsões de horários de picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver;
 - Soluções para saneamento ambiental do empreendimento, incluindo abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e disposição dos resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda e árvores, entre outros.
- **Caracterização das fases de implantação e operação:**
 - Número de funcionários (empregos gerados);
 - Horário previsto de funcionamento/uso;
 - Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar, etc., se houver);
 - Área de estacionamento e número de vagas de estacionamento, se houver;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Área de carga e descarga, se houver;
- Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores, se houver;
- Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver; e
- Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural na área do empreendimento, sua caracterização e como se inserem no empreendimento.

O relatório do EIV deverá contemplar a análise da área de entorno do empreendimento, considerando um buffer de 300 metros, a partir de seus limites, devendo constar:

- Identificação de equipamentos e serviços públicos existentes, com localização em planta;
- Mobilidade urbana, incluindo sistemas de circulação de pedestres, geração de tráfego, capacidade viária, demanda por transporte público e identificação dos logradouros atendidos em planta;
- Zoneamento e principais usos, identificados em planta;
- Caracterização da relação entre o empreendimento e o meio ambiente na área do entorno imediato, considerando a presença, se houver, de restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPS;
- Indicação de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida, se houver; e
- Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados nos diversos setores da economia).

Ao final, o estudo precisa englobar a matriz de avaliação dos impactos positivos e negativos, decorrentes da implantação do empreendimento, considerando:

- Adensamento populacional;
- Equipamentos urbanos e comunitários;
- Uso e ocupação do solo;
- Valorização imobiliária;
- Sistema de circulação de pessoas, acessibilidade, geração de tráfego e demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- Ventilação e iluminação;
- Área de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônico e/ou natural, se houver;
- Vibração gerada durante a implantação e operação do empreendimento;
- Periculosidade gerada durante a implantação e operação do empreendimento;
- Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Propõe-se que a matriz de impacto contenha, no mínimo:

- Localização do impacto;
- Momento de incidência (implantação ou operação);
- Duração do impacto no tempo (imediato, de curto, médio ou longo prazo); e
- Indicação do tipo de impacto (positivo ou negativo).

Como resultado, deverão ser indicados os compromissos do empreendedor, com prazos de implantação das ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos, o que pode incluir projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

- Unidades de trabalho dentro do empreendimento, ou iniciativas de recolocação profissional para os segmentos ou grupos afetados;
- Melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura, inferindo em investimentos em sinalização, estruturação viária, mobiliários urbanos, adequação de calçadas dentro dos parâmetros de mobilidade aceitáveis, entre outros;
- Aumento de áreas verdes vegetadas, plantio de árvores, recuperação de áreas degradadas, medidas de contenção de erosão, planos diferenciados de drenagem, sistemas adicionais de recarga do lençol freático, recuperação de nascentes e matas de galeria, etc.;
- Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários a mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;
- Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;
- Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;
- Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos sociais em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- Construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal;
- Extensão de serviços oferecidos intramuro, no caso de empreendimentos fechados, ao entorno direto e definição de compensações aos bairros de entorno, como cobertura de vigilância por câmeras e manutenção de áreas verdes e de lazer externas ao empreendimento.

Propõe-se que a somatória dos custos para execução das medidas mitigadoras definidas pelo relatório aprovado do EIV tenha como referência o valor máximo 5%



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

(cinco por cento) sobre o custo básico global da obra. Para o cálculo do valor total da obra deverá ser utilizado o Custo Unitário Básico – CUB sem desoneração do mês corrente publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUCON/SP.

Após o recebimento do EIV, a Prefeitura dará início à análise do documento, e caso restem dúvidas ainda podem ser pedidos esclarecimentos posteriores do proponente do projeto. A forma de análise, aprovação e emissão do Termo de Compromisso deverá ser regulamentado por decreto específico.

4.2.3.2. Parcerias Público-Privadas-PPP

As Parcerias Público-Privadas consistem em ajustes firmados entre a Administração Pública e a iniciativa privada, tendo por objeto a implantação e a oferta de empreendimento destinado à fruição direta ou indireta da coletividade, incumbindo-se a iniciativa privada da sua estruturação, financiamento, execução, conservação e operação, durante todo o prazo estipulado para a parceria, e cumprindo ao Poder Público assegurar as condições de exploração e remuneração pelo parceiro privado, nos termos do que for ajustado, e respeitada a parcela de risco assumida por uma e outra das partes¹

As PPP são regulamentadas pela Lei Federal nº 11.079/2004, admitidas as modalidades:

- Concessão patrocinada: concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei no 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, quando envolver, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado (§1º do Art. 20 da Lei nº 11.079/2004).
- Concessão administrativa: é o contrato de prestação de serviços de que a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens (§1º do Art. 20 da Lei nº 11.079/2004).

4.2.4. Instrumentos de Financiamento da Política Urbana

Os Instrumentos de Financiamento da Política Urbana têm como objetivo promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, sendo proposto para Iracemápolis:

- Contribuições de Melhoria;

¹ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. Parcerias público-privadas: conceito. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. Vidal Serrano Nunes Jr., Maurício Zockun, Carolina Zancaner Zockun, André Luiz Freire (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Benefícios Fiscais e Tributários.

4.2.4.1. Contribuições de Melhoria

Consistem nos tributos cobrados pelo Poder Público em razão da consecução de obras/melhorias que venham a beneficiar propriedades/empreendimentos específicos.

Em suma, a contribuição de melhoria institui uma contrapartida financeira direcionada ao Poder Público como forma de compensar os ganhos particulares. Vê-se assim uma consonância com o escopo dos instrumentos de financiamento da política urbana haja vista que estes operam através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

4.2.4.2. Benefícios Fiscais e Tributários

Os benefícios fiscais ou tributários recaem sobre as vantagens previstas em legislação municipal específica para os proprietários de imóveis que contribuam, de alguma forma, com os objetivos da Política Urbana consubstanciados no Plano Diretor.

Indica-se para o Município de Iracemápolis, em sintonia com as diretrizes dos eixos de desenvolvimento estratégico, notadamente na seara da agenda ambiental, como instrumento de política urbana a favor da sustentabilidade urbana, a regulamentação de um programa de certificação sustentável das construções, condicionando práticas verdes a bonificações fiscais, tal como a redução no valor do IPTU – comumente chamado como IPTU Verde.

Ademais, se insere no rol de instrumentos voltados aos benefícios fiscais e tributários a Lei Municipal nº 2.013/2013, em vigor, que institui o “Programa de Incentivos ao Desenvolvimento Econômico Sustentável, Geração de Emprego e Renda – ‘PRODESENVOLVE Iracemápolis’”. Seu escopo é beneficiar empresas que vierem a se instalar no município ou, no caso das já existentes, ampliarem suas instalações e faturamento, mediante o atendimento dos requisitos e obrigações estabelecidos na Lei. Os benefícios fiscais e tributários perpassam isenções de ITBI, ISSQN e IPTU, entre outras medidas.

4.2.5. Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG

O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão tem por objetivo acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e nas legislações complementares, 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 (Lei nº 10.257/2001).

Compete ao SMPG:

- Consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;
- Gerenciar o planejamento urbano;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO 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 SMPG;
- 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.

Constituem instrumentos atrelados ao SMPG:

- Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial do Município de Iracemápolis;
- Sistema de Informações Geográficas de Iracemápolis – SIG-I;
- Ferramentas de Participação Popular;

4.2.5.1. Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial do Município de Iracemápolis

Propõe-se que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico do Município de Iracemápolis, criado pela Lei Municipal nº 2410, de 11 de março de 2020, de caráter consultivo e deliberativo em relação à política de desenvolvimento econômico, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, e atualmente constituído por membros nomeados pelo Decreto Municipal nº4187, de 17 de outubro de 2023, seja reestruturado, recepcionando as questões relativas ao Planejamento e Gestão do Território.

Segue como indicação a substituição do nome “Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico do Município de Iracemápolis” para “Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial do Município de Iracemápolis”, e a inclusão de membros (titular e suplente) representantes da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Iracemápolis, ficando a nova composição definida por:

- 05 membros do Poder Público, sendo:
 - 01 representante (titular e suplente) da Coordenadoria Municipal de Desenvolvimento Econômico;
 - 01 representante (titular e suplente) da Coordenadoria Municipal de Planejamento;
 - 01 representante (titular e suplente) da Coordenadoria Municipal de Educação;
 - 01 representante (titular e suplente) da Coordenadoria Municipal de Saúde;
 - 01 representante (titular e suplente) do Departamento de Água e Esgoto de Iracemápolis.
- 05 membros da sociedade civil:
 - 01 representante (titular e suplente) do Grupo São Martinho S.A. – Usina Iracema;
 - 01 representante (titular e suplente) do Sistema “S”;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- 01 representante (titular e suplente) da Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Iracemápolis;
- 02 representantes (titular e suplente) da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Iracemápolis, devendo um (a) ser arquiteto (a) e outro (a) engenheiro (a).

Acerca das atribuições do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial do Município de Iracemápolis, afora as já contempladas pela Lei Municipal nº 2410, de 11 de março de 2020:

- Zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento urbano e ao desenvolvimento sustentável, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do Plano Diretor;
- Propor, discutir e deliberar sobre os planos, programas e projetos relativos ao desenvolvimento urbano municipal;
- Aprovar projetos que envolvam EIV, bem como indicar alterações que entender necessárias;
- Analisar e deliberar sobre os casos omissos a Lei do Plano Diretor, propondo alterações necessárias.

4.2.5.2. Sistema de Informações Geográficas de Iracemápolis – SIG-I

O Sistema de Informações Geográficas de Iracemápolis é um banco de dados georreferenciados que reúne em um mesmo ambiente virtual as informações cartográficas e os indicadores municipais, cujos objetivos são:

- Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana, 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, seu banco de dados atualizado para consulta pública; e
- Incluir e atualizar dados do município, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais dos segmentos de saúde, educação e assistência social.

4.2.5.3. Ferramentas de Participação Popular

A gestão democrática da cidade através da participação popular é prevista pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), e tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os temas que envolvem a Política Urbana e que causam impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente natural e construído.

Constituem ferramentas de participação popular:

- Audiência Pública:



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Trata-se de 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;
- Deve ser convocada por edital, com no mínimo 15 dias de antecedência, com amplo alcance à população local;
- Deve ocorrer em local e horários acessíveis a 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;
- Serem gravadas e, após a sua realização, elaborada o respectivo registro; e
- Os materiais que serão objetos da audiência devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo cinco dias antes do evento.
- Iniciativa Popular:
 - 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 da 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 dias a partir de sua apresentação, podendo o prazo ser prorrogado desde que solicitado com a devida justificativa, ao qual deve ser dada publicidade.
- Gestão Orçamentária e Participativa:
 - A gestão orçamentária participativa é prevista pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) como item obrigatório à aprovação pela Câmara Municipal das proposições feitas para o Plano Plurianual (PPA), para a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e para a Lei de Orçamento Anual (LOA) e deve ser garantida por meio a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas;
 - O Orçamento Participativo é um mecanismo governamental que permite os cidadãos intervir diretamente sobre a gestão financeira, orçamentária e contábil das entidades públicas;
 - A legislação orçamentária deverá incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário- financeiras.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

4.2.6. Sistema Municipal de Áreas Verdes-SMAV

O SMAV integra os recursos hídricos que compõe os mananciais de interesse para o abastecimento público – destacando-se o Ribeirão Cachoeirinha e o Ribeirão Boa Vista –, as áreas de risco de inundação, as áreas de preservação permanente, as áreas verdes provenientes do parcelamento do solo e os espaços livres públicos vocacionados à preservação e ao lazer.

Enquanto instrumento da política urbana, o SMAV atua como um banco de terras públicas e privadas demarcadas com a finalidade de preservação ambiental e usos recreativos, admitindo-se a implantação de equipamentos de infraestrutura qualificada como de utilidade pública para os casos anuídos pela Lei Federal nº 12.651/2012 quando se tratar de intervenção em APP.

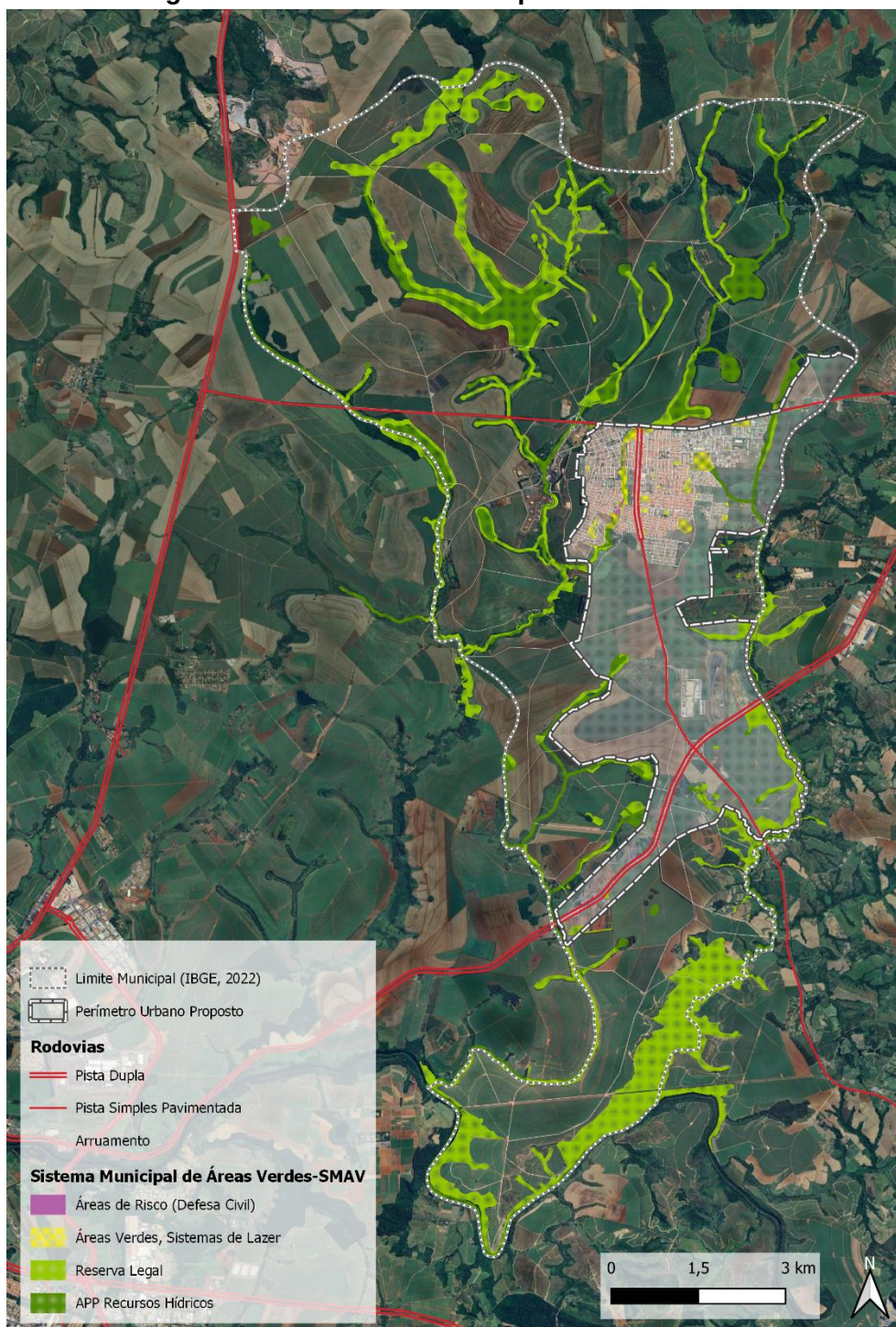
Para a demarcação do SMAV adotou-se como critérios (vide **Figura 4.2.6-1**):

- As prescrições da Lei Federal nº 12.651/2012 acerca das APP, áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, além de facilitar o fluxo gênico de fauna e flora e proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- Áreas de reserva legal incluídas no Cadastro Ambiental Rural (criando pela Lei Federal nº 12.651/2012 e regulamentado pela Instrução Normativa MMA nº 2, de 5 de maio de 2014), sob a égide das prescrições da Lei Federal nº 12.651/2012 que caracteriza a reserva legal como área localizada no interior de propriedades ou posse rural com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;
- Áreas de risco de inundação catalogadas pela Defesa Civil (2020);
- Áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais destinadas à preservação e fruição ambiental provenientes do parcelamento do solo;
- Espaços livres públicos vocacionados à preservação e ao lazer – ressaltando-se o projeto de implantação do Parque Linear Urbano Ribeirão Cachoeirinha.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Figura 4.2.6-1 Sistema Municipal de Áreas Verdes



Elaborado por: SDUH, 2023.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Perfaz o objetivo geral do SMAV:

- Promover a função ecológica da cidade, mediante a demarcação de áreas verdes voltadas à preservação ambiental, qualificando o uso e a ocupação do solo na MDU e MDR, integrando as estratégias de amortização dos efeitos adversos das mudanças climáticas.

Delineiam-se como diretrizes do SMAV:

- Criar o cadastro municipal das áreas verdes, mantendo atualizado o levantamento das áreas urbanas a serem incluídas no SMAV, tais como parques, praças, áreas de risco, áreas de preservação permanente e áreas verdes;
- Estimular a ampliação das áreas verdes e dos espaços públicos de convivência, mediante o estabelecimento de parâmetros urbanísticos ambientais;
- Definir, em consonância com o Zoneamento Municipal, parâmetros de ocupação aplicáveis aos lotes urbanos que garantam áreas permeáveis e cobertura vegetal, através de taxas de permeabilidade mínima, contribuindo com a microdrenagem urbana;
- Mapear e fiscalizar a destinação dada às áreas de preservação permanente e às áreas verdes provenientes do parcelamento, circunscritas à propriedade privada, prevendo a restauração da vegetação nativa nos casos de degradação sob ônus exclusivo do proprietário;
- Orientar a disposição das áreas verdes resultantes do parcelamento do solo urbano, condicionando a sua implantação ao usufruto público;
- Manter atualizado o mapeamento das áreas de risco, incorporando as alterações necessárias ao SMAV;
- Criar parques urbanos equilibrando a equação ambiente construído e áreas verdes, contribuindo para o microclima local, bem como para a drenagem urbana, além de investir na qualificação do espaço público como fomento à apropriação da cidade pela população;
- Implantar o Parque Linear Urbano Ribeirão Cachoeirinha, qualificando-o com infraestrutura adequada aos modais ativos (passeios acessíveis, ciclovias e/ou ciclofaixas), promovendo redes de conectividade verde.

4.2.7. Instrumentos de Regularização Fundiária

Os Instrumentos de Regularização Fundiária intentam o atendimento às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), nas Leis Federais nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, visando à regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais, incluindo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Indica-se que seja editada Lei Municipal a fim de estabelecer as normas gerais e procedimentos para a regularização fundiária urbana – REURB.

São objetivos da REURB:

- Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

São legitimados a requerer a REURB, além do Poder Público Municipal:

- Seus beneficiários, individual ou coletivamente;
- Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organização sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- Proprietários, loteadores ou incorporadores;
- Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- Ministério Público.

Para fins de regularização fundiária urbana, sugere-se que o Poder Público Municipal utilize os seguintes instrumentos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

- Concessão de Direito Real de Uso;
- Concessão de uso especial para fins de moradia;
- Doação onerosa ou gratuita;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Compra e venda;
- Permuta;
- Legitimação fundiária;
- Legitimação de posse;
- Arrecadação ou apossamento.

4.3. Zoneamento

Com fundamento nos objetivos e diretrizes da Política Urbana e nos Eixos de Desenvolvimento Estratégico delineados para a revisão do Plano Diretor, e consoante com as Macrozonas apresentadas para o ordenamento territorial, segue a proposta de Zoneamento Municipal.

Inscritas no interior da poligonal da **Macrozona de Desenvolvimento Urbano**, as Zonas aderem às diretrizes da MDU e se conformam segundo a subdivisão das áreas urbanas já consolidadas e demarcadas para a expansão, levando em consideração o desenho do zoneamento vigente, as tendências de uso e ocupação do solo observáveis e a infraestrutura disponível.

Nesta proposta, além de criar novas Zonas de expansão, buscou-se agrupar parte das atuais, reunindo áreas com características socioambientais afins e com parâmetros de uso e ocupação aproximados, a fim de simplificar o zoneamento, facilitando a leitura territorial.

Destaca-se como inovação, além da redivisão territorial, a priorização dos usos mistos, rompendo com a monofuncionalidade ora observada, atendendo ao escopo de modernização da política de planejamento e gestão municipal sob a égide da dinamicidade dos usos.

Intenta-se com a priorização dos usos mistos cumprir com o que preceitua a Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.874/2019), no que concerne à desburocratização das atividades econômicas, bem como cooperar com a função social da cidade, incentivando o desenvolvimento dos centros de bairro, aproximando habitação, trabalho e serviços essenciais, sem embargo para as restrições de ordem ambiental, incluindo os níveis de incomodidade ao uso residencial, controlados pelos parâmetros urbanísticos, incluídos no zoneamento, e pelas disposições das demais legislações incidentes.

Perfazem objetivos do Zoneamento:

- Simplificar a leitura e o entendimento da legislação urbanística, prevendo zonas de uso e ocupação condizentes às especificidades socioeconômicas e ambientais de cada porção do território; e
- Orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços públicos, garantindo equilíbrio e equidade, social e territorial.

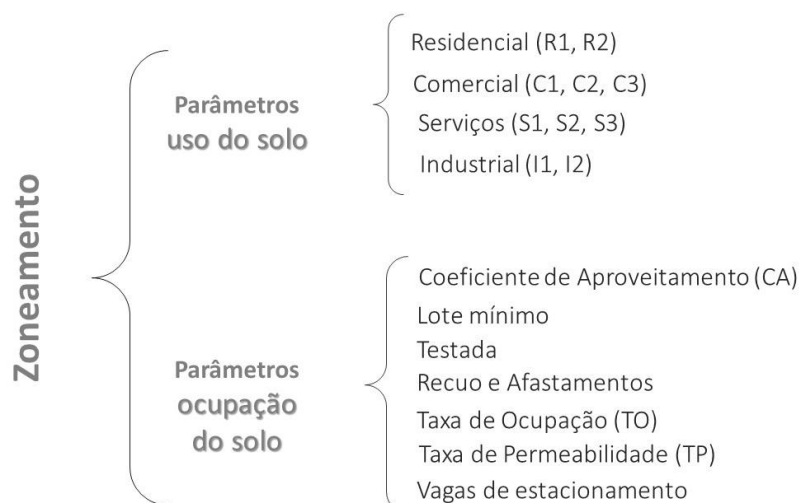
Para cada zona, serão definidos (vide **Figura 4.3-1**):



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Parâmetros de Uso;
- Parâmetros de Ocupação.

Figura 4.3-1 Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo propostos



Elaborado por: SDUH, 2023.

4.3.1. Parâmetros de Uso do Solo

Atualmente, pela Lei Complementar nº 17/2016, se acham estabelecidas 17 categorias de uso, associadas a 42 subcategorias. Segue como proposta, a simplificação dos usos em torno de **4 categorias fundamentais**, sendo 1 residencial e 3 associadas a atividades econômicas ou institucionais, desdobrando-se em até 3 subcategorias cada, à exceção do residencial e industrial que possuem apenas 2 subcategorias, levando-se em consideração os critérios de porte, produção de ruídos, periculosidade entre outras incomodidades com relação ao uso residencial (vide **Figura 4.3-1**).

Apresenta-se como inovação a definição de critérios objetivos para a determinação do porte das atividades, observando-se a área de construção, com recurso para o reenquadramento de usos.

Na **Tabela 4.3.1-1** são detalhadas as categorias e subcategorias de uso acolhidas. Conforme mencionado, para a construção das mesmas, buscou-se simplificar os parâmetros de uso vigentes, agrupando usos com características afins em prol de uma legislação mais objetiva e assertiva.



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Tabela 4.3.1- Categorias e Subcategorias de Uso

Categoria	Subcategoria	Exemplos
Residencial	Residencial Unifamiliar (R1): destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote, observados os parâmetros de ocupação definidos nesta lei.	Não se aplica
	Residencial Multifamiliar (R2): edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, agrupadas verticalmente ou horizontalmente, observados os parâmetros de ocupação definidos nesta lei.	Não se aplica
Comercial	Comércio Varejista de Âmbito Local (C1) de produtos relacionados ao uso residencial, de pequeno porte, limitado a 250 m ² de área construída, e baixa emissão de ruídos	• Armazém; • Empório; • Merceria; • Casa de Carnes; • Quitanda; • Frutaria; • Padaria; • Panificadora (exceto de forno à lenha); • Casa de massas e pratos; • Farmácia; • Livrarias; • Floriculturas; • Adega; • Lanchonete; • Pastelaria; • Tabacaria; • Restaurante; • Pizzaria; • Sorveteria; • Doceria; • Confeitaria;
	Comércio Varejista e Atacadista de médio porte (C2), não relacionado diretamente ao uso residencial, e/ou com área construída entre 250 m ² e 1.000m ²	• Engloba os exemplos incluídos no C1, ficando o seu enquadramento nesta categoria condicionado ao porte; • Alimentos para animais; • Ar-condicionados e aquecedores; • Artigos para cabeleireiro; • Artigos de couro e calçados; Artigos esportivos; • Artigos para festas;



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Categoria	Subcategoria	Exemplos
		• Artigos para fotografia e óticas; • Artigos para jardins; • Artigos funerários; • Artigos para piscinas; • Artigos religiosos; • Artigos de vestuários; • Aviamentos; • Bar; • Bicicletas; • Bijuterias; • Boutiques; • Artesanato; • Antiguidades; • Brinquedos; • Caça, pesca, armas e munições, cutelarias, selas e arreios; • Cortinas e tapetes; • Cozinhas; • Decoração; • Depósito de gelo; • Depósito de bebidas; • Discos; • Eletrodomésticos e utensílios domésticos; • Equipamentos de camping; • Equipamentos de Segurança; • Estofados e colchões; • Equipamentos de som; • Ferragens, Ferramentas • Instrumentos, Aparelhos e Materiais Médicos e Odontológicos; • Instrumentos Elétricos, Eletrônicos, de Precisão; • Instrumentos Musicais; • Joalheria; • Lonas e Toldos; • Louças, Porcelanas e Cristais; • Luminárias, Lustres; • Magazines; • Material para Desenho e Pintura;



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Categoria	Subcategoria	Exemplos
		• Material Elétrico, Material Hidráulico; • Material de Limpeza; • Molduras, Espelhos e Vidros; • Móveis; • Relojoaria; • Roupas de Cama, Mesa e Banho; • Roupas Profissionais ou de Proteção, Uniformes; • Tecidos; • Utensílios Domésticos; • Centro de Compras; • Loja de Departamentos; • Mercados e Supermercados;
	Comércio Varejista e Atacadista de grande porte (C3), com área construída superior a 1.000 m², e/ou com restrições de incomodidade devido à periculosidade ou toxidade	• Engloba os exemplos incluídos no C1 e C2, ficando o seu enquadramento nesta categoria condicionado ao porte; • Peças e Acessórios para Automóveis e Caminhões; • Peças e Acessórios para Motos; • Peças para Barcos e Motores Marítimos; • Peleteria; • Pneus; • Acessórios para Máquinas e Instalações Mecânicas; • Concessionária de Veículos; • Barcos e Motores Marítimos; • Equipamentos Pesados para Combate ao Fogo; • Máquinas e Equipamentos para Agricultura e Indústria; • Pequenos Aviões;



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Categoria	Subcategoria	Exemplos
		- Trailers e outros Veículos não Motorizados; - Artefatos e Materiais para Construção em Barro Cozido, Cerâmica, Cimento, Concreto, Madeira e Plástico - Cal, Cimento; - Depósito e Distribuidora de Bebidas; - Ferro para Construção; - Implementos Agrícolas; - Metais e Ligas Metálicas; - Minerais; - Pedras para Construção; - Pisos (Revestimentos); - Shopping centers; - Cooperativas de Consumo; - Agrotóxicos - Artefatos de Borracha, Plástico - Carvão - Depósito de Álcool - Gás Engarrafado - Graxas - Inseticidas - Materiais Lubrificantes - Óleos Combustíveis - Posto de Serviço e Abastecimento de Combustíveis - Produtos Químicos - Resinas e Gomas - Tintas e Vernizes - Fogos e Explosivos - Materiais recicláveis: não-ferrosos, plástico, vidro.
Serviços	Serviços de Âmbito Local relacionados ao uso residencial, de pequeno porte (S1), com utilização do endereço apenas para recebimento de correspondência, sem portas abertas e sem atendimento no local	Profissionais autônomos: - Costureiro(a), Alfaiate; - Bordados e similares; - Chaveiro; - Eletricista; - Encanador;



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Categoria	Subcategoria	Exemplos
	Serviços Diversificados de médio porte (S2), não relacionados diretamente ao uso residencial, e/ou que possuam área construída entre 250 m² e 1.000 m²: Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental	• Engloba os exemplos incluídos no S1, ficando o seu enquadramento nesta categoria condicionado ao porte; • Escritórios; • Consultórios; • Ateliês; • Salão de beleza; • Lavanderia, tinturaria (não industrial); • Sapateiro; • Associações beneficentes; • Associações comunitárias; • Associações culturais; • Lan-house; • Creches; • Educação (ensino infantil); • Parque infantil; • Biblioteca; • Quadras e salões de esporte; • Piscinas; • Clubes associativos, recreativos, esportivos; • Asilos e orfanatos; • Templos religiosos; • Agência de correios. • Aparelhos eletrodomésticos, eletrônicos (reparos); • Artigos de couro (reparo); • Camiseiros; • Copiadora; • Fotógrafo; • Joias, gravação, ourivesaria; • Tapetes, cortinas, estofados e colchões (reparos); • Ações e valores imobiliários; • Agência Bancária; • Lotéricas;



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Categoria	Subcategoria	Exemplos
		• Agência de Capitalização; • Agência de turismo; • Consultorias, Assessorias e Auditorias; • Escritórios técnicos com mais de um profissional incorporado ao quadro; • Agências financeiras e de investimentos; • Escolas de idiomas, autoescola e congêneres; • Administradora de bens; • Agências de publicidade e propaganda e congêneres; • Agências bancárias e lotéricas; • Cartório; • Casas de câmbio; • Imobiliárias, corretoras; • Seguradoras; • Ambulatórios; • Bancos de sangue; • Centro de reabilitação; • Clínicas médicas; • Clínicas e Hospitais veterinários; • Laboratórios de análises clínicas; • Pronto-Socorro; • Academias; • Associações; • Pensões, hotéis e congêneres; • Cinemas; • Teatros; • Buffets; • Boliche; • Oficinas (à exceção de veículos e máquinas pesadas); • Estacionamentos; • Hospitais; • Educação (ensino fundamental e médio; ensino técnico-profissionalizante; ensino superior);



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Categoria	Subcategoria	Exemplos
		• Delegacia; • Órgãos da administração pública; • Postos de identificação e documentação; • Serviço funerário;
	Serviços Diversificados de grande porte (S3), com área construída acima de 1.000 m² e/ou incompatíveis ao uso residencial: Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, incompatíveis, por sua natureza, com o uso residencial, devido às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e dos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental	• Engloba os exemplos incluídos no S1 e S2, ficando o seu enquadramento nesta categoria condicionado ao porte; • Show de Eventos; • Área de Lazer (locação); • Motéis; • Garagens; • Terminal de carga; • Aluguel de máquinas e veículos pesados; • Depósito de despachos; • Depósitos de resíduos industriais; • Oficinas de veículos e máquinas pesadas; • Terminal de ônibus urbano; • Corpo de Bombeiros; • Estádio; • Autódromo; • Hípica; • Velórios; • Casas de detenção; • Aeroportos; • Cemitérios; • Crematórios
Industrial	Indústria compatível ao uso residencial (I1): Estabelecimentos cujos processos produtivos e resíduos não ocasionam ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial e outros usos do solo, com área construída entre 10m² à 20m².	• Produção de geleias, massas, sorvetes e doces;



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Categoria	Subcategoria	Exemplos
	Indústria incompatível ao uso residencial (I2): Estabelecimentos cujos processos produtivos e resíduos ocasionam ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial.	• Demais atividades não contempladas no I1 e/ou metragem superior a 20m²;

(1) Os equipamentos públicos serão permitidos em qualquer zona à critério do Município, podendo demandar para os estabelecimentos de maior porte ou geradores de maiores níveis de incomodidade ambiental e sobrecarga no sistema viário, a necessidade de estudos e análises prévias específicas.

Elaborado por: SDUH, 2023.

4.3.2. Parâmetros de Ocupação do Solo

Propõe-se a adoção dos seguintes indicadores urbanísticos, alinhados às vocações, potencialidades e limitações do Município:

- **Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB):** índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba;
- **Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CaMin.):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área de construção mínima que deve ser atendida para o provimento da função social da propriedade;
- **Lote mínimo:** dimensão mínima do lote, a partir do qual não poderá haver desmembramento ou subdivisão;
- **Testada:** dimensão mínima da frente do lote, que coincide com o alinhamento;
- **Recuo:** espaço livre entre a edificação (considerando, via de regra, a projeção da construção) e o logradouro adjacente à testada do imóvel;
- **Afastamentos:** espaço livre entre a edificação (considerando, via de regra, a projeção da construção) e os limites do lote;
 - **Lateral;**
 - **Fundo.**
- **Taxa de Ocupação (TO):** relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;
- **Taxa de Permeabilidade (TP):** relação entre a área permeável do terreno e a área do lote;
- **Vagas de Estacionamento:** quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno.

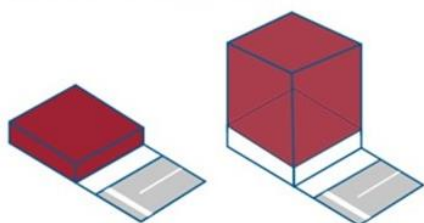
A **Figura 4.3.2-1** ilustra os parâmetros de ocupação propostos para Iracemápolis.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Figura 4.3.2-1 Parâmetros de Ocupação do Solo

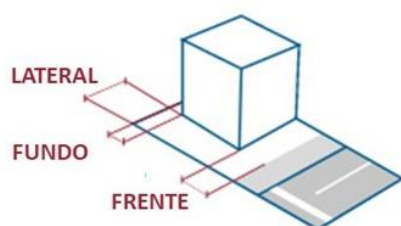
**COEFICIENTE DE
APROVEITAMENTO**



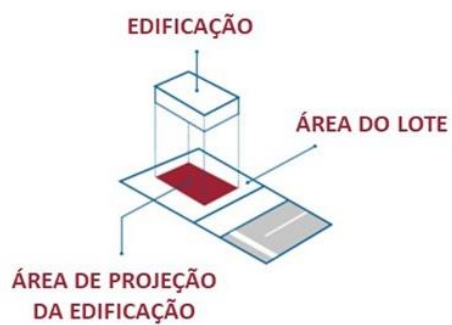
LOTE MÍNIMO



**RECUOS/
AFASTAMENTOS**



TAXA DE OCUPAÇÃO





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



Elaborado por: SDUH, 2023.

Para o cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA), serão consideradas como áreas não computáveis a área construída dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos, desde que não exceda 2 (duas) vezes a área do terreno e seja respeitado o recuo de frente mínimo exigido por Lei.

4.3.3. Zonas de Uso e Ocupação

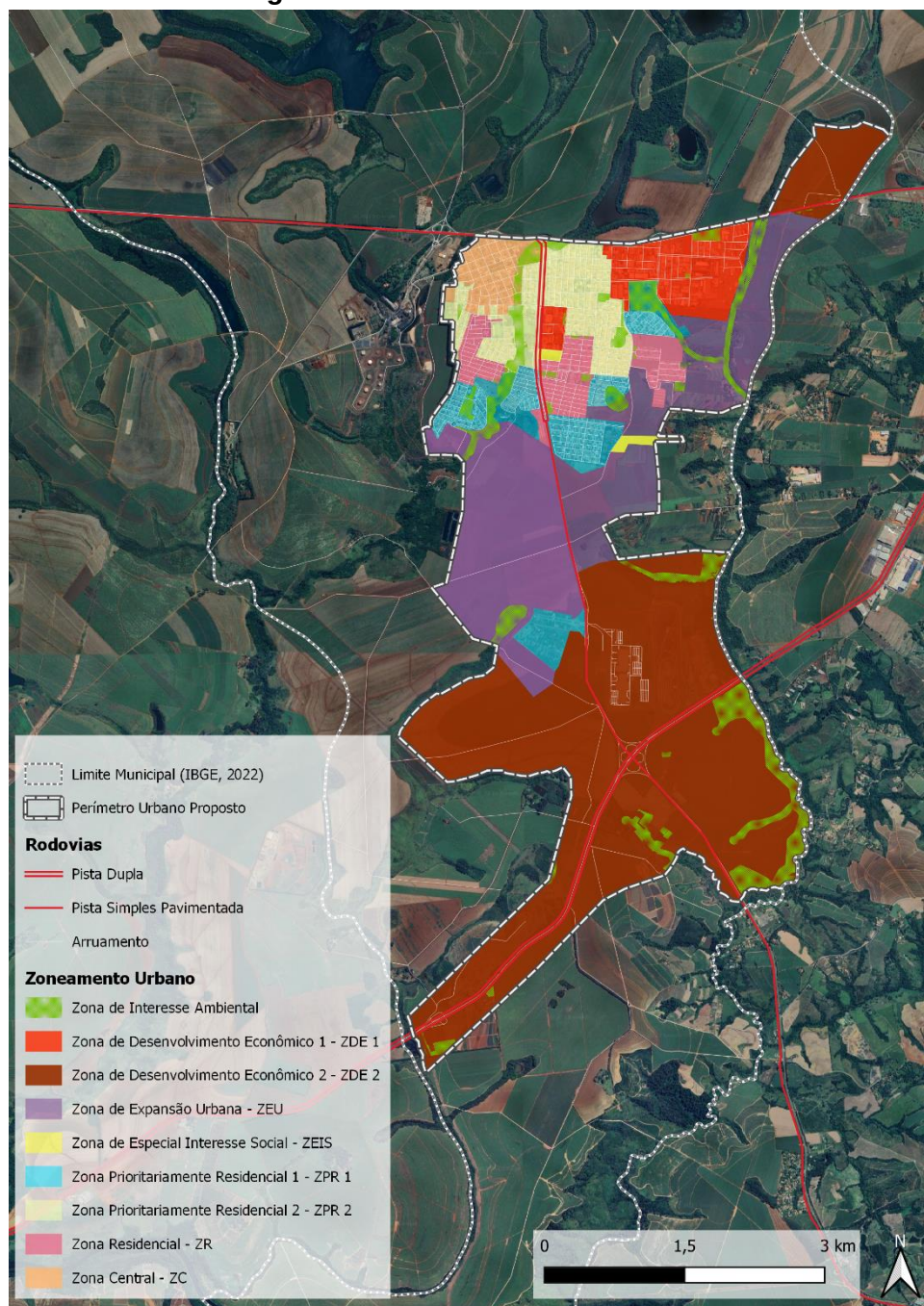
Para fins didáticos e conceituais, as zonas urbanas de uso e ocupação foram pensadas conforme as categorias (mapeadas na **Figura 4.3.3-1**):

- Zonas Central – ZC;
- Zona Residencial – ZR;
- Zonas Prioritariamente Residenciais– ZPR 1 e ZPR 2;
- Zona de Especial Interesse Social – ZEIS;
- Zonas de Desenvolvimento Econômico – ZDE 1 e ZDE 2;
- Zonas de Expansão Urbana – ZEU;
- Zona de Interesse Ambiental – ZIA.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Figura 4.3.3-1 Zoneamento Urbano



Elaborado por: SDUH, 2023.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

4.3.3.1. Zonas Central – ZC

A Zona Central é constituída a partir da atual Z1, cuja poligonal foi mantida na proposta de revisão em razão do padrão de uso e ocupação do solo observável, tendo como objetivo fomentar o adensamento e fortalecer o uso misto na região central do município, considerando o padrão de uso e ocupação do solo, inibindo os vazios urbanos em áreas qualificadas com infraestrutura e serviços, em prol do atingimento da função social da cidade.

4.3.3.2. Zona Residencial – ZR

A Zona Residencial se sobrepõe, em parte, às poligonais das atuais Z3, Z9 e Z11, admitindo para a área usos residenciais, atividades econômicas de serviços de apoio, ligadas diretamente ao uso residencial, e equipamentos de serviço/institucionais. A ZR tem por objetivo resguardar a paisagem, primando pela ambiência e relações de vizinhança constituídas, prescrevendo o incentivo ao uso residencial de modo a conter a incursão de novos usos afeitos a promoção de atividades econômicas.

4.3.3.3. Zonas Prioritariamente Residencial 1 e 2 - ZPR 1 e ZPR 2

A Zona Prioritariamente Residencial 1 reúne em sua poligonal parte das atuais zonas Z5, Z6, Z7, Z8 e Z9, observando-se como padrão a predominância do uso residencial, com admissão de atividades econômicas (de comércio e serviço). A ZPR1 tem por objetivo promover os usos residenciais e atividades econômicas de baixa incomodidade, mediante a instituição de parâmetros urbanísticos que estabeleçam o controle da ocupação.

A Zona Prioritariamente Residencial 2 coincide com a atual Z2 – sendo esta caracterizada como zona de transformação, uso misto, com médio potencial de adensamento. Tal como ZPR1, a ZPR2 prioriza o uso residencial e admite a instalação de atividades econômicas, diferenciando-se da primeira zona em razão do grau de permissividade, possibilitando a instalação de estabelecimentos que não estejam ligados diretamente ao uso residencial e/ou de médio impacto ambiental. Assim, a ZPR2 tem por objetivo promover o desenvolvimento das áreas de urbanização consolidada, induzindo a formação das centralidades de bairro, predominantemente residenciais e receptivas aos usos compatíveis de empreendimentos ligados diretamente, ou não, ao uso residencial.

4.3.3.4. Zona de Especial Interesse Social - ZEIS

As ZEIS reúnem terrenos vazios, próximos da infraestrutura instalada, destinada predominantemente, à garantia do direito à moradia e à cidade, a partir da designação de terras para provisão de habitações de interesse social, prevendo também a instalação de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

4.3.3.5. Zonas de Desenvolvimento Econômico 1 e 2– ZDE 1 e ZDE 2

A ZDE 1 reúne a poligonal da atual Z12 somada a uma área consolidada contígua, apresentando como objetivo consolidar o desenvolvimento urbano orientado às atividades incompatíveis ao uso residencial, concorrendo para o adensamento controlado dos empreendimentos industriais e de serviço de grande porte, observando-se o padrão de ocupação preexistente, instituindo áreas de transição para as zonas residenciais.

A ZDE 2 compreende uma porção significativa da MDU, circunscrevendo a margem dos eixos rodoviários e o entorno do polo automobilístico com o objetivo de orientar a expansão das áreas vocacionadas ao desenvolvimento das atividades industriais, dos comércios e serviços de grande porte, segundo a baliza da conectividade territorial.

4.3.3.6. Zonas de Expansão Urbana – ZEU

A ZEU reúne os grandes vazios da MDU – abarcando o loteamento Nova Iracemápolis – excetuando-se as áreas destinadas à ZDE 2, objetivando o direcionamento da urbanização das áreas de expansão, destinadas prioritariamente à habitação, sem embargo para usos mistos compatíveis, cuja ocupação deve estar condicionada à instalação de infraestrutura e serviços públicos, de modo a atender os futuros moradores, em consonância com as diretrizes dos demais planos setoriais, primando pelo atingimento da função social da cidade.

4.3.3.7. Zona de Interesse Ambiental – ZIA

A ZIA constitui-se a partir da intersecção entre as áreas incluídas no SMAV e a MDU com o objetivo de qualificar o uso e a ocupação territorial na MDU, destacando as áreas de interesse ambiental demarcadas pelo SMAV, contendo as formas de ocupação e uso incompatíveis ao interesse ecológico.

4.3.4. Parâmetros de Uso e Ocupação aplicados

Seguem as tabelas referentes aos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo aplicados por zona.

(4) Estabelecer uma área não edificante de 30 metros de largura entre vias, quando houver mudanças entre as zonas Residências/Comerciais com as zonas industriais "ZDE1 e 2"



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Tabela 4.3.4-2 Vagas de Estacionamento por uso

Uso	Vagas de estacionamento
R1	1 vaga/u.h
R2	1 vaga/ u.h quando a área edificada for de até 200 m ² 2 vagas/u.h. quando a área edificada for superior a 200 m ² e inferior a 500 m ² 3 vagas/ u.h. quando a área edificada for superior a 500 m ²
C1/S1	1 vaga para cada 100 m ² de área edificada ou fração
C2/S2	1 vaga para cada 50 m ² de área edificada ou fração
C3/S3	1 vaga para cada 30 m ² de área edificada ou fração
I1	1 vaga
I2	1 vaga/ 100 m ² de área edificada, ou fração, da área administrativa

- (1) As vagas dos estabelecimentos de comércio e serviço, nos imóveis localizados em ZC, podem ser disponibilizadas em um bolsão de estacionamento (estacionamento particular aprovado e regularizado pelo município), desde que este esteja localizado a uma distância linear de até 200 m e a sua disponibilidade seja comprovada a prefeitura.

Elaborado por: SDUH, 2023

4.4. Parcelamento do Solo

Para o parcelamento do solo urbano, no Município de Iracemápolis, propõe-se a título de criação ou alteração das dimensões de glebas e/ou lotes, as modalidades: loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, assim conceituados:

- **Gleba:** corresponde à área de terra indivisa que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.
- **Lote:** é a unidade autônoma resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação oficial.
- **Loteamento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- **Desmembramento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- **Desdobro:** subdivisão de um lote em até dois lotes destinados à edificação;
- **Remembramento:** é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, sendo vedado nos casos de:

- Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;
- Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- Terrenos com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento);
- Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias condizentes com a saúde humana, até a sua correção.

Quanto ao uso, os loteamentos aderem às modalidades:

- **Loteamento Residencial:** destinados predominantemente ao uso residencial, sendo que 25% da área total do loteamento poderá ser de lotes destinado ao uso comercial e de serviço, os quais deverão estar na mesma quadra ou serem contíguos;
- **Loteamento Misto:** composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços e/ou industriais, seguindo as regras do zoneamento incidente;
- **Loteamento de Interesse Social:** promovido em corresponsabilidade com o Poder Público, ou através de Cooperativas Habitacionais, Companhias de Habitação, ou ainda que venham a atender à população de baixa renda. Para este modelo de empreendimento, 80% (oitenta por cento) das unidades habitacionais cumpre serem destinadas às famílias de baixa renda conforme legislação federal e regulamentação dos programas habitacionais;
- **Loteamento Industrial:** composto por lotes para fins industriais, admitindo-se lotes de comércio e serviços subsidiários;

Quanto à implantação, constituem modalidades de loteamento:

- **Loteamento de Acesso Controlado ou Loteamento Fechado:** modalidade cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. As áreas institucionais deverão se situar na parte externa do fechamento, com acesso à via pública, enquanto que as áreas públicas de circulação, área verde e sistema de lazer poderão serão objeto de Permissão de Uso outorgada pelo Poder Público por tempo indeterminado, através de ato do poder executivo, à Associação de Proprietários, que deverá constar no registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis. Fica à cargo da Associação de Proprietários, em consideração ao disposto na Lei Federal nº13.465/2017:
 - A manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização de trânsito;
 - Os serviços de manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais;
 - Controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;
 - Despesas com o fechamento do loteamento; e
 - Garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidade públicas prestadoras de serviços públicos e que zelem por segurança e bem-estar da população.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Já os empreendimentos organizados sob o regime de sistema de condomínio poderão ser implantados nas seguintes tipologias:

- **Condomínio de Lote:** é a modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº4.591/1964, nº6.766/1979 e nº13.465/2017.
- **Condomínio Edifício:** formado pelo conjunto de edificações, isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estipuladas pelo Código de Obras do município. Esta categoria segue as regras da incorporação imobiliária regulamentada pelo Art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, caracterizada pela comercialização de lotes com casas construídas ou com promessa de construção, e com um sistema viário interno composto de ruas de propriedade comum dos condôminos.

O interessado deverá especificar a intenção de implantação da modalidade de loteamento ou condomínio no ato da solicitação do pedido da Certidão de Diretrizes, uma vez que o processo de licenciamento e a documentação exigida para aprovação pode variar de acordo com a categoria a ser implementada.

4.4.1. Requisitos Urbanísticos

Os parcelamentos deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

- Atender aos valores mínimos para as testadas e as áreas dos lotes, a depender da zona onde se localizam;
- Promover a articulação entre as vias adjacentes oficiais existentes e planejadas, independente do prazo de sua implantação;
- Destinar 7,5% (sete e meio por cento) da área para uso público, nos casos da modalidade de loteamento (aberto ou de acesso controlado), de condomínio de lotes e de desmembramentos² que resultarem em mais de 10 lotes, onde:
 - 5,0% será destinada para a área institucional, voltada para a implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais;
 - 2,5% de área de lazer destinada à implantação de praças, áreas de recreação esportivas e demais equipamentos urbanos e paisagísticos passíveis de incorporação ao Sistema Municipal de Áreas Verdes.

² No caso dos desmembramentos de glebas maiores do que 20.000m², não será obrigatória a destinação de áreas públicas.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

O cômputo das áreas públicas institucionais e de lazer deverá considerar a área total a ser parcelada e não poderá incluir:

- Faixas destinadas às Áreas de Preservação Permanente-APP dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual e municipal;
- Reserva Legal averbada na matrícula ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;
- Áreas não parceláveis e não edificantes;
- Faixas de domínio da rodovia e faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;
- Rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

4.4.1.1. Áreas Institucionais

A localização das áreas institucionais deverá atender às disposições:

- Ser lindeira a uma via oficial de circulação de veículos;
- Estar situada em uma área com declividade de no máximo 10% (dez por cento);
- Permitir que seja inscrito um círculo com raio de 15 m (quinze metros) em qualquer ponto de sua área;
- Para loteamento com área inferior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), deverá estar contida em um único perímetro, definido pela Prefeitura,
- Para loteamento com área igual ou superior a 100.000 m², poderá estar localizada em dois ou mais perímetros definidos pela Prefeitura, desde que tenham área igual ou superior a 5.000 m² cada um.

A doação de áreas institucionais poderá ser permutada por uma reforma ou construção de equipamento ou infraestrutura pública, de modo que o equipamento/infraestrutura a ser construído(a) será definido em função da necessidade, a critério da Prefeitura, cujo valor da obra não poderá ser menor do que o valor de mercado de 5,0% (cinco por cento) da área total objeto do parcelamento.

4.4.1.2. Áreas Verdes

Ademais, nos termos da legislação estadual, caberá, por advento do parcelamento do solo, a destinação de área verde pública, caracterizada pelo predomínio de vegetação arbórea preferencialmente nativa, natural ou recuperada, destinada a melhoria ambiental urbana, preservação da biodiversidade, proteção dos recursos hídricos, manutenção e melhoria paisagística, não sendo permitida edificação, onde poderão estar localizadas as bacias de retenção do sistema de macrodrenagem. Poderá ser autorizado que 20% (vinte por cento) do percentual exigido esteja localizado em faixa "non aedificandi" ao longo das nascentes, águas correntes, dormentes, canalizadas ou não, sendo que 80% (oitenta por cento) do percentual exigido deverá estar localizado nas áreas com a topografia mais plana do loteamento.

A localização das Áreas Verdes deverá atender às seguintes disposições:



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Estar circundada por vias oficiais de circulação de veículos;
- Permitir que seja inscrito um círculo com raio de 15 m (quinze metros) em qualquer ponto do terreno;
- 80% (oitenta por cento) do total exigido para áreas verdes serão localizados pela Prefeitura em um só perímetro e em parcela de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresente declividade superior a 10 % (dez por cento), a menos que haja interesse paisagístico, caso em que a declividade não poderá ser superior a 20 % (vinte por cento),
- A localização do restante da área exigida para áreas verdes ficará a cargo do loteador e só será computada como área verde quando em qualquer ponto do terreno puder ser inscrito um círculo com raio de 10 m (dez metros).
- As praças deverão ser entregues implantadas conforme projeto paisagístico e de arborização, elaborado pelo loteador, após diretriz municipal;
- O projeto paisagístico e de arborização deverá ser assinado por profissional devidamente habilitado por órgão de classe e cadastrado na Prefeitura Municipal de Itacemópolis.

4.4.1.3. Dimensionamento das quadras e arruamento

O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250 m, salvo quando se tratar de loteamento industrial, caso em que se admite 500 m como a dimensão máxima.

No caso do Loteamento de Acesso Controlado a área máxima da gleba para fechamento deverá ser de 300.000,00m² (trezentos mil metros quadrados). Enquanto que o Condomínio de Lotes ou Condomínio Edifício deve contemplar área máxima para fechamento de até 100.0000 (cem mil metros quadrados), quando projetada sobre lote, e 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), quando projetada sobre gleba.

Fica estabelecido que o arruamento será dimensionado de acordo com as modalidades de loteamentos, conforme Tabela 4.4.1.4-1.

As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes, aprovadas ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Tabela 4.4.1.4-1 Dimensionamento do arruamento, por modalidade de loteamento

Modalidade	Estruturação do arruamento					
	Via	Passeio mínimo	Faixa carroçável mínima	Canteiro central mínimo	Declividade máxima	Declividade mínima
Loteamento Industrial	Via Arterial/ Coletora , constitui-se num sistema de pistas duplas de média velocidade, com largura mínima de 32,00m	2,50m de cada lado	11,00m para cada pista	5,00m	8,0%	0,5%
	Via Coletora (paralelas as rodovias) , constitui-se num sistema de pista simples, com mão-dupla de direção, de média velocidade, com largura mínima de 15,00m	2,50m de cada lado	10,00m para cada pista	-	8,0%	0,5%
	Via Coletora/ Local , constitui-se num sistema de pista simples, de média e baixa velocidade, com largura mínima de 16,00m	2,50m de cada lado	11,00m para cada pista	-	8,0%	0,5%
Loteamento Residencial/ Misto	Via Arterial (exclusiva para continuação de vias existentes) , constitui-se num sistema de pistas duplas de média velocidade, com largura mínima de 27,50m	2,50m de cada lado	10,00m para cada pista	2,50m	8,0%	0,5%
	Via Arterial , constitui-se num sistema de pistas duplas de média velocidade, com largura mínima de 28,00m	2,50m de cada lado	9,00m para cada pista	5,00m	8,0%	0,5%
	Via Coletora (paralelas as rodovias) , constitui-se num sistema de pista simples, com mão-dupla de	2,50m de cada lado	10,00m para cada pista	-	8,0%	0,5%



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE
DESENVOLVIMENTO URBANO**

Modalidade	Estruturação do arruamento					
	Via	Passeio mínimo	Faixa carroçável mínima	Canteiro central mínimo	Declividade máxima	Declividade mínima
	direção, de média velocidade, com largura mínima nunca inferior a 15,00m					
	Via Local , constitui-se num sistema de pista simples, de baixa velocidade, com largura mínima de 14,00m	2,50m de cada lado	9,00m para cada pista	-	8,0%	0,5%

Elaborado por: SDUH, 2023

As vias dos loteamentos também deverão atender as seguintes especificações:

- Nos cruzamentos das vias públicas os alinhamentos dos terrenos serão concordados por arco de círculo de raio igual a 9,00m (nove metros) e as guias das calçadas serão concordados por arco de círculo de raio igual a 11,50 m (onze metros e cinquenta);
- As rotatórias deverão seguir as orientações e normas construtivas vigentes; (Órgãos de Trânsito)
- As ruas sem saída não poderão ter extensão superior a 100 m (cento metros) e deverão terminar em “fundo de saco”.
- O “fundo de saco” será aceito apenas nos loteamentos fechados, condomínios e loteamentos de interesse social;
- A via que terminar em “fundo de saco” deverá ter leito carroçável de 9,0m (nove metros) e diâmetro mínimo de 25,00m (vinte e cinco metros).
- A intersecção das vias locais com as vias coletoras e arteriais de velocidade média ou alta deverá ser afastada no mínimo 50,00m (vinte metros) das praças, rotatórias e trevos.
- Nos canteiros entre as pistas não serão permitidas edificações ou instalações de objetos e ou equipamentos para quaisquer fins (exceto para orientação ou fiscalização do trânsito local).



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

4.4.1.4. Reserva de área non-aedificandi

Os projetos de parcelamento do solo deverão contemplar a necessidade de reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos, a saber:

- Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser atendidas as legislações ambientais estaduais e federais;
- Ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, das dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de 30 m de cada lado das suas margens e dos limites da faixa de domínio, salvo maiores exigências de legislação específica;
- Ao redor das nascentes será obrigatória a reserva de área *non aedificandi*, num raio de 50 m;
- Ao longo das estradas municipais e dutos será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de 20 m de cada lado das suas margens;
- Ao longo das rodovias, paralelas as faixas de domínio, será obrigatória a existência de via de 15,00m (quinze metros) de largura, no mínimo, a ser solicitada na emissão da Certidão de Diretrizes.

4.4.1.5. Requisitos de Infraestrutura

É de obrigação exclusiva do empreendedor a implantação das seguintes infraestruturas urbanas, de acordo com os projetos apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal:

- Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo, sustentação de taludes, ou quando necessários, de acordo com o estabelecido pela NBR 15115, ou norma que vier a lhe substituir;
- Execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;
- Alongamento de vias do empreendimento para conectar com o viário existente, mesmo que sobre áreas de APP, quando demandadas pela Prefeitura, com compensação sob responsabilidade da mesma, ou quando imprescindíveis para acesso do empreendimento, com compensação sob responsabilidade do empreendedor;
- Demarcação de quadras e lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto;
- Rede pública de abastecimento de água, aprovado pelo órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pelo órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

- Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária;
- Implantação de guias e sarjetas, calçadas e rampas para PND, conforme padrão municipal, pavimentação de vielas sanitárias com piso intertravado, mesmo em condomínios e loteamentos de acesso controlado;
- Rede de drenagem, com bocas de lobo, conforme projeto padrão pelo município. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário, com dissipador de energia em sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo município;
- Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme projeto aprovado pelo município;
- Sinalização viária horizontal e vertical, e disponibilização das placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e
- Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

4.4.2. Licenciamento

A proposta de revisão dos processos de licenciamento utiliza-se majoritariamente dos procedimentos atuais, com pequenos ajustes a fim de simplificar o processo.

A execução de projetos de loteamento dependerá de licença da Prefeitura, seguindo as etapas de tramitação:

- Certidão de Diretrizes;
- Aprovação do Projeto:
 - Análise Prévia
 - Aprovação (prévia);
 - Aprovação Definitiva.
- Termo de Verificação de Obras – TVO.

4.4.2.1. Certidão de Diretrizes

A primeira etapa para obter a aprovação de um projeto de loteamento envolve a emissão da Certidão de Diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do interessado e instruído com os seguintes documentos:

- Requerimento assinado pelo interessado ou possuidor a qualquer título;
- Levantamento topográfico planialtimétrico da área objeto do pedido, por coordenadas, em 2 (duas) vias, na escala horizontal de 1:1.000 e cortes na vertical de 1:100, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal de Iracemápolis;
- O levantamento topográfico planialtimétrico deverá conter:



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- a) Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;
- b) Localização dos cursos d'água e suas denominações;
- c) Curvas de nível de metro em metro, baseado na Referência de Nível do Município;
- d) Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;
- e) Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) Construções existentes;
- g) Serviços de utilidade pública existente no local e adjacências;
- h) Linhas de energia elétrica, telefone, telex, torres de comunicação, tubulações de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas "non aedificandi";
- i) Ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local,
- j) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos.

A Prefeitura se pronunciará sobre a viabilidade, ou não, do loteamento, após a manifestação do Departamento responsável pela Água e Esgoto do Município, sobre a viabilidade do abastecimento de água e coleta de esgoto, num prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data do protocolamento do pedido. Na Certidão de Diretrizes deverá constar:

- Ruas e estradas existentes, projetadas e ao longo das rodovias (diretrizes viárias), que deverão ser respeitadas no projeto de loteamento/condomínio de lotes;
- Faixas não edificáveis, se houver;
- Zoneamento da área, com as indicações de usos compatíveis com o mesmo e com os índices urbanísticos;
- Localização aproximada das áreas públicas (institucional, verdes e de lazer) a serem doadas para o município.

No caso de o parecer de viabilidade ser negativo, o processo será arquivado; sendo positivo, o interessado terá 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da comunicação, para protocolar o pedido de diretrizes.

4.4.2.2. Aprovação do Projeto

A fase subsequente à expedição da Certidão de Diretrizes consiste na Aprovação do Projeto, que consta das partes:

- Análise Preliminar;
- Análise do Projeto.

O projeto de loteamento, submetido pelo interessado à Prefeitura, obedecidas as diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá ser protocolado no município para análise e constar:



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Requerimento em nome do proprietário do imóvel ou por procuração deste;
- Matrícula atualizada do imóvel;
- Certidão negativa de tributos municipais;
- Certidão de Diretrizes vigente;
- Projeto Urbanístico do Loteamento/Condomínio de lotes, que deverá conter:
 - Indicação de Norte;
 - Largura de vias (em metros);
 - Testada/medida mínima, demais medidas (lote, áreas públicas, etc.);
 - Caimento das águas pluviais;
 - Estaqueamento das vias de 20/20 metros;
 - Curvas de nível de metro em metro;
 - Quadras, lotes, ruas, avenidas, etc.;
 - Medidas lineares, raio, desenvolvimentos, etc. do polígono da gleba (em metros);
 - Confrontantes;
 - Grade Ortogonal;
 - Detalhes da praça de retorno, se houver;
 - Perfis transversais das vias na escala 1:200;
 - Quadro de áreas dos polígonos e resumos;
 - Memorial Descritivo/Justificativo, contando declividade de vias (modelo GRAPROHAB).
- Projeto de terraplanagem;
- Levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em coordenadas UTM (referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGAS2000);
- Projeto de Macrodrenagem;
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso o empreendedor se enquadre nas exigências estabelecidas pelo Plano Diretor e/ou legislação específica;
- Laudo de caracterização de vegetação.

A Prefeitura realizará a análise preliminar do loteamento, num prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data do protocolamento do pedido.

Após a Aprovação Preliminar, deverão ser enviados para a apreciação do GRAPROHAB os projetos de parcelamento que se enquadrarem nos itens:

- Projetos de loteamentos para fins habitacionais;
- Projeto de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública;
- Projetos habitacionais de condomínios edilícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;
- Condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;
- Condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;
- Condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m²;
- Condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

Segue como procedimento para a Aprovação Definitiva a Análise do Projeto, instruída dos documentos:

- Plano geral de loteamento, na escala 1:1.000 em 2 (duas) via, assinada pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo CREA ou CAU e cadastrado na Prefeitura Municipal de Iracemápolis, constando de:
 - Curvas de nível de metro em metro;
 - Vias de circulação, quadras, lotes, áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;
 - Indicação gráfica das restrições de construção quanto a recuos, ocupação dos lotes e gabaritos, quando o loteamento criar restrições maiores do que as exigidas nesta Lei Complementar;
 - Indicação das zonas de uso onde se localiza a gleba e número do contribuinte junto à Prefeitura;
 - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
 - Indicação de marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser executados em concreto, de base alargada, e localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - Indicação, em planta, da metragem quadrada dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
 - Indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;
 - Indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas *non aedificandi* de preservação ambiental, das áreas institucionais e do número total de lotes;
 - Indicação, em quadro, das exigências urbanísticas convencionais,



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações.
- Perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais, em escalas horizontais de 1:1.000, e vertical de 1:100, com todas as cotas.
- Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores, o local de lançamento e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes, obedecidas as normas e padrões regulamentados por ato do Executivo;
- Projeto completo do sistema de esgotos sanitários e industriais, incluindo as derivações prediais, indicando o local de lançamento dos resíduos e a forma de preservação dos efeitos deletérios, obedecidas as Normas Brasileiras correspondentes e os padrões fixados pelo Departamento de Água e Esgoto, que nele dará sua aprovação;
 - Quando a topografia da área objeto do projeto de loteamento exigir, deverão ser indicadas as reservas de faixas *non aedificandi*, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), destinadas à passagem de dutos para águas pluviais e esgoto de um lote para outro, e gravadas como servidão de passagem; estas faixas poderão utilizar os recuos previstos no Plano Diretor para as diferentes zonas de uso, assim como as áreas dos recuos de fundo.
- Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede, obedecida as seguintes exigências:
 - No caso do loteamento ficar em área de expansão prevista, a rede distribuidora deverá ser dimensionada de forma a se adequar ao plano existente no órgão competente da Prefeitura e aprovado pelo Departamento responsável pela Água e Esgoto do Município, sobre a viabilidade do abastecimento de água e coleta de esgoto;
 - Se o projeto ficar fora da área prevista para expansão, o projeto de abastecimento deverá incluir captação, tratamento, recalque, adução, reservação e distribuição e ser aprovado pelo DAE.
- Projeto de guias, sarjetas, calçadas com rampas para PND, sarjetões, bocas de lobo (em locais necessários para o bom escoamento das águas pluviais) e pavimentação das vias, obedecendo às normas e padrões regulamentados por ato do Executivo e aprovado pela Comissão para Diretrizes e Análises de Projetos para aprovação de Loteamentos.
- Projeto completo da rede de instalações elétricas, iluminação domiciliar e pública, aprovado pela concessionária de energia elétrica.
- Projeto de arborização das praças, áreas verdes e das vias, com especificação das diferentes espécies a serem plantadas, em conformidade com as normas



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

regulamentadas pelo Plano de Arborização, Plano de Mobilidade ou ato do Executivo;

- Projeto de proteção das áreas sujeitas à erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, obedecendo as normas e padrões regulamentados por ato do Executivo;
- Projeto completo de locação dos eixos das ruas por coordenadas totais.
- Projeto de Pavimentação com definição do tipo de pavimentação, classificação, espessuras, de acordo com normas técnicas.
- Projeto completo de locação das quadras por coordenadas totais.
- Memorial descritivo correspondente a cada projeto.
- Cronograma de execução da obra;
- Anuência do GRAPROHAB.

Atendidas pelo projeto todas as disposições legais e após as manifestações dos órgãos de planejamento e jurídico, o Prefeito Municipal expedir um Decreto para a Aprovação Definitiva do loteamento, que deverá constar o cronograma físico-financeiro das obras a serem executadas a cargo do empreendedor, a saber:

- Abertura das vias de circulação;
- Rede de escoamento de águas pluviais;
- Rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais, reservatório d'água e distribuição e conforme o caso, recalque e adução e Estação de Tratamento de Água;
- Rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, emissário, adução e estação de tratamento do esgoto;
- Rede de instalações elétricas, iluminação domiciliar e pública;
- Colocação de guias e sarjetas;
- Execução de calçadas e rampas para PND;
- Pavimentação das vias de circulação;
- Execução das praças;
- Arborização.

Para dar garantia à perfeita execução das obras constantes no projeto, memoriais e cronogramas físico-financeiros aprovados, o loteador deverá:

- Efetuar caução em título da dívida pública municipal ou fiança bancária, correspondente a 100% (cem por cento) do total das obras;
- Vincular à Prefeitura Municipal número suficiente de lotes de terreno do próprio loteamento, mediante garantia hipotecária, cobrindo o valor total das obras
 - O valor de cada lote de terreno do próprio loteamento, para efeito de cumprimento deste item, será fixado pela média de duas avaliações, apresentadas por corretores de imóveis legalmente constituídos;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Vincular à Prefeitura Municipal imóvel de valor igual ou superior a 100% (cem por cento) do valor total das obras.

Somente após a aprovação do cronograma físico-financeiro, do registro do instrumento de garantia de execução das obras no Cartório de Registro de Imóveis e de posse dos demais documentos exigidos por Lei, o loteador poderá submeter o loteamento ao Registro Imobiliário.

Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, após o que, a aprovação terá caducado.

Somente após o registro do loteamento e junção da garantia hipotecária registrada, ou comprovante de caução ao processo de aprovação, o loteador poderá dar início às vendas dos lotes não hipotecados.

O prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 2 (dois) anos, para as obras de colocação de guias, sarjetas e pavimentação das vias de circulação, para as obras de abertura de vias de circulação; rede de escoamento de águas pluviais; rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservação d'água e distribuição; rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto; rede de instalações elétricas, iluminação domiciliar e pública e execução das praças,

4.4.2.3. Termo de Verificação de Obras – TVO

Após requerimento do loteador, a Prefeitura expedirá Termo de Verificação de Obras (TVO), documento que atesta o recebimento e a aceitação das áreas e logradouros públicos, liberando as garantias oferecidas para integral execução das obras obrigatórias de infraestrutura.

O Termo de Verificação de Obras (TVO) deverá ser encaminhado, obrigatoriamente, ao Registro de Imóveis para averbação na respectiva matrícula, a fim de dar notícia da conclusão do loteamento.

O recebimento das obras do loteamento pode ocorrer de forma:

- Definitiva: quando os órgãos competentes atestarem que todas as obras constantes do cronograma físico-financeiro foram executadas de acordo com o projeto aprovado; ou
- Parcial: quando os órgãos competentes atestarem que uma das etapas ou obras previstas no cronograma físico-financeiro foi executada e concluída de acordo com o projeto aprovado.

As obras do loteamento constantes do cronograma somente serão recebidas pela municipalidade após o registro do loteamento.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- Requerimento solicitando a modificação;
- Memorial descritivo das modificações;
- 1 (uma) via do projeto referente às modificações;
- 1 (uma) cópia do projeto aprovado;

Os pedidos de modificações em loteamentos registrados, além dos documentos referidos neste artigo, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

Será de responsabilidade da Prefeitura, através de seus órgãos competentes, fiscalizar a execução das obras e serviços de infraestrutura básica, bem como fazer o recebimento dos mesmos. Ademais:

- Enquanto a Prefeitura não fizer o recebimento das referidas obras e serviços, o custeio e manutenção dos mesmos estarão a cargo do proprietário;
- Os serviços de infraestrutura serão fiscalizados direta ou indiretamente pela Prefeitura, através de seus órgãos técnicos competentes, ou por firma especializada designada por ela;
- A Prefeitura cobrará, pelos serviços de fiscalização, a taxa de 3,5 % (três e meio por cento) dos valores das obras e serviços de acordo com o cronograma aprovado.

As construções nos lotes só serão permitidas com projeto aprovado, pelo município, após o recebimento total do loteamento com publicação do Decreto Municipal no Diário Oficial e mídias locais.

4.4.3. Desmembramento

A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela solicitação do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

- Matrícula atualizada do imóvel;
- Certidão negativa de tributos municipais;
- Levantamento topográfico planialtimétrico da área objeto do pedido, por coordenadas, em 2 (duas) vias, na escala horizontal de 1: 1.000 e cortes na vertical de 1: 100, quando solicitado, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA/CAU e cadastrado na Prefeitura Municipal de Iracemápolis, devendo conter:
 - Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;
 - Localização dos cursos d'água e suas denominações;
 - Curvas de nível de metro em metro, baseado na Referência de Nível do Município;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;
- Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- Construções existentes;
- Serviços de utilidade pública existente no local e adjacências;
- Linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação, gasoduto, com seus respectivos trajetos e áreas *non aedificandi*;
- Ferrovias servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local;
- Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento.
- 3 (três) vias de cópia de planta em escala 1:500 ou 1:1.000, com indicação da situação da área anterior ao desmembramento, vias de circulação lindeiras, dimensões e confrontações;
- 3 (três) vias de cópias em escala 1:500 ou 1:1.000 do projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo CREA/CAU e cadastrado na Prefeitura Municipal de Iracemápolis, contendo:
 - Indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as suas linhas divisórias;
 - Planta de situação em escala 1:10.000 ou 1:5.000, que permita o reconhecimento e localização da área;
 - Quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total de lotes.

O prazo para a aprovação do projeto de desmembramento será de 60 (sessenta) dias úteis.

4.4.4. Desdobro

O desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- Matrícula atualizada do imóvel;
- Certidão negativa de tributos municipais;
- 3 (três) vias do projeto de desdobro e memorial descritivo conforme padrão municipal, contendo:
 - Os lotes resultantes do desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro,
 - As eventuais construções existentes no lote, as quais deverão ter projeto aprovado e Habite-se, com indicação da área construída e habite-se taxa de ocupação máxima utilizada. Não havendo projeto aprovado das construções existentes, o processo de desdobro será arquivado até a regularização e emissão do habite-se.



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

- A situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo;
- As informações e indicações das matrículas dos lotes confrontantes;
- Outras informações advindas do Cartório de Registro, quando solicitadas.

O prazo para a aprovação do pedido de desdobro será de 30 (trinta) dias úteis.

O desdobro do lote, poderá ser aprovado simultaneamente com o projeto de regularização da(s) edificação(ões) existente(s), desde que seja possível a emissão do habite-se, pela fiscalização municipal.

Cada um dos lotes resultantes do desdobro, edificado ou não, deve atender plenamente todas as características de dimensionamento do lote, recuos, taxas de ocupação, previstas para a zona de uso na qual se localizam.

4.4.5. Infrações e Penalidade

Ficam mantidas as infrações e penalidades previstas na Lei do Plano Diretor vigente:

Tabela 4.4.5-1 Infrações e Penalidades

Infração	Penalidades
Promover parcelamento do solo para fins urbanos com ou sem abertura de vias de circulação sem prévia aprovação da Prefeitura através da Comissão para Diretrizes e Análises de Projetos para aprovação de Loteamentos	Embargo da obra e multa de 70 (setenta) UFESP's por Quilometro de via aberta ou fração, renovável a cada 30 dias até a regularização
Construir sobre área não edificável e/ou sobre afastamentos e recuos, salvo nos casos de exceção listados na Lei	Embargo da obra e multa de 35 (trinta e cinco) UFESP's, renovável a cada 30 dias até a regularização
Ausência de responsável técnico no acompanhamento da obra	Embargo da obra e multa de 70 (setenta) UFESP's por Quilometro de via aberta ou fração, renovável a cada 30 dias até a regularização
Construir sem projeto e em desacordo com os índices urbanísticos, tais como a taxa de ocupação máxima do lote, o coeficiente de aproveitamento básico do lote e a taxa de permeabilidade	Embargo da obra e multa de 35 (trinta e cinco) UFESP's, renovável a cada 30 dias até a regularização
Descumprimento de cláusulas do Decreto de aprovação do loteamento	Embargo da obra e multa de 1.000 UFESP's por hectare, renovável a cada 30 (trinta) dias, até a regularização.

Elaborado por: SDUH, 2023.

Em caso de infração, o proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, regularizar a situação, apresentando o Auto de Embargo e os seguintes documentos:

- Protocolo do pedido de Aprovação Definitiva, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva licença;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Protocolo de pedido de Projeto Modificativo, no caso de execução em desacordo com o Projeto Aprovado; e
- Apresentação de responsável técnico.

Ademais:

- Conforme apresentado na **Tabela 4.4.5-1**, decorrido o prazo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados a cada 30 (trinta) dias, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.
- O embargo previsto somente será suspenso na ocorrência da eliminação das infrações que o motivaram.
- A adoção do embargo não implicará na eliminação das multas ou outras sanções aplicáveis.
- Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou da obra emergencial necessária para eliminação de riscos.
- Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o proprietário e ou o responsável técnico, se for o caso, serão multados.
- Havendo constatação de desrespeito ao embargo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente, devendo a Prefeitura Municipal promover a abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como, promover as medidas judiciais que se fizerem necessárias para a efetiva paralisação da obra ou serviço.
- Deverá ser objeto de comunicado ao Cartório de Registro de Imóveis ou seu sucedâneo legal, a situação irregular do loteamento.

4.4.5.1. Auto de Embargo, Auto de Multa, Termo de Interdição e Termo de Desinterdição

Deverão constar do Auto de Embargo, Auto de Multa, Termo de Interdição e Termo de Desinterdição, no mínimo, os seguintes dados:

- Identificação do proprietário, conforme dados constantes do cadastro do imóvel nesta prefeitura, que deverá ser mantido atualizado pelo proprietário;
- Endereço da obra/serviço;
- Estágio da obra/serviço quando da lavratura do auto;
- Tipo de obra ou serviço;
- Preceito legal violado;
- Valor da multa e prazos legais para o seu recolhimento, assim como para interposição de recurso; e



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

O servidor público municipal que emitir a notificação, auto ou termo, será responsável pela inexactidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Na hipótese de o infrator estar ausente ou se recusar a assinar a notificação, auto ou termo, o servidor municipal deverá relatar a ocorrência no próprio documento, sendo obrigatório:

- Publicar a Notificação, Auto de Embargo, Termo de Interdição e de Desinterdição em jornal de circulação local;
- Dar ciência ao proprietário, através da emissão de comunicado para o endereço de notificação constante do cadastro do imóvel nesta Prefeitura. O prazo para atendimento das exigências passa a contar a partir da data da emissão do comunicado.
- Constatada qualquer irregularidade, quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico pode ser suspenso de atuar até a regularização da situação, ficando impedido temporariamente de protocolar novo projeto na administração municipal.



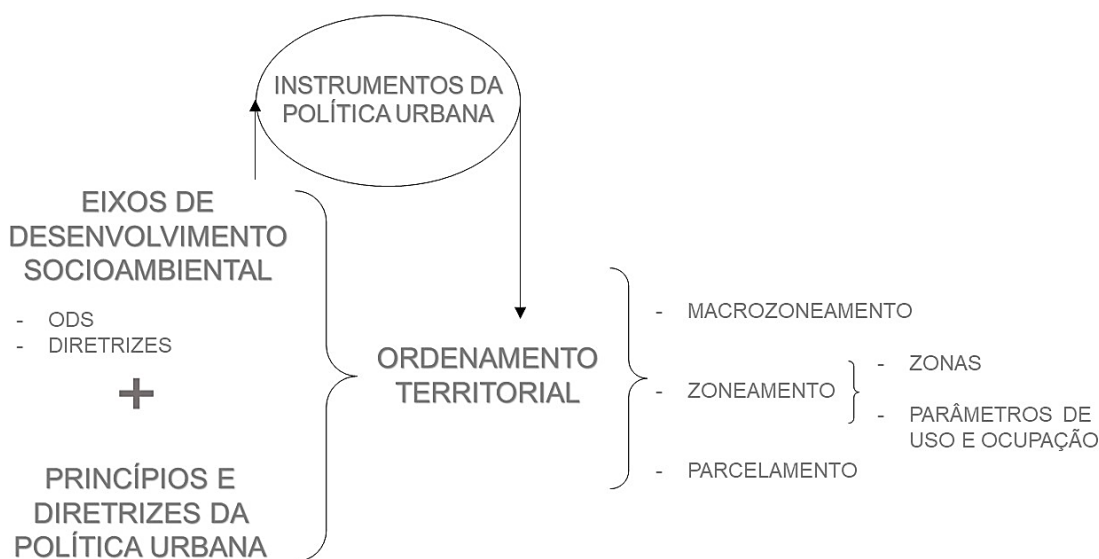
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do que foi apresentado rememora-se que o escopo deste trabalho consistiu em propor atualização da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Iracemápolis (Lei Complementar nº 017/2016), a partir da leitura crítica da legislação vigente, com subsídio na análise técnica do território e na leitura comunitária, transcorrendo em propostas alicerçadas na lei original e implementando inovações.

Destaca-se, de modo preliminar, a alteração na estrutura da Lei, enfatizando que, para além de uma organização didática, entende-se haver adossado à estrutura proposta (**Figura 5-1**) um modelo de Planejamento e Gestão marcado pelo viés da transversalidade estratégica, primando pela articulação dos conceitos com as ferramentas técnicas e legais que viabilizam sua implementação.

Figura 5-1 Estrutura da Lei do Plano Diretor



Elaborado por: SDUH, 2023.

Na construção deste trabalho, propôs-se discutir o Ordenamento Territorial segundo a escala espacial e temática – sob a égide dos fatores econômicos e socioambientais –, desdobrando-se em:

- Macrozoneamento;
- Zoneamento; e
- Parcelamento.

Elaborou-se uma proposta de Macrozoneamento para o Município, até então inexistente, e a partir da mesma foram redefinidas as Zonas Urbanas, organizadas segundo uma unidade conceitual, sob orientação de objetivos bem definidos concernentes ao desenvolvimento da área, mediados pelos parâmetros de uso e ocupação do solo.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Destaca-se que na proposta as 13 zonas preexistentes dão lugar a nove, ensejando a simplificação da leitura espacial do território. Note-se como principal inovação a ampliação do perímetro urbano, regulamentando as áreas de expansão vocacionadas aos usos prioritariamente residenciais e industriais.

Acerca do Parcelamento do solo, foram revisados os requisitos urbanísticos, com vistas a modernizar a legislação e atender às demandas trazidas pela gestão municipal, a exemplo da possibilidade de permuta da doação de áreas institucionais em obras de infraestrutura. Ainda no concernente às inovações, buscou-se incorporar as modalidades de “loteamento de acesso controlado” e “condomínio de lotes” a partir das atualizações trazidas pela Lei Federal 13.465/2017.

Por fim, sistematizou-se os procedimentos de licenciamento, estruturando os mesmos em etapas bem definidas, bem como a organização das infrações e penalidades, a partir do que já constava na norma, de maneira difusa, com alguns acréscimos julgados necessários.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO 1 – REGISTRO DA REUNIÃO COM O NÚCLEO GESTOR

No dia 07 de novembro de 2023 a equipe técnica da SDUH, representada pelos arquitetos Lauanna Campagnoli e Felipe Ibiapina, se reuniu com o Núcleo Gestor, composto pelos coordenadores de Desenvolvimento Econômico e de Planejamento do Município de Iracemápolis, acompanhados de técnicos municipais (vide lista de presença e registro fotográfico abaixo), para expor as propostas de revisão do Plano Diretor, produto que perfaz a Etapa 4 do processo de revisão em curso.



Prefeitura de
Iracemápolis

LISTA DE PRESENÇA
Reunião com o Núcleo Gestor (Etapa 4)
REVISÃO DA LEI DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE IRACEMÁPOLIS



Item	Nome	Instituição/ Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Benedicto Boza F. / K	P.M.I			
2	Alexsandro C. Alves	P.M.I			
3	Carlos Augusto Campos Camargo	P.M.I.			
4	Edson Factor Sleman	P.M.I			
5	Wilson Francisco de Jesus	P.M.I			
6	Felipe Ibiapina	arquiteto			
7					
8					
9					
10					
11					



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



Na ocasião a arquiteta Lauanna Campagnoli apresentou as inovações pretendidas para a política urbana – os princípios, diretrizes e instrumentos da política urbana – e para o ordenamento territorial – macrozoneamento, zoneamento e parcelamento do solo (vide slides abaixo).

Dentre os tópicos discutidos, destacam-se os apontamentos da Prefeitura:

- Deliberou-se pela incorporação da poligonal, objetivos e diretrizes da MPA pela MDR;
- Solicitou-se que fosse incluída na revisão a previsão de atividades afeitas à agroindústria na MDR, citando-se como possibilidade para o parcelamento da gleba o condomínio industrial;
- Ainda sobre o parcelamento, pontuou-se sobre a necessidade de vedar o desmembramento do lote no caso de casas geminadas;
- A partir do que foi apresentado para as categorias de uso, foi proposta a alteração do porte previsto inicialmente para o C2 e S2 de 250 m² a 600 m² para 250 m² a 1.000m²;
- A fim de simplificar a legislação e evitar ruídos de associação direta entre as áreas institucionais provenientes do parcelamento e as atividades demarcadas como institucionais, deliberou-se pela extinção desta categoria e reenquadramento das atividades para a categoria de serviços;
- Destacar área vocacionada para ZEIS da ZIA/SMAV;



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

- Regularizar dispositivo que permite a realização de convênios entre comerciantes e estacionamentos para o abono das vagas no lote desde que o bolsão de estacionamento esteja a uma distância mínima de 200 m;
- Com base no que foi apresentado na proposta preliminar, indica-se a fragmentação da ZC em ZC1 e ZC2 a fim de destacar a área central que atualmente perfaz a Z1 para seja imputado nos parâmetros desta a possibilidade de recuo mínimo igual a zero em casos específicos;
- Solicitou-se que o recuo prescrito para as demais zonas aumentasse de 4m para 5m considerando o tamanho mínimo da vaga de estacionamento;
- Sobre os afastamentos, decidiu-se que edificações com até 1 pavimento podem encostar em uma das laterais e no fundo (desde que não haja abertura) e respeitar o outro afastamento lateral de 1,5 m; quando dois pavimentos, pode encostar em uma das laterais e aplicar o afastamento de 2,0 m para as demais faces;
- Considerando as dimensões de lote observáveis na atualidade, foi requisitado que na ZPR2 fosse instituído lote mínimo de 175 m²;
- Por conta dos inconvenientes de incomodidade gerados pelas chácaras de lazer, indica-se que as mesmas e casas de festas se achem restritas à C3/S3/
- Na área de expansão industrial, a ZDE2, o lote mínimo deverá ser de 1000 m²;
- No âmbito dos requisitos urbanísticos do parcelamento do solo, deve ser mantida como alternativa à doação de área institucional a reforma ou construção de equipamentos comunitários e/ou de infraestrutura urbana, possibilitando que o valor da obra seja de aplicado a partir de uma fração, entre 0 e 7,5% da área original, quando se optar por ambas as modalidades de doação.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



AGENDA DA REUNIÃO



- ✓ ETAPAS DO PROJETO
- ✓ PROPOSTAS PARA O NOVO PLANO
DIRETOR DE IRACEMÁPOLIS
- ✓ PRÓXIMAS AGENDAS

Reunião com o Núcleo Gestor

Revisão e atualização do Plano Diretor Municipal e seus respectivos anexos, estabelecidos pela Lei Complementar nº 17, de 28 de outubro de 2016

PROPOSTAS DE REVISÃO DO PLANO- ETAPA 4

Novembro/2023

ETAPAS DO PROJETO

- | | |
|---|---|
| 1 Plano de Trabalho ✓ | 4 Propostas de Revisão do Plano ✓ <ul style="list-style-type: none">✓ 01 reunião com Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico✓ 01 Oficina Municipal Devolutiva |
| 2 Leitura técnica ✓ | |
| 3 Leitura comunitária e síntese das leituras ✓ | 5 Minuta do Projeto de Lei |

PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM

1. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO ✓

2. PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

3. ORDENAMENTO TERRITORIAL

- ✓ Macrozoneamento
- ✓ Instrumentos da Política Urbana
- ✓ Zoneamento
- ✓ Parcelamento do Solo

1 - EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

A IRACEMÁPOLIS QUE QUEREMOS



2 - PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

Ficam recepcionados como Princípios e Diretrizes da Política Urbana os Objetivos e Princípios Fundamentais consubstanciados no Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 17/2016):

- ✓ Integrar, viva, eficaz e permanentemente, as atividades públicas e privadas, procurando minimizar os conflitos existentes;
- ✓ Hierarquizar os objetivos da administração, avaliando as potencialidades do Município e sua dependência em relação às diretrizes econômicas, sociais e de desenvolvimento urbano dos governos Federal e Estadual;
- ✓ Promover a reurbanização de áreas passíveis de recuperação, incentivando a ampliação da oferta de moradia à população de baixa renda;



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

2 - PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

- ✓ Promover, no limite da competência do Município, o atendimento na área educacional, cultural, habitacional e agrícola, bem como na de meio ambiente, turismo, esporte, lazer, saúde, saneamento, transporte e a promoção social, incentivando, quando necessário, a implementação de investimentos privados e públicos nessas atividades;
- ✓ Garantir condições à população para a plena e adequada utilização dos equipamentos públicos existentes;
- ✓ Reorganizar o território de maneira a reduzir os conflitos de uso e maximizar o rendimento social da ocupação do solo e do desempenho das atividades públicas e privadas;
- ✓ Estruturar a área urbana de forma a oferecer o suporte físico adequado ao desenvolvimento dos sistemas de relações sociais e econômicas;

2 - PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

- ✓ Organizar o sistema de transporte, hierarquizando e completando o sistema viário, de forma a tornar mínimos os tempos de deslocamento e garantir coexistência entre pessoas, veículos e mercadorias;
- ✓ Promover a expansão da rede de equipamentos de infraestrutura pública de modo a atender a demanda, ponderando o investimento e a geração de custos;
- ✓ Assegurar melhores níveis de atendimento no setor de saneamento básico às áreas urbanas, urbanizáveis, de expansão urbana e de proteção ambiental;
- ✓ Manter e recuperar as condições do meio ambiente, dando ênfase à preservação dos recursos naturais e paisagísticos, à proteção dos mananciais hídricos, superficiais e subterrâneos, à criação e manutenção de áreas verdes e ao combate à poluição;

2 - PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

- ✓ Organizar o sistema de áreas institucionais e principalmente de áreas verdes, como um subsistema de estrutura urbana, dotado de equipamentos para recreação e lazer;
- ✓ Fomentar o crescimento equilibrado da oferta de empregos, a capacitação profissional e a melhoria da renda, incentivando o setor produtivo; e
- ✓ Promover a preservação e incentivar o (re)conhecimento do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do município.

3 – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Parte do reconhecimento das características físicas e sócio espaciais do território municipal, considerando as potencialidades e deficiências de cada região, com o objetivo de realinhar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.



- ✓ Macrozoneamento: divisão espacial do Município em macrorregiões;
- ✓ Instrumentos da Política Urbana: ferramentas de planejamento e gestão considerando aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos;
- ✓ Zoneamento: (re) divisão do Município em áreas estratégicas, segundo as características sociais e morfológicas, definindo parâmetros urbanísticos;
- ✓ Parcelamento do Solo: regulamentação da divisão do solo, determinando as modalidades de desmembramento, módulos mínimos, percentual de áreas verdes, institucionais, entre outras obrigações.

MACROZONEAMENTO

Primeiro nível de aproximação e caracterização do território, 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, rurais e/ou de preservação ambiental, delimitados a partir da percepção das características tendenciais de ocupação e das vocações identificadas na localidade, apoiando-se nos princípios e diretrizes da Política Urbana propostas para o município.

- ✓ Macrozona de Desenvolvimento Urbano – MDU;
- ✓ Macrozona de Desenvolvimento Rural – MDR;
- ✓ Macrozona de Preservação Ambiental – MPA.

MACROZONEAMENTO





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - MDU



A MDU corresponde ao recorte territorial que emerge a partir do perímetro urbano consolidado e se expande no sentido axial determinado pelos eixos rodoviários da SP-306 e SP-373, abarcando o polo automobilístico da GWM e o loteamento Nova Iracemápolis ao sul.

Atualiza a poligonal que perfaz a área urbana, considerando a compatibilização entre o regime urbanístico e as vocações observáveis, ora em desalinho com a legislação vigente, as potencialidades de expansão urbana

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - MDU

Objetivos:

- ✓ Fomentar o adensamento territorial do centro consolidado, utilizando os instrumentos urbanísticos para coibir os vazios urbanos;
- ✓ Melhorar a conectividade territorial, garantindo a oferta de serviços de transporte coletivo e incentivando os modais ativos;
- ✓ Implementar áreas de ZEIS com parâmetros urbanísticos específicos;
- ✓ Incentivar a preservação do centro histórico urbano;
- ✓ Orientar o crescimento do Município, definindo áreas prioritárias para a expansão urbana, adotando como pressuposto fundamental a compatibilização com a oferta de infraestrutura;
- ✓ Promover a fiscalizar a ocupação do solo.

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL - MDR



A MDR se inscreve sobre uma área estratégica para a promoção da produção agropecuária, notadamente a agricultura da cana-de-açúcar, consoante a vocação histórica do Município.

Faz-se pertinente sobrelevar a situação do Ribeirão Boa Vista no âmbito da MDR, haja vista a sua importância para o abastecimento municipal, ensejando atenção quanto às estratégias de planejamento hídrico e questões ambientais relativas à manutenção do ciclo hidrológico, prerrogativas que põem em afinidade a MDR e a MPA.

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL - MDR

Objetivos:

- ✓ Fomentar o parcelamento do solo para fins rurais, incentivando a promoção de atividades agropecuárias, sem desabono para as restrições de ordem ambiental;
- ✓ Melhorar a conectividade territorial, requalificando as estradas vicinais preexistentes, articulando ligações com os eixos rodoviários;
- ✓ Fiscalizar o uso e a ocupação do solo, considerando, notadamente, as vulnerabilidades de ordem ambiental, com atenção especial para os riscos de contaminação das águas superficiais e subterrâneas, vedando nas cercanias dos mananciais os usos industriais e demais atividades potencialmente poluidoras;
- ✓ Implantar um plano de recuperação ambiental da bacia do Ribeirão Boa Vista, e investir em programas de proteção e monitoramento das nascentes.

MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL- MPA



A MPA localiza-se na região Norte de Iracemápolis, abarcando parte da sub-bacia onde se encontra o Ribeirão Cachoeirinha, principal manancial de abastecimento municipal. Releva-se o fato de se acharem na MPA as maiores extensões de APP e de vegetação nativa, bem como as áreas com maior declividade

Notabiliza-se, ainda, o potencial patrimonial da MPA que congrega, além do aporte físico-natural, a sede da Fazenda Morro Azul

MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL- MPA

Objetivos:

- ✓ Preservar o verde e as águas, conservando a vegetação nativa e mananciais, primando pela manutenção do ciclo hidrológico;
- ✓ Implantar um plano de recuperação ambiental da bacia do Ribeirão Cachoeirinha, e investir em programas de proteção e monitoramento das nascentes;
- ✓ Incentivar o turismo ecológico, cultural e científico, aliando as potencialidades advindas do patrimônio histórico e ambiental;
- ✓ Fiscalizar o uso e a ocupação do solo, coibindo violações ambientais, sobretudo no tocante à poluição dos mananciais, contendo a instalação de atividades potencialmente poluidoras; e
- ✓ Investir em atividades de educação ambiental, incentivando a população ao reconhecimento do patrimônio ecológico e cultural do Município.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Têm por princípio a **integração das frentes setoriais** quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos.

Plano Municipal de Arborização Urbana | Plano Municipal de Recursos Hídricos | Programa de Proteção ao Patrimônio Cultural | PLHIS

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Têm por escopo viabilizar a **consecução dos princípios da política urbana voltados à garantia do uso equilibrado do espaço urbano e ambiental da cidade.**

PEUC/IPTU Progressivo/ Desapropriação | Servidão administrativa | Direito de Preempção | Alienação de imóvel público/ CDRU | ZEIS

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS - PEUC

Visa promover o adequado aproveitamento da cidade e das infraestruturas instaladas, garantindo o cumprimento da função social da propriedade. Propõe-se sua aplicação na área urbana consolidada, na **ZC, ZPR1 e ZPR2**.



Crêterios:

- ✓ Quando não-edificado: CAMín. < 0,5
- ✓ Quando edificado: desocupado por mais de dois anos ininterruptos

Caberá à Prefeitura identificar os imóveis sujeitos a PEUC

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL



Compreende os espaços vazios e ociosos de propriedade pública ou privada, definidos pelo PLHIS com vistas a:

- ✓ Aumentar a oferta de moradia para famílias de baixa renda;
- ✓ Promover o acesso ao solo urbano e a moradia legalizada, desestimulando as práticas de autoconstrução relacionadas ao crescimento desordenado;
- ✓ Combater a segregação socioespacial;

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público, que envolve a produção do meio urbano de forma qualificada, respeitando os pressupostos do desenvolvimento sustentável

EIV | PPP

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

Têm como objetivo promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização

Contribuições de Melhoria | Benefícios Fiscais e Tributários | OOAUS | OODC

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação, compensação e compatibilização dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, em prol da sustentabilidade ambiental.

- ✓ Residenciais multifamiliares com mais de 15 uh e/ou quando murados ou fechados;
- ✓ Parcelamento que resulte em mais de 100 lotes urbanos;
- ✓ Edificações ou equipamentos com capacidade pra reunir mais de 150 pessoas simultaneamente;
- ✓ Atividades não-residenciais com área construída igual ou superior a 600 m²
- ✓ Usos especiais (terminais, hospitais, matadouros etc.)

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

No caso de atividades já instaladas que venham a causar distúrbios à vizinhança, após o recebimento de denúncias, a Prefeitura poderá exigir o EIV (EIV pós implementação), para que sejam apontadas medidas mitigadoras

A forma de análise e aprovação do estudo deverá ser regulamentado por decreto específico.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO - OOAUS

Instrumento que **permite o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona de Expansão Urbana**, através de contrapartida do empreendedor.



INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC

Concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite ao proprietário construir acima do CABásico mediante contrapartida financeira.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Cobrança:

$$\checkmark Vt = Fp (Vn \cdot Ma)$$

Proposta:

ZC = 10% do valor venal do m² adicional

ZPR 1 / ZPR 2 = 8% do valor venal m² adicional

ZEU = 5% do valor venal m² adicional

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Tem por objetivo acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e nas legislações complementares, promovendo e garantindo a capacidade gerencial, técnica e financeira para o pleno cumprimento da gestão democrática da cidade.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial | SIG-I | Ferramentas de Participação Popular | FMDU

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV

Atua como um **banco de terras públicas e privadas demarcadas com a finalidade de preservação ambiental e usos recreativos**, admitindo-se a implantação de equipamentos de infraestrutura qualificada

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV

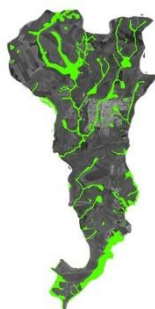
Integra os espaços com predomínio de vegetação nativa situados na MPP, os mananciais de interesse para o abastecimento público – destacando-se o **Ribeirão Cachoeirinha e o Ribeirão Boa Vista** –, as áreas de risco de inundação, as áreas de preservação permanente, as áreas verdes provenientes do parcelamento do solo e os espaços livres públicos vocacionados à preservação e ao lazer.

Prescrições legais:

- ✓ APP (Lei Federal nº 12.651);
- ✓ Reserva legal incluídas no CAR;
- ✓ Áreas de risco (CPRM/IPT, 2020).

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

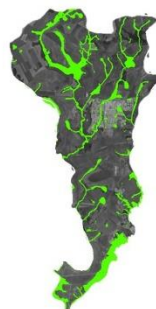
SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV



O **objetivos geral** do SMAV é **promover a função ecológica da cidade**, mediante a demarcação de **áreas verdes voltadas à preservação ambiental**, qualificando o uso e a ocupação do solo na MDU, MDR e MPP, integrando as **estratégias de amortização dos efeitos adversos das mudanças climáticas** provocadas pelo aquecimento global.

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV



Diretrizes:

- ✓ Criar o cadastro municipal das áreas verdes;
- ✓ Estimular a ampliação das áreas verdes e dos espaços públicos de convivência;
- ✓ Mapear e fiscalizar a destinação dada às áreas de preservação permanente e às áreas verdes provenientes do parcelamento;
- ✓ Criar parques urbanos equilibrando a equação ambiente construído e áreas verdes.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Intentam o atendimento às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), nas Leis Federais nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, visando à regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais, incluindo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

CDRU | Concessão de uso especial para fins de moradia | Doação onerosa ou gratuita | Compra e venda | Permuta | Legitimação fundiária | Legitimação de posse | Arrecadação ou Aposseamento

ZONEAMENTO

Inovações:

- ✓ Além de criar novas Zonas de expansão, buscou-se agrupar parte das atuais, reunindo áreas com características socioambientais afins e com parâmetros de uso e ocupação aproximados, a fim de simplificar o zoneamento, facilitando a leitura territorial;
- ✓ Priorização de usos mistos, consoante à Lei Federal nº 13.874/2019 que trata da liberdade econômica, concorrendo para a desburocratização da implantação de atividades econômicas, e cooperando com a função social da cidade, ao passo que incentiva o desenvolvimento dos centros de bairro, aproximando habitação, trabalho e serviços essenciais, sem embargo para as restrições de ordem ambiental

PARÂMETROS DE USO

- ✓ Atualmente, pela Lei Complementar nº 17/2016, se acham estabelecidas 17 categorias de uso, associadas a 42 subcategorias. Segue como proposta, a simplificação dos usos em torno de 5 categorias fundamentais, sendo 1 residencial e 4 associadas a atividades econômicas, desdobrando-se em até 3 subcategorias cada, à exceção do residencial e industrial que possuem apenas 2 subcategorias, levando-se em consideração os critérios de porte, produção de ruídos, periculosidade entre outras incomodidades com relação ao uso residencial
- ✓ Apresenta-se como inovação a definição de critérios objetivos para a determinação do porte das atividades, observando-se a área de construção, com recurso para o reequilíbrio de usos

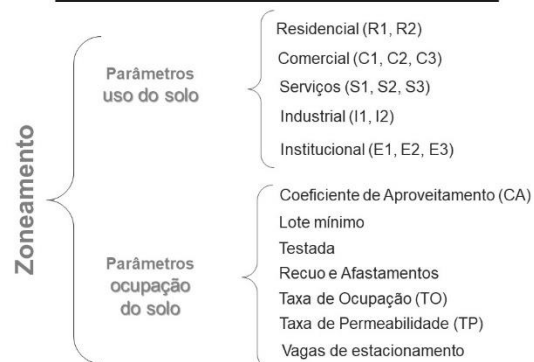
ZONEAMENTO

A proposta encontra fundamento nos objetivos e diretrizes da Política Urbana e nos Eixos de Desenvolvimento Estratégico delineados para a revisão do Plano Diretor.

Inscritas no interior da poligonal da Macrozona de Desenvolvimento Urbano, as Zonas aderem às diretrizes da MDU e se conformam segundo a subdivisão das áreas urbanas já consolidadas e demarcadas para a expansão, considerando:

- ✓ O desenho do zoneamento vigente;
- ✓ As tendências de uso e ocupação do solo observáveis;
- ✓ A infraestrutura disponível.

ZONEAMENTO



PARÂMETROS DE USO



- ✓ Residencial Unifamiliar (R1): uma habitação por lote, observados os parâmetros de ocupação
- ✓ Residencial Multifamiliar (R2): mais de uma habitação por lote, agrupadas horizontalmente ou verticalmente



- ✓ Comercial varejista de âmbito local (C1): produtos relacionados ao uso residencial, de pequeno porte, limitado a 250 m² de área construída e baixa emissão de ruídos
- ✓ Comércio atacadista e varejista de médio porte (C2): não relacionado diretamente ao uso residencial e/ou com área construída entre 250 m² 600 m².



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARÂMETROS DE USO



✓ **Comercial varejista e atacadista de grande porte (C3):** não relacionado diretamente ao uso residencial, com área construída igual ou superior a 600 m², e/ou com restrições de incomodidade devido à periculosidade.



✓ **Serviços de âmbito local relacionados ao uso residencial (S1):** estabelecimentos de pequeno porte com área construída de até 250 m² e baixa produção de ruídos

✓ **Serviços diversificados de médio porte (S2):** não relacionados diretamente ao uso residencial e/ou que possuam área construída entre 250 m² e 1.200 m²

✓ **Serviços diversificados de grande porte (S3):** possuam área construída igual ou superior a 1.200 m² e/ou são incompatíveis ao uso residencial

PARÂMETROS DE USO



✓ **Indústria compatível ao uso residencial (I1):** Estabelecimentos cujos processos produtivos e resíduos não ocasionam ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial e outros usos do solo (abrange a produção artesanal)

✓ **Indústria incompatível ao uso residencial (I2):** estabelecimentos cujos processos produtivos e resíduos ocasionam muitos ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial (abrange as demais atividades não contempladas no I1)

PARÂMETROS DE USO



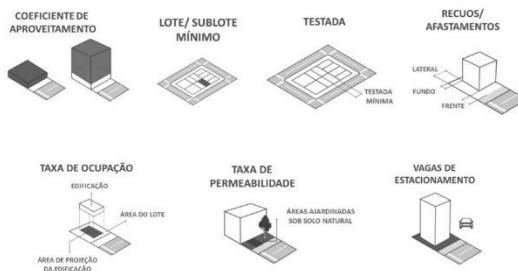
✓ **Institucionais de Âmbito Local (E1):** área construída de até 250 m² e baixa produção de ruídos

✓ **Institucional de médio porte (E2):** possuam área construída entre 250 m² e 1.200 m²

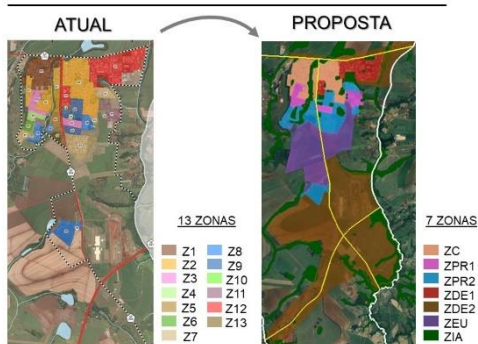
✓ **Institucional de grande porte e/ou incompatível ao uso residencial (E3):** área construída igual ou superior a 1.200 m² e/ou são incompatíveis ao uso residencial

Os equipamentos públicos serão permitidos em qualquer zona à critério do Município, podendo demandar para os estabelecimentos de maior porte ou geradores de maiores níveis de incomodidade ambiental e sobrecarga no sistema viário, a necessidade de estudos e análises prévias específicas

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO



ZONAS



ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA CENTRAL - ZC



Reúne a poligonal das atuais zonas Z1, Z2 e áreas contíguas com características de uso e ocupação afins

Objetivo:

✓ **Fomentar o adensamento**, considerando o **padrão de uso e ocupação do solo**, **inibindo os vazios urbanos** em áreas qualificadas com infraestrutura e serviços em prol do atingimento da função social da cidade



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA PRIORITARIAMENTE RESIDENCIAL 1 – ZPR1



Reúne a poligonal das atuais zonas Z3, Z4 e Z11

Objetivo:

- ✓ Promover os **usos residenciais e atividades econômicas de baixa incomodidade**, mediante a instituição de parâmetros urbanísticos que estabeleçam o controle da ocupação

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA PRIORITARIAMENTE RESIDENCIAL 2 – ZPR2



Reúne a poligonal das atuais zonas Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10 e Z13

Objetivo:

- ✓ Promover o **desenvolvimento das áreas de urbanização consolidada**, induzindo a **formação das centralidades de bairro**, **predominantemente residenciais** e receptivas aos **usos compatíveis** de empreendimentos ligados diretamente ao uso residencial, ou não.

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 1 – ZDE1



Reúne a poligonal da atual Z12 somada a uma área consolidada contigua

Objetivo:

- ✓ Consolidar o **desenvolvimento urbano** orientado às **atividades incompatíveis ao uso residencial**, concorrendo para o **adensamento controlado** dos empreendimentos, observando-se o padrão de ocupação preexistente, instituindo **áreas de transição** para as **zonas residenciais**

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 2 – ZDE2



Compreende parte da MDU, circunscrevendo a margem dos eixos rodoviários e o entorno do polo automobilístico

Objetivo:

- ✓ Orientar a **expansão das áreas vocacionadas ao desenvolvimento das atividades industriais, dos comércios e serviços de grande porte**, segundo a baliza da conectividade territorial

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU



Reúne os grandes vazios da MDU, excetuando-se as áreas destinadas à ZDE2.

Objetivo:

- ✓ Direcionar a **urbanização das áreas de expansão**, destinadas **prioritariamente à habitação**, sem embargo para **usos mistos compatíveis**, primando pelo atingimento da **função social e ecológica da cidade**

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – ZIA



Constitui-se a partir da intersecção entre as áreas incluídas no SMAV e a MDU

Objetivo:

- ✓ Qualificar o uso e a ocupação territorial na MDU, destacando as **áreas de interesse ambiental** demarcadas pelo SMAV, contendo as formas de ocupação e uso incompatíveis ao interesse ecológico



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARÂMETROS DE USO POR ZONA

ZONA	USO DO SOLO													
	RESIDENCIAL			COMERCIAL			SERVIÇOS			INDUSTRIAL		INSTITUCIONAL		
	R1	R2	C1	C2	C3	S1	S2	S3	I1	I2	E1	E2	E3	
ZC	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓		✓	✓		
ZPR 1	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓		
ZPR 2	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓		
ZDE1					✓			✓	✓	✓		✓	✓	
ZDE2					✓			✓	✓	✓			✓	
ZEU	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓		
ZIA (1)						✓	✓		✓		✓	✓		

Elaborado por: SDUH, 2023.

✓ Permitido
✗ Proibido

*Os equipamentos públicos serão permitidos em qualquer zona à critério do Município, podendo demandar para os estabelecimentos de maior porte ou geradores de maiores níveis de incomodidade ambiental e sobrecarga no sistema viário, a necessidade de estudos e análises prévias específicas.

(1) Estão permitidos apenas os usos dirigidos à recreação/lazer, às atividades de pesquisa e educação ambiental, desde que atenda aos pressupostos de preservação e conservação da paisagem, ficando anuídos, também, os usos em áreas de APP segundo o que dispõe a Lei Federal nº 12.651/2012.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA

ZONA	OCUPAÇÃO SOLO							
	TESTADA LOTE MIN.(m²)	T.O. (%)	C.A.			RECUEO (m)	AFASTAMENTO s L/F (m)	T.P. (%)
			CAB	CAMin.	CAMáx.			
ZC	5/ 125	85%	1	0,5	2	(2)	1,5 (3)	10
ZPR1	10/ 200	70%	1	0,5	1,5	4	1,5 (3)	15
ZPR2	7/ 150	75%	1	0,5	1,5	4	1,5 (3)	10
ZDE1	20/500	80%	1	-	-	4	2,0 (4)	15
ZDE2	20/500	70%	1	-	-	4	2,0 (4)	20
ZEU	10/200	70%	1	0,5	1,5	4	1,5 (3)	15
ZIA(1)	-	-	-	-	-	-	-	-

- (1) Os padrões de ocupação serão definidos individualmente, conforme o caso específico.
(2) Nas faces de quadra da ZC que apresentarem mais de 50% de sua extensão ocupadas por edificações no alinhamento do lote, será tolerada a ocupação do recuo de frente quando se tratar de edificação de até um pavimento.
(3) Edificações térreas poderão colar em uma das laterais do lote desde que não possuam aberturas nesta face. Quando houver mais de um pavimento, os afastamentos mínimos deverão atender à progressão: 2,0 m (2 pavimentos.); 3,00 m (3 a 5 pavimentos); 4,50 m (5 a 12 pavimentos); 6,0 m (acima de 12 pavimentos).

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA

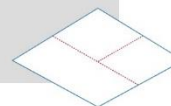
- (3) Edificações térreas poderão colar em uma das laterais do lote desde que não possuam aberturas nesta face. Quando houver mais de um pavimento, os afastamentos mínimos deverão atender à progressão: 2,0 m (2 pavimentos.); 3,00 m (3 a 5 pavimentos); 4,50 m (5 a 12 pavimentos); 6,0 m (acima de 12 pavimentos).
(4) Estabelecer área não edificante de 30 metros nos lotes e glebas da ZDE 1 e 2 que fazem divisa com outras zonas urbanas.

USO	VAGAS DE ESTACIONAMENTO
R1	1 vaga/u.h
R2	1 vaga/ u.h quando a área edificada for de até 200 m² 2 vagas/u.h. quando a área edificada for superior a 200 m² e inferior a 500 m² 3 vagas/ u.h. quando a área edificada for superior a 500 m²
C1/S1	1 vaga para cada 100 m² de área edificada ou fração
C2/S2	1 vaga para cada 50 m² de área edificada ou fração
C3/S3	1 vaga para cada 30 m² de área edificada ou fração
I1	1 vaga
I2	1 vaga/ 100 m² de área edificada, ou fração, da área administrativa
E1	1 vaga para cada 100m² de área edificada ou fração
E2	1 vaga para cada 50 m² de área edificada ou fração
E3	1 vaga para cada 30 m² de área edificada ou fração

PARCELAMENTO DO SOLO

Visa regular a divisão e rediisão do solo urbano e rural, buscando o melhor aproveitamento e equilíbrio entre áreas públicas e privadas. A proposta parte das disposições da Lei Complementar nº 17/2016, considerando a seguinte estrutura:

- ✓ Tipos de parcelamento
- ✓ Requisitos urbanísticos e de infraestrutura
- ✓ Procedimentos para o licenciamento



Inovações:

- ✓ Serão simplificados os parâmetros e a as tipologias de parcelamento, atendendo ao escopo fundamental consubstanciado na lei vigente.

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTO

É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

DESMEMBAMENTO

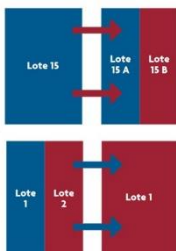
É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DESDOBRO

É a subdivisão de um lote em até dois lotes destinados à edificação.

REMEMBRAMENTO

É soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.



PARCELAMENTO DO SOLO

PARCELAMENTO PARA FINS RURAIS

O parcelamento para fins de usos rurais fica autorizado através de lotes rurais, inclusive para fins de turismo rural, obedecendo as legislações estadual e federal aplicáveis e vigentes, com a caracterização de loteamento rural aberto, loteamento rural de acesso controlado ou condomínio de lotes rurais.

- ✓ Dimensão de 20.000m² - módulo mínimo estabelecido pelo INCRA
- ✓ Proibição de subdivisão
- ✓ Reserva legal de, no mínimo, 20% do total da gleba



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

DOAÇÃO AO MUNICÍPIO DE:

7,5% para área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais

Desmembramentos de glebas > 20.000m² não é obrigatória a destinação de áreas públicas

7,5% destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos integrando o SMAV



PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

Doação de área em outro local:

Deve estar localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos, preferencialmente em áreas próximas ao loteamento. A área a ser doada só será aceita após a análise e aprovação da Prefeitura. O valor venal da área será 7,5% do valor venal da área total a ser parcelada

Compensação financeira:

Valor equivalente a 7,5% do valor venal da área total a ser parcelada, cujo recurso deverá ser destinado ao FMDU

Reforma ou construção de equipamento comunitário:

O equipamento a ser construído será definido em função da necessidade da região, cujo valor da obra não poderá ser menor ao valor venal de 7,5% da área total a ser parcelada

PARCELAMENTO DO SOLO

LICENCIAMENTO

A execução de projetos de loteamento dependerá de licença da Prefeitura



- ✓ **Certidão de Uso do Solo**, com o objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistema viário na área do empreendimento
- ✓ **Visto prévio**, de acordo com as diretrizes estabelecidas
- ✓ **Aprovação definitiva** do projeto de loteamento, com a emissão da Certidão de Diretrizes e a Certidão para Implantação do Loteamento
- ✓ **Termo de Verificação de Obras (TVO)**, em que a Prefeitura atesta o recebimento das obras de infraestrutura

PRÓXIMAS ETAPAS

	AGO/23	SET/23	OUT/23	NOV/23	DEZ/23
Etapa 3: Leitura Comunitária					
Etapa 4: Propostas de Revisão do Plano					
Etapa 5: Minuta do Projeto de Lei					



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ANEXO 2 – REGISTRO DA REUNIÃO COM O CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

No dia 23 de novembro de 2023 a equipe técnica da SDUH, representada pelos arquitetos Felipe Ibiapina e Willian Santiago, se reuniu com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, composto pelos membros da administração pública e sociedade civil, nomeados pelo Decreto nº 4187/2023: Wilson Aparecido da Silva (Coordenadoria Municipal de Desenvolvimento Econômico); Alessandro Correa Alves (Coordenadoria Municipal de Planejamento); Gizeli Aparecida Fazanaro Casimiro (Coordenadoria Municipal de Educação); Juvenal Baptistella Chiocheti (Coordenadoria Municipal de Saúde); Felipe Bueno de Moraes Azzen (Grupo São Martinho S.A.); Silvio Aparecido Martins (Sistema 'S'); Luiz Aparecido Marrafon Filho (Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Iracemápolis).

A pauta do encontro consistiu na exposição das propostas de revisão do Plano Diretor, produto que perfaz a Etapa 4 do processo de revisão em curso. Vide abaixo os registros da reunião.

LISTA DE PRESENÇA					
 Prefeitura de Iracemápolis		Reunião com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico (Etapa 4) REVISÃO DA LEI DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE IRACEMÁPOLIS			
					
Item	Nome	Instituição/ Bairro	F. MAII		VISTO
1	Luiz Ap. Marrafon Jr.	ACIAI			
2	Juvenal Baptistella Chiocheti	Assoc. Saúde			
3	FELICE B. M. AZZEN	SÃO MARTINHO			
4	Alessandro Correa Alves	Prefeitura			
5	Eduardo Factor Stelman	Prefeitura			
6	Guilherme A.B. de Oliveira	Sesai			
7	Silvia S. S. Camin	Prof. Educação			
8	Wilson Ap. da Silva	PMT			
9	Felipe Ibiapina	Arquiteto			
10	Willian G. Santiago	Arquiteto			
11					



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE
SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**



O arquiteto Felipe Ibiapina apresentou as inovações pretendidas para a política urbana – com enfoque nos instrumentos da política urbana – e para o ordenamento territorial – macrozoneamento, zoneamento e parcelamento do solo (vide slides abaixo).

Dentre os tópicos discutidos, destacam-se os apontamentos do Conselho:

- Foi defendido que os instrumentos da política urbana fossem recepcionados no Plano Diretor sem regulamentação, ficando a sua aplicabilidade condicionada a edição de legislação específica a posteriori;
- Diante da proposta de alteração do atual Conselho de Desenvolvimento Econômico a fim de que este seja ampliado e se torne o Conselho representativo do Plano Diretor, participando ativamente da gestão territorial, pactuou-se a inclusão de duas novas cadeiras, uma para a associação de arquitetos e engenheiros e outra para o representante municipal da área de saneamento ambiental;
- No âmbito do Parcelamento do solo:
 - Foi apresentado pela equipe técnica a proposta de permuta das áreas institucionais devidas ao município em decorrência do parcelamento do solo em obras de infraestrutura/equipamentos que supram as necessidades da região. Diante disso, foi pedido que, mediante o interesse da municipalidade, as obras



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

referidas pudessem se estender por todo o território municipal, não só nas cercanias do solo parcelado;

- Questionou-se a proposição de doação de 7,5% de áreas verdes para o Município;
- Sobre a permuta de áreas institucionais questionou-se o critério de precificação da obra em torno de 7,5% do valor total de mercado do terreno bruto, sob a alegação que tal realização comprometeria os ganhos do empreendedor.



Reunião com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico

Revisão e atualização do Plano Diretor Municipal e seus respectivos anexos, estabelecidos pela Lei Complementar nº 17, de 28 de outubro de 2016



AGENDA DA REUNIÃO



- ✓ ETAPAS DO PROJETO
- ✓ PROPOSTAS PARA O NOVO PLANO DIRETOR DE IRACEMÁPOLIS
- ✓ PRÓXIMAS AGENDAS

PROPOSTAS DE REVISÃO DO PLANO- ETAPA 4

Novembro/2023

ETAPAS DO PROJETO

- | | |
|---|--|
| 1 Plano de Trabalho | 4 Propostas de Revisão do Plano |
| 2 Leitura técnica | ✓ 01 reunião com Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico |
| 3 Leitura comunitária e síntese das leituras | ✓ 01 Oficina Municipal Devolutiva |
| | 5 Minuta do Projeto de Lei |

PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM

1. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

2. PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

3. ORDENAMENTO TERRITORIAL

- ✓ Macrozoneamento
- ✓ Instrumentos da Política Urbana
- ✓ Zoneamento
- ✓ Parcelamento do Solo

3 – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Parte do reconhecimento das características físicas e sócio espaciais do território municipal, considerando as potencialidades e deficiências de cada região, com o objetivo de realinhar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.



- ✓ Macrozoneamento: divisão espacial do Município em macrorregiões;
- ✓ Instrumentos da Política Urbana: ferramentas de planejamento e gestão considerando aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos;
- ✓ Zoneamento: (re) divisão do Município em áreas estratégicas, segundo as características sociais e morfológicas, definindo parâmetros urbanísticos;
- ✓ Parcelamento do Solo: regulamentação da divisão do solo, determinando as modalidades de desmembramento, módulos mínimos, percentual de áreas verdes, institucionais, entre outras obrigações.



MACROZONEAMENTO

Primeiro nível de aproximação e caracterização do território, 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, rurais e/ou de preservação ambiental, delimitados a partir da percepção das características tendenciais de ocupação e das vocações identificadas na localidade, apoiando-se nos princípios e diretrizes da Política Urbana propostas para o município.

MDU

MDR



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - MDU



A MDU corresponde ao recorte territorial que emerge a partir do perímetro urbano consolidado e se expande no sentido axial determinado pelos eixos rodoviários da SP-306 e SP-147, abarcando o polo automobilístico da GWM e o loteamento Nova Iracemápolis ao sul.

Atualiza a poligonal que perfaz a área urbana, considerando a compatibilização entre o regime urbanístico e as vocações observáveis, ora em desalinho com a legislação vigente, as potencialidades de expansão urbana

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL - MDR



A MDR se inscreve sobre uma área estratégica para a promoção da produção agroindustrial e agropecuária, notadamente a agricultura da cana-de-açúcar, consoante a vocação histórica do Município e para a preservação ambiental.

Faz-se pertinente sobrelevar que se encontra na MDR as sub-bacias dos ribeirões Cachoeirinha e Boa Vista, ensejando atenção quanto às estratégias de planejamento hídrico e questões ambientais relativas à manutenção do ciclo hidrológico.

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Têm por princípio a **integração das frentes setoriais** quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos.

Plano Municipal de Arborização Urbana | Plano Municipal de Recursos Hídricos | Programa de Proteção ao Patrimônio Cultural | PLHIS

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Têm por escopo viabilizar a **consecução dos princípios da política urbana voltados à garantia do uso equilibrado do espaço urbano e ambiental da cidade.**

PEUC/IPTU Progressivo/ Desapropriação | Servidão administrativa | Direito de Preempção | Alienação de imóvel público/CDRU | ZEIS

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS - PEUC

Visa promover o adequado aproveitamento da cidade e das **infraestruturas instaladas**, garantindo o cumprimento da função social da propriedade. Propõe-se sua aplicação na área urbana consolidada, na **ZC, ZR, ZPR1, ZPR2**.



CrITÉrios:

- ✓ Quando não-edificado: CAMín. < 0,2
- ✓ Quando edificado: desocupado por mais de dois anos ininterruptos

Caberá à Prefeitura identificar os imóveis sujeitos a PEUC

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de **decisão do poder público**, que envolve a produção do meio urbano de forma qualificada, respeitando os pressupostos do desenvolvimento sustentável

EIV | PPP

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

Têm como **objetivo promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana**, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização

Contribuições de Melhoria | Benefícios Fiscais e Tributários | OOAUS | OODC

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Conjunto de estudos e informações técnicas relativas à **identificação, avaliação, prevenção, mitigação, compensação e compatibilização dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade**, em prol da sustentabilidade ambiental.

- ✓ Residenciais multifamiliares com mais de 15 uh e/ou quando murados ou fechados;
- ✓ Parcelamento que resulte em mais de 100 lotes urbanos;
- ✓ Edificações ou equipamentos com capacidade pra reunir mais de 150 pessoas simultaneamente;
- ✓ Atividades não-residenciais com área construída igual ou superior a 600 m²
- ✓ Usos especiais (terminais, hospitais, matadouros etc.)



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

No caso de atividades já instaladas que venham a causar distúrbios à vizinhança, após o recebimento de denúncias, a Prefeitura poderá exigir o EIV (EIV pós implementação), para que sejam apontadas medidas mitigadoras.

A forma de análise e aprovação do estudo deverá ser regulamentado por decreto específico.

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO - OOAU

Instrumento que permite o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona de Expansão Urbana, através de contrapartida do empreendedor.



INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC

Concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite ao proprietário construir acima do CA Básico mediante contrapartida financeira.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Cobrança:

$$\checkmark Vt = Fp (Vr \cdot Ma)$$

Proposta:

ZC = 10% do valor do m² adicional

ZR/ ZPR 1 / ZPR 2 = 8% do valor m² adicional

ZEU = 5% do valor m² adicional

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Tem por objetivo acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e nas legislações complementares, promovendo e garantindo a capacidade gerencial, técnica e financeira para o pleno cumprimento da gestão democrática da cidade.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial | SIG-I | Ferramentas de Participação Popular | FMDU

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV

Atua como um banco de terras públicas e privadas demarcadas com a finalidade de preservação ambiental e usos recreativos, admitindo-se a implantação de equipamentos de infraestrutura qualificada.

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV

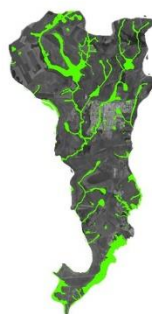
Integra os espaços com predomínio de vegetação nativa, os mananciais de interesse para o abastecimento público – destacando-se o Ribeirão Cachoeirinha e o Ribeirão Boa Vista –, as áreas de risco de inundação, as áreas de preservação permanente, as áreas verdes provenientes do parcelamento do solo e os espaços livres públicos vocacionados à preservação e ao lazer.

Prescrições legais:

- ✓ APP (Lei Federal nº 12.651);
- ✓ Reserva legal incluídas no CAR;
- ✓ Áreas de risco (CPRM/IPT, 2020).

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV



Diretrizes:

- ✓ Criar o cadastro municipal das áreas verdes;
- ✓ Estimular a ampliação das áreas verdes e dos espaços públicos de convivência;
- ✓ Mapear e fiscalizar a destinação dada às áreas de preservação permanente e às áreas verdes provenientes do parcelamento;
- ✓ Criar parques urbanos equilibrando a equação ambiente construído e áreas verdes.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Intentam o atendimento às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), nas Leis Federais nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, visando à **regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais**, incluindo **medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes**.

CDRU | Concessão de uso especial para fins de moradia | Doação onerosa ou gratuita | Compra e venda | Permuta | Legitimação fundiária | Legitimação de posse | Arrecadação ou Aposseamento

ZONEAMENTO

A proposta encontra **fundamento nos objetivos e diretrizes da Política Urbana e nos Eixos de Desenvolvimento Estratégico** delineados para a revisão do Plano Diretor.

Inscritas no interior da poligonal da Macrozona de Desenvolvimento Urbano, **as Zonas aderem às diretrizes da MDU e se conformam segundo a subdivisão das áreas urbanas já consolidadas e demarcadas para a expansão, considerando:**

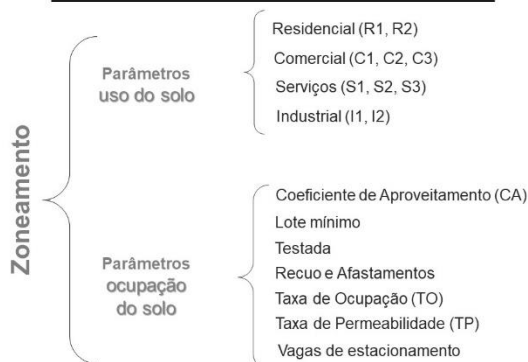
- ✓ O desenho do zoneamento vigente;
- ✓ As tendências de uso e ocupação do solo observáveis;
- ✓ A infraestrutura disponível.

ZONEAMENTO

Inovações:

- ✓ Além de criar **novas Zonas de expansão**, **buscou-se agrupar parte das atuais**, reunindo áreas com **características socioambientais afins e com parâmetros de uso e ocupação aproximados**, a fim de simplificar o zoneamento, facilitando a leitura territorial;
- ✓ **Priorização de usos mistos**, consoante à Lei Federal nº 13.874/2019 que trata da liberdade econômica, concorrendo para a **desburocratização da implantação de atividades econômicas**, e **cooperando com a função social da cidade**, ao passo que incentiva o desenvolvimento dos centros de bairro, aproximando habitação, trabalho e serviços essenciais, **sem embargo para as restrições de ordem ambiental**

ZONEAMENTO



PARÂMETROS DE USO

- ✓ Atualmente, pela Lei Complementar nº 17/2016, se acham estabelecidas **17 categorias de uso**, associadas a **42 subcategorias**. Segue como proposta, a **simplificação dos usos em torno de 4 categorias fundamentais**, sendo **1 residencial e 3 associadas a atividades econômicas ou institucionais**, desdobrando-se em até 3 subcategorias cada.
- ✓ Apresenta-se como **inovação a definição de critérios objetivos para a determinação do porte das atividades**, observando-se a **área de construção**, com recurso para o **reenquadramento de usos**

PARÂMETROS DE USO



- ✓ **Residencial Unifamiliar (R1): uma habitação por lote**, observados os parâmetros de ocupação
- ✓ **Residencial Multifamiliar (R2): mais de uma habitação por lote**, agrupadas horizontalmente ou verticalmente



- ✓ **Comercial varejista de âmbito local (C1): produtos relacionados ao uso residencial, de pequeno porte, limitado a 250 m² de área construída e baixa emissão de ruídos**
- ✓ **Comércio varejista e atacadista de médio porte (C2): não relacionado diretamente ao uso residencial e/ou com área construída entre 250 m² 1000 m².**



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARÂMETROS DE USO



✓ **Comercial varejista e atacadista de grande porte (C3):** não relacionado diretamente ao uso residencial, com área construída igual ou superior a 1000 m², e/ou com restrições de incomodidade devido à periculosidade.



✓ **Serviços de âmbito local relacionados ao uso residencial (S1):** estabelecimentos/equipamentos de pequeno porte com área construída de até 250 m² e baixa produção de ruídos

✓ **Serviços diversificados de médio porte (S2):** não relacionados diretamente ao uso residencial e/ou que possuam área construída entre 250 m² e 1.000 m²

✓ **Serviços diversificados de grande porte (S3):** possuem área construída igual ou superior a 1.000 m² e/ou são incompatíveis ao uso residencial

PARÂMETROS DE USO



✓ **Indústria compatível ao uso residencial (I1):** Estabelecimentos cujos processos produtivos e resíduos não ocasionam ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial e outros usos do solo (abrange a produção artesanal)

✓ **Indústria incompatível ao uso residencial (I2):** estabelecimentos cujos processos produtivos e resíduos ocasionam muitos ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial (abrange as demais atividades não contempladas no I1)

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO



LOTE/ SUBLOTE MÍNIMO



TESTADA



RECUSOS/ AFASTAMENTOS



TAXA DE OCUPAÇÃO



TAXA DE PERMEABILIDADE



VAGAS DE ESTACIONAMENTO



ZONAS

ATUAL



PROPOSTA



ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA CENTRAL - ZC



É constituída a partir da atual Z1, cuja poligonal foi mantida na proposta de revisão em razão do padrão de uso e ocupação do solo observável

Objetivo:

✓ **Fomentar o adensamento**, considerando o **padrão de uso e ocupação do solo**, **inibindo os vazios urbanos** em áreas qualificadas com infraestrutura e serviços em prol do atingimento da função social da cidade

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA RESIDENCIAL – ZR

A Zona Residencial se sobrepõe, em parte, às poligonais das atuais Z3, Z9 e Z11, admitindo para a área usos residenciais, atividades econômicas de serviços de apoio ligadas diretamente ao uso residencial, e equipamentos de serviço/institucionais.



Objetivo:

✓ **Resguardar a paisagem**, primando pela **ambiência e relações de vizinhança** constituídas, **prescrevendo o incentivo ao uso residencial**



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA PRIORITARIAMENTE RESIDENCIAL 1 – ZPR1

Reúne em sua poligonal parte das atuais zonas Z5, Z6, Z7, Z8 e Z9, observando-se como padrão a predominância do uso residencial, com admissão de atividades econômicas



Objetivo:

- ✓ Promover os usos residenciais e atividades econômicas de baixa incomodidade, mediante a instituição de parâmetros urbanísticos que estabeleçam o controle da ocupação

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA PRIORITARIAMENTE RESIDENCIAL 2 – ZPR2

Coincide com a poligonal da atual Z2, priorizando o uso residencial com admissão de atividades econômicas de médio impacto.



Objetivo:

- ✓ Promover o desenvolvimento das áreas de urbanização consolidada, induzindo a formação das centralidades de bairro, predominantemente residenciais e receptivas aos usos compatíveis de empreendimentos ligados diretamente, ou não, ao uso residencial.

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 1 – ZDE1

Reúne a poligonal da atual Z12 somada a uma área consolidada contígua



Objetivo:

- ✓ Consolidar o desenvolvimento urbano orientado às atividades incompatíveis ao uso residencial, concorrendo para o adensamento controlado dos empreendimentos, observando-se o padrão de ocupação preexistente, instituindo áreas de transição para as zonas residenciais

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 2 – ZDE2



Compreende parte da MDU, circunscrevendo a margem dos eixos rodoviários e o entorno do polo automobilístico

Objetivo:

- ✓ Orientar a expansão das áreas vocacionadas ao desenvolvimento das atividades industriais, dos comércios e serviços de grande porte, segundo a baliza da conectividade territorial

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU



Reúne os grandes vazios da MDU, excetuando-se as áreas destinadas à ZDE2.

Objetivo:

- ✓ Direcionar a urbanização das áreas de expansão, destinadas prioritariamente à habitação, sem embargo para usos mistos compatíveis, primando pelo atingimento da função social e ecológica da cidade

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – ZIA



Constitui-se a partir da intersecção entre as áreas incluídas no SMAV e a MDU

Objetivo:

- ✓ Qualificar o uso e a ocupação territorial na MDU, destacando as áreas de interesse ambiental demarcadas pelo SMAV, contendo as formas de ocupação e uso incompatíveis ao interesse ecológico



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

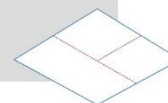
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO POR ZONA

USO	VAGAS DE ESTACIONAMENTO
R1	1 vaga/u.h
R2	1 vaga/ u.h quando a área edificada for de até 200 m² 2 vagas/u.h. quando a área edificada for superior a 200 m² e inferior a 500 m² 3 vagas/ u.h. quando a área edificada for superior a 500 m²
C1/S1	1 vaga para cada 100 m² de área edificada ou fração
C2/S2	1 vaga para cada 50 m² de área edificada ou fração
C3/S3	1 vaga para cada 30 m² de área edificada ou fração
I1	1 vaga
I2	1 vaga/ 100 m² de área edificada, ou fração, da área administrativa
E1	1 vaga para cada 100m² de área edificada ou fração
E2	1 vaga para cada 50 m² de área edificada ou fração
E3	1 vaga para cada 30 m² ou fração

PARCELAMENTO DO SOLO

Visa regular a divisão e redivisão do solo urbano e rural, buscando o melhor aproveitamento e equilíbrio entre áreas públicas e privadas. A proposta parte das disposições da Lei Complementar nº 17/2016, considerando a seguinte estrutura:

- ✓ Tipos de parcelamento
- ✓ Requisitos urbanísticos e de infraestrutura
- ✓ Procedimentos para o licenciamento



Inovações:

- ✓ Serão simplificados os parâmetros e as tipologias de parcelamento, atendendo ao escopo fundamental consubstanciado na lei vigente.

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTO

É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

DESMEMBRAMENTO

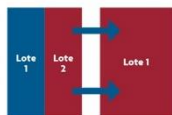
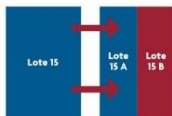
É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DESDOBRO

É a subdivisão de um lote em até dois lotes destinados à edificação

REMEMBRAMENTO

É soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.



PARCELAMENTO DO SOLO

PARCELAMENTO PARA FINS RURAIS

O parcelamento para fins de usos rurais fica autorizado através de lotes rurais, inclusive para fins de turismo rural, obedecendo as legislações estadual e federal aplicáveis e vigentes, com a caracterização de loteamento rural aberto, loteamento rural de acesso controlado ou condomínio de lotes rurais

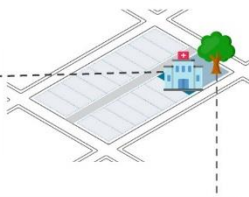
- ✓ Dimensão de 20.000m² - módulo mínimo estabelecido pelo INCRA
- ✓ Proibição de subdivisão
- ✓ Reserva legal de, no mínimo, 20% do total da gleba

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

DOAÇÃO AO MUNICÍPIO DE:

7,5% para área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais



Desmembramentos de glebas > 20.000m² não é obrigatória a destinação de áreas públicas

7,5% destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos integrando o SMAV

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

Reforma ou construção de equipamento comunitário:

A critério da Prefeitura, a doação de áreas institucionais poderá ser permutada por uma reforma ou construção de equipamento ou infraestrutura pública, de modo que o equipamento/infraestrutura a ser construído(a) será definido em função da necessidade da região, cujo valor da obra não poderá ser menor do que o valor de mercado de 7,5% da área total a ser parcelada.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARCELAMENTO DO SOLO

LICENCIAMENTO

A execução de projetos de loteamento dependerá de licença da Prefeitura



- ✓ **Certidão de Diretrizes**, com o objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistemaviário na área do empreendimento
- ✓ **Aprovação do Projeto** de acordo com as diretrizes estabelecidas
 - ✓ Preliminar
 - ✓ Definitiva
- ✓ **Termo de Verificação de Obras (TVO)**, em que a Prefeitura atesta o recebimento das obras de infraestrutura

PRÓXIMAS ETAPAS

	AGO/23	SET/23	OUT/23	NOV/23	DEZ/23
Etapa 3: Leitura Comunitária					
Etapa 4: Propostas de Revisão do Plano					
Etapa 5: Minuta do Projeto de Lei					

Agradecemos a participação de todos.
Até a próxima!



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO 3 – REGISTRO DA OFICINA MUNICIPAL DEVOLUTIVA

Às 18h30 do dia 07 de dezembro de 2023 a equipe técnica da SDUH, representada pelos arquitetos Felipe Ibiapina e Willian Santiago, se reuniu com munícipes, no auditório do ACIAI para a consecução da oficina municipal devolutiva (vide convite de chamamento). O evento ocorreu em formato híbrido com transmissão pelo Facebook da Prefeitura³.

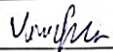


A pauta do encontro consistiu na exposição das propostas de revisão do Plano Diretor, estabelecendo um paralelo com as demandas que foram alçadas pela população na leitura comunitária. Ao final, houve momento de manifestação dos presentes, destacando-se entre as contribuições o questionamento acerca da inclusão, no novo zoneamento, de propriedades com uso econômico ativo que hoje se acham fora da área urbana, e a sugestão de elaboração de um plano de contenção de pragas agrícolas.

A Oficina Municipal Devolutiva perfaz a Etapa 4 do processo de revisão em curso. Vide abaixo os registros.

³ Disponível em: < <https://www.facebook.com/share/v/T6JD69tjHPsCFP3Z/?mibextid=KsPBc6>>.



Data: 07/12/2023					
Item	Nome	Instituição/ Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	NARCISO DE CARVALHO BARROS	SMTE		nnn / 11	
2	Moisés Mariano	C M MILITARES			
3	Vagner Siqueira	PREFEITURA			
4	William G. Santiago	Arquiteto			WAS
5	Felipe Hopins	Arquiteto			
6					
7				nnn / 1	





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



Oficina Municipal Devolutiva

Revisão e atualização do Plano Diretor Municipal e seus respectivos anexos, estabelecidos pela Lei Complementar nº 17, de 28 de outubro de 2016

PROPOSTA TÉCNICA – ETAPA 4

Dezembro/2023

PARA UMA OFICINA PRODUTIVA



Vamos **OUVIR** a apresentação **1**



Após a **APRESENTAÇÃO** haverá momento de **PARTICIPAÇÃO** **2**



RESPEITE o **TEMPO** e os **PRESENTES** **3**

NÃO interrompa a fala do outro **4**

Coloque o **CELULAR** no modo **SILENCIOSO** **5**

AGENDA DA REUNIÃO



- ✓ DEVOLUTIVA DA LEITURA COMUNITÁRIA
- ✓ ETAPAS DO PROJETO
- ✓ PROPOSTAS PARA O NOVO PLANO DIRETOR DE IRACEMÁPOLIS
- ✓ PRÓXIMAS AGENDAS

ETAPAS DO PROJETO

1 Plano de Trabalho ✓

2 Leitura técnica ✓

3 Leitura comunitária e síntese das leituras ✓

4 Propostas de Revisão do Plano ✓

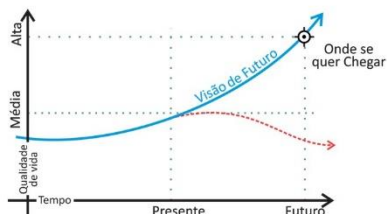
- ✓ 01 reunião com Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico
- ✓ 01 Oficina Municipal Devolutiva

5 Minuta do Projeto de Lei

- ✓ 01 Audiência Pública – 18/12/2023

QUE CIDADE QUEREMOS?

Como queremos **IRACEMÁPOLIS** em 2033?



"precisamos saber onde queremos chegar para podermos planejar a rota"

RESULTADO DA OFICINA MUNICIPAL

ocorrida em 04 out.





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

RESULTADO DA OFICINA MUNICIPAL

PRINCIPAIS TÓPICOS ABORDADOS

ACESSIBILIDADE ARBORIZAÇÃO
COMBATER VAZIOS URBANOS
EXPANSÃO DO POLO INDUSTRIAL
AGENDA 21
MALHA VIÁRIA TRANSPORTE
PERMEABILIDADE USOS MISTOS
EIV

RESULTADO DA OFICINA MUNICIPAL

PRINCIPAIS TÓPICOS ABORDADOS



AGENDA AMBIENTAL

- ✓ Desenvolvimento Sustentável baseado na economia verde e Agenda 21;
- ✓ Implementar projeto de arborização urbana;
- ✓ Identificação/atualização das áreas de risco;
- ✓ Adoção da permeabilidade como parâmetro de ocupação;
- ✓ Criação de parque linear.



DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- ✓ Promoção da liberdade econômica;
- ✓ Ampliação do polo industrial ao longo dos eixos rodoviários;

RESULTADO DA OFICINA MUNICIPAL

PRINCIPAIS TÓPICOS ABORDADOS

GESTÃO



- ✓ Mapeamento dos equipamentos urbanos à disposição das secretarias;
- ✓ Políticas públicas setoriais;

OCUPAÇÃO TERRITORIAL E QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS



- ✓ Recepcionar instrumentos urbanísticos como a PPP;
- ✓ Combate aos vazios urbanos;
- ✓ Adensamento da área central;
- ✓ Implantação do EIV;
- ✓ Incentivo aos usos mistos.

RESULTADO DA OFICINA MUNICIPAL

PRINCIPAIS TÓPICOS ABORDADOS

MOBILIDADE URBANA



- ✓ Instalação de terminais pela cidade;
- ✓ Planejamento da malha viária;
- ✓ Criação de áreas voltadas para o transporte ativo;
- ✓ Melhorias na sinalização viária;
- ✓ Acessibilidade;
- ✓ Qualificação das estradas municipais.

PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM

1. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO

2. PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

3. ORDENAMENTO TERRITORIAL

- ✓ Macrozoneamento
- ✓ Instrumentos da Política Urbana
- ✓ Zoneamento
- ✓ Parcelamento do Solo

METODOLOGIA



Desafios e anseios
da administração
pública



Desafios e
anseios da
comunidade



Desafios e dados
técnicos

Elaboração de teses

Síntese do
diagnóstico,
evidenciando as
questões
estratégicas do
município nos
próximos 10 anos

Eixos de desenvolvimento municipal

Caminhos e
direcionamentos
práticos para a
efetivação da Visão
de Futuro definida
coletivamente



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO A IRACEMÁPOLIS QUE QUEREMOS



EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO EIXO 1 – FORTALECER A GESTÃO URBANA

Objetivo: Articular políticas de planejamento e gestão territorial orientadas ao desenvolvimento sustentável, segundo um modelo que contemple os direitos e garantias sociais, bem como salvaguarda do meio ambiente, considerando o enfrentamento às mudanças climáticas.

Diretrizes :

Investir na fiscalização	Promover ações articuladas de educação ambiental
Estruturar de Sistema Municipal de Planejamento e Gestão	Universalizar o saneamento ambiental e distribuir de maneira equitativa os equipamentos públicos
Implementar política de fomento ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico	

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO EIXO 1 – FORTALECER A GESTÃO URBANA

Objetivo: Articular políticas de planejamento e gestão territorial orientadas ao desenvolvimento sustentável, segundo um modelo que contemple os direitos e garantias sociais, bem como salvaguarda do meio ambiente, considerando o enfrentamento às mudanças climáticas.

Diretrizes :

Definir Macrozoneamento e atualizar zoneamento urbano	Recepcionar instrumentos urbanísticos: EIV, PEUC, IPTU Progressivo
Adequar parâmetros de uso e ocupação do solo , com vistas garantir a qualidade ambiental e urbanística na escala dos lotes	Atualizar o Sistema Municipal de Áreas Verdes – SMAV, incluindo o Parque Linear Urbano Ribeirão Cachoeirinha, APP e áreas de risco

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO EIXO 2 – GARANTIR O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Objetivo: Incentivar o desenvolvimento econômico e sustentável do município a partir do ordenamento territorial, atendendo ao preceito da liberdade econômica, atuando por meio da implementação políticas estratégicas baseadas no diálogo interinstitucional com outras esferas da administração pública e da iniciativa privada a fim de viabilizar investimentos no Município, sobretudo no setor industrial.

Diretrizes :

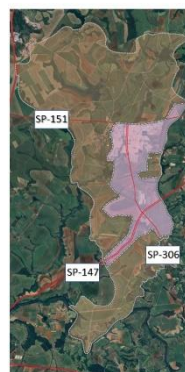
Criar de Zonas de Desenvolvimento Econômico	Implantar um sistema de transporte público intermodal que atenda os bairros
Pleitear a duplicação da SP-151	Estimular a implantação de estabelecimentos que promovam a capacitação profissional
Induzir à formação de novas centralidades de bairro e zonas de uso misto	Criar a Sala do Empreendedor

3 – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Parte do reconhecimento das características físicas e sócio espaciais do território municipal, considerando as potencialidades e deficiências de cada região, com o objetivo de realinhar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.



- ✓ **Macrozoneamento:** divisão espacial do Município em macrorregiões;
- ✓ **Instrumentos da Política Urbana:** ferramentas de planejamento e gestão considerando aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos;
- ✓ **Zoneamento:** (re) divisão do Município em áreas estratégicas, segundo as características sociais e morfológicas, definindo **parâmetros urbanísticos**;
- ✓ **Parcelamento do Solo:** regulamentação da divisão do solo, determinando as modalidades de desmembramento, módulos mínimos, percentual de áreas verdes, institucionais, entre outras obrigações.



MACROZONEAMENTO

Primeiro nível de aproximação e caracterização do território, compreendendo a **divisão espacial de todo o município.**

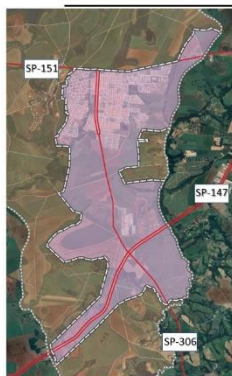
Instrumento de planejamento territorial, que define áreas destinadas prioritariamente aos usos urbanos, rurais e/ou de preservação ambiental, delimitados a partir da percepção das características tendenciais de **ocupação** e das **vocações** identificadas na localidade.

- Macrozona de Desenvolvimento Urbano
- Macrozona de Desenvolvimento Rural



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

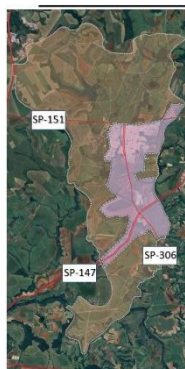
MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - MDU



A MDU corresponde ao recorte territorial que emerge a partir do perímetro urbano consolidado e se expande no sentido axial determinado pelos eixos rodoviários da SP-306 e SP-147, abrangendo o polo automobilístico da GWM e o loteamento Nova Iracemápolis ao sul.

Atualiza a poligonal que perfaz a área urbana, considerando a compatibilização entre o regime urbanístico e as vocações observáveis, ora em desalinho com a legislação vigente, as potencialidades de expansão urbana

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL - MDR



A MDR se inscreve sobre uma área estratégica para a promoção da produção agroindustrial e agropecuária, notadamente a agricultura da cana-de-açúcar, consoante a vocação histórica do Município e para a preservação ambiental.

Faz-se pertinente sobrelevar que se encontra na MDR as sub-bacias dos ribeirões Cachoeirinha e Boa Vista, ensejando atenção quanto às estratégias de planejamento hídrico e questões ambientais relativas à manutenção do ciclo hidrológico.

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Têm por princípio a **integração das frentes setoriais** quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos.

Plano Municipal de Arborização Urbana | Plano Municipal de Recursos Hídricos | Programa de Proteção ao Patrimônio Cultural | PLHIS

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Têm por escopo viabilizar a **consecução dos princípios da política urbana** voltados à garantia do uso equilibrado do espaço urbano e ambiental da cidade.

PEUC/IPTU Progressivo/ Desapropriação | Servidão administrativa | Direito de Preempção | Alienação de imóvel público/CDRU | ZEIS

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Conjunto de **estudos e informações técnicas** relativas à **identificação, avaliação, prevenção, mitigação, compensação e compatibilização dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade**, em prol da sustentabilidade ambiental.

- ✓ Residenciais multifamiliares com mais de 15 uh e/ou quando murados ou fechados;
- ✓ Parcelamento que resulte em mais de 100 lotes urbanos;
- ✓ Edificações ou equipamentos com capacidade pra reunir mais de 150 pessoas simultaneamente;
- ✓ Atividades não-residenciais com área construída igual ou superior a 600 m²
- ✓ Usos especiais (terminais, hospitais, matadouros etc.)

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Têm por **função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público**, que envolve a **produção do meio urbano de forma qualificada**, respeitando os pressupostos do desenvolvimento sustentável

EIV | PPP

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

Têm como **objetivo promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana**, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização

Contribuições de Melhoria | Benefícios Fiscais e Tributários

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

No caso de **atividades já instaladas** que venham a causar **distúrbios à vizinhança**, após o recebimento de denúncias, a **Prefeitura poderá exigir o EIV (EIV pós implementação)**, para que sejam apontadas medidas mitigadoras.

A somatória dos **custos para execução das medidas mitigadoras** definidas pelo relatório aprovado do EIV tenha como referência o **valor máximo 5% sobre o custo básico global da obra**.

A **forma de análise e aprovação** do estudo deverá ser **regulamentado por decreto** específico.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Tem por objetivo acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e nas legislações complementares, promovendo e garantindo a capacidade gerencial, técnica e financeira para o pleno cumprimento da gestão democrática da cidade.

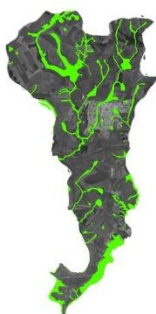
Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Territorial | SIG-I | Ferramentas de Participação Popular

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV

Atua como um banco de terras públicas e privadas demarcadas com a finalidade de preservação ambiental e usos recreativos, admitindo-se a implantação de equipamentos de infraestrutura qualificada

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV



Diretrizes:

- ✓ Criar o cadastro municipal das áreas verdes;
- ✓ Estimular a ampliação das áreas verdes e dos espaços públicos de convivência;
- ✓ Mapear e fiscalizar a destinação dada às áreas de preservação permanente e às áreas verdes provenientes do parcelamento;
- ✓ Criar parques urbanos equilibrando a equação ambiente construído e áreas verdes.

ZONEAMENTO

A proposta encontra fundamento nos objetivos e diretrizes da Política Urbana e nos Eixos de Desenvolvimento Estratégico delineados para a revisão do Plano Diretor.

Inscritas no interior da poligonal da Macrozona de Desenvolvimento Urbano, as Zonas aderem às diretrizes da MDU e se conformam segundo a subdivisão das áreas urbanas já consolidadas e demarcadas para a expansão, considerando:

- ✓ O desenho do zoneamento vigente;
- ✓ As tendências de uso e ocupação do solo observáveis;
- ✓ A infraestrutura disponível.

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV

Integra os espaços com predomínio de vegetação nativa, os mananciais de interesse para o abastecimento público – destacando-se o Ribeirão Cachoeirinha e o Ribeirão Boa Vista –, as áreas de risco de inundação, as áreas de preservação permanente, as áreas verdes provenientes do parcelamento do solo e os espaços livres públicos vocacionados à preservação e ao lazer.

Prescrições legais:

- ✓ APP (Lei Federal nº 12.651);
- ✓ Reserva legal inscritas no CAR;
- ✓ Áreas de risco (CPRM/IPT, 2020).

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Intentam o atendimento às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), nas Leis Federais nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, visando à regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais, incluindo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

CDRU | Concessão de uso especial para fins de moradia | Doação onerosa ou gratuita | Compra e venda | Permuta | Legitimação fundiária | Legitimação de posse | Arrecadação ou Aposseamento

ZONEAMENTO

Inovações:

- ✓ Além de criar novas Zonas de expansão, buscou-se agrupar parte das atuais, reunindo áreas com características socioambientais afins e com parâmetros de uso e ocupação aproximados, a fim de simplificar o zoneamento, facilitando a leitura territorial;
- ✓ Priorização de usos mistos, consoante à Lei Federal nº 13.874/2019 que trata da liberdade econômica, concorrendo para a desburocratização da implantação de atividades econômicas, e cooperando com a função social da cidade, ao passo que incentiva o desenvolvimento dos centros de bairro, aproximando habitação, trabalho e serviços essenciais, sem embargo para as restrições de ordem ambiental



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ZONEAMENTO



PARÂMETROS DE USO

- ✓ Atualmente, pela Lei Complementar nº 17/2016, se acham estabelecidas 17 categorias de uso, associadas a 42 subcategorias. Segue como proposta, a simplificação dos usos em torno de 4 categorias fundamentais, sendo 1 residencial e 3 associadas a atividades econômicas ou institucionais, desdobrando-se em até 3 subcategorias cada.
- ✓ Apresenta-se como inovação a definição de critérios objetivos para a determinação do porte das atividades, observando-se a área de construção, com recurso para o reenquadramento de usos

PARÂMETROS DE USO

- ✓ **Residencial Unifamiliar (R1):** uma habitação por lote, observados os parâmetros de ocupação
- ✓ **Residencial Multifamiliar (R2):** mais de uma habitação por lote, agrupadas horizontalmente ou verticalmente

- ✓ **Comercial varejista de âmbito local (C1):** produtos relacionados ao uso residencial, de pequeno porte, limitado a 250 m² de área construída e baixa emissão de ruídos
- ✓ **Comércio varejista e atacadista de médio porte (C2):** não relacionado diretamente ao uso residencial e/ou com área construída entre 250 m² e 1.000 m².

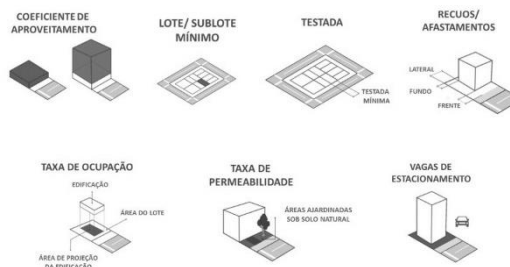
PARÂMETROS DE USO

- ✓ **Comercial varejista e atacadista de grande porte (C3):** não relacionado diretamente ao uso residencial, com área construída igual ou superior a 1.000 m², e/ou com restrições de incomodidade devido à periculosidade.
- ✓ **Serviços de âmbito local relacionados ao uso residencial (S1):** estabelecimentos/equipamentos de pequeno porte com área construída de até 250 m² e baixa produção de ruídos
- ✓ **Serviços diversificados de médio porte (S2):** não relacionados diretamente ao uso residencial e/ou que possuam área construída entre 250 m² e 1.000 m²
- ✓ **Serviços diversificados de grande porte (S3):** possuem área construída igual ou superior a 1.000 m² e/ou são incompatíveis ao uso residencial

PARÂMETROS DE USO

- ✓ **Indústria compatível ao uso residencial (I1):** Estabelecimentos cujos processos produtivos e resíduos não ocasionam ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial e outros usos do solo (abrange a produção artesanal)
- ✓ **Indústria incompatível ao uso residencial (I2):** estabelecimentos cujos processos produtivos e resíduos ocasionam muitos ruídos, vibrações e poluição ambiental em níveis incompatíveis com o uso residencial (abrange as demais atividades não contempladas no I1)

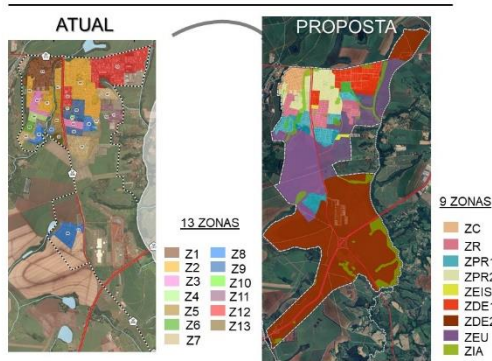
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ZONAS



ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA CENTRAL - ZC



Objetivo:

- ✓ Fomentar o adensamento, considerando o padrão de uso e ocupação do solo, inibindo os vazios urbanos em áreas qualificadas com infraestrutura e serviços em prol do atingimento da função social da cidade

TESTADA: 5 m
LOTE MIN.: 125 m²
RECUO: 0
AFAST. (térreo): 1,5 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 85%
CA: 2
T.P.: 8%

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA RESIDENCIAL – ZR



Objetivo:

- ✓ Resguardar a paisagem, primando pela ambiência e relações de vizinhança constituídas, prescrevendo o incentivo ao uso residencial

TESTADA: 7 m
LOTE MIN.: 175 m²
RECUO: 5 m
AFAST. (térreo): 1,5 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 70%
CA: 1,5
T.P.: 8%

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA PRIORITARIAMENTE RESIDENCIAL 1 – ZPR1



Objetivo:

- ✓ Promover os usos residenciais e atividades econômicas de baixa incomodidade, mediante a instituição de parâmetros urbanísticos que estabeleçam o controle da ocupação

TESTADA: 7 m
LOTE MIN.: 175 m²
RECUO: 5 m
AFAST. (térreo): 1,5 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 75%
CA: 1,5
T.P.: 8%

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA PRIORITARIAMENTE RESIDENCIAL 2 – ZPR2



Objetivo:

- ✓ Promover o desenvolvimento das áreas de urbanização consolidada, induzindo a formação das centralidades de bairro, predominantemente residenciais e receptivas aos usos compatíveis de empreendimentos ligados diretamente, ou não, ao uso residencial.

TESTADA: 5 m
LOTE MIN.: 125 m²
RECUO: 5 m
AFAST. (térreo): 1,5 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 85%
CA: 2
T.P.: 8%

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - ZEIS



Objetivo:

- ✓ Garantir o direito à moradia e à cidade, a partir da designação de terras para provisão de habitações de interesse social, prevendo também a instalação de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais

PARÂMETROS DEFINIDOS MEDIANTE DECRETO



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 1 – ZDE1



Objetivo:

- ✓ Consolidar o desenvolvimento urbano orientado às atividades incompatíveis ao uso residencial, concorrendo para o adensamento controlado dos empreendimentos, observando-se o padrão de ocupação preexistente, instituindo áreas de transição para as zonas residenciais

TESTADA: 20 m
LOTE MIN.: 500 m²
RECUO: 5 m
AFAST. (térreo): 2,0 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 80%
T.P.: 15%

Área não edificante de 30 metros de largura entre vias, quando houver mudanças entre as zonas Residências/Comerciais com as zonas industriais ZDE1 e 2

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 2 – ZDE2



Objetivo:

- ✓ Orientar a expansão das áreas vocacionadas ao desenvolvimento das atividades industriais, dos comércios e serviços de grande porte, segundo a baliza da conectividade territorial

TESTADA: 20 m
LOTE MIN.: 1.000 m²
RECUO: 5 m
AFAST. (térreo): 2,0 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 75%
T.P.: 20%

Área não edificante de 30 metros de largura entre vias, quando houver mudanças entre as zonas Residências/Comerciais com as zonas industriais ZDE1 e 2

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU



Objetivo:

- ✓ Direcionar a urbanização das áreas de expansão, destinadas prioritariamente à habitação, sem embargo para usos mistos compatíveis, primando pelo atingimento da função social e ecológica da cidade

TESTADA: 10 m
LOTE MIN.: 200 m²
RECUO: 5 m
AFAST. (térreo): 1,5 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 70%
CA: 1,5
T.P.: 8%

ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – ZIA



Constitui-se a partir da intersecção entre as áreas incluídas no SMAV e a MDU

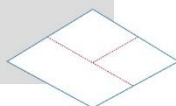
Objetivo:

- ✓ Qualificar o uso e a ocupação territorial na MDU, destacando as áreas de interesse ambiental demarcadas pelo SMAV, contendo as formas de ocupação e uso incompatíveis ao interesse ecológico

PARCELAMENTO DO SOLO

Visa regular a divisão e redivisão do solo urbano e rural, buscando o melhor aproveitamento e equilíbrio entre áreas públicas e privadas. A proposta parte das disposições da Lei Complementar nº 17/2016, considerando a seguinte estrutura:

- ✓ Tipos de parcelamento
- ✓ Requisitos urbanísticos e de infraestrutura
- ✓ Procedimentos para o licenciamento



Inovações:

- ✓ Serão simplificados os parâmetros e a as tipologias de parcelamento, atendendo ao escopo fundamental consubstanciado na lei vigente.

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTO

É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

DESMEMBRAMENTO

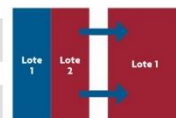
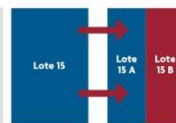
É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DESDOBRO

É a subdivisão de um lote em até dois lotes destinados à edificação

REMEMBRAMENTO

É soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

TIPOS DE LOTEAMENTO

✓ **Área máxima de fechamento 300.000m²**

Loteamentos de acesso controlado

Modalidade cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

As áreas institucionais deverão se situar na parte externa do fechamento, com acesso à via pública, enquanto que as áreas públicas de circulação, área verde e sistema de lazer poderão ser objeto de Permissão de Uso outorgada pelo Poder Público à Associação de Proprietários

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

REGIME DE CONDOMÍNIO

✓ **Se projetada sobre lote:**
área máxima entre 100.000m²

✓ **Se projetada sobre gleba:**
área máxima de 50.000m²

Condomínio de Lotes

Modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado.

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

PARCELAMENTO DO SOLO

PARCELAMENTO PARA FINS RURAIS

O parcelamento para fins de usos rurais fica **autorizado** através de lotes rurais, inclusive para fins de turismo rural, obedecendo as legislações estadual e federal aplicáveis e vigentes, com a caracterização de **loteamento rural aberto, loteamento rural de acesso controlado ou condomínio de lotes rurais**

- ✓ **Dimensão de 20.000m²** - módulo mínimo estabelecido pelo INCRA
- ✓ **Proibição de subdivisão**
- ✓ **Reserva legal de, no mínimo, 20% do total da gleba**

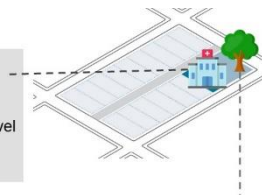
PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

DOAÇÃO AO MUNICÍPIO DE:

5,0% para área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais

Desmembramentos de glebas > 20.000m² não é obrigatória a destinação de áreas públicas



2,5% destinado de áreas de lazer, passíveis de incorporação no SMAV



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

Reforma ou construção de equipamento comunitário:

A doação de áreas institucionais poderá ser permutada por uma reforma ou construção de equipamento ou infraestrutura pública, de modo que o equipamento/infraestrutura a ser construído(a) será definido em função da necessidade, a critério da Prefeitura, cujo valor da obra não poderá ser menor do que o valor de mercado de 5,0% da área total objeto do parcelamento.

PARCELAMENTO DO SOLO

LICENCIAMENTO

A execução de projetos de loteamento dependerá de licença da Prefeitura



- ✓ **Certidão de Diretrizes**, com o objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistema viário na área do empreendimento
- ✓ **Aprovação do Projeto** de acordo com as diretrizes estabelecidas
 - ✓ Preliminar
 - ✓ Definitiva
- ✓ **Termo de Verificação de Obras (TVO)**, em que a Prefeitura atesta o recebimento das obras de infraestrutura

PRÓXIMA AGENDA



2ª Audiência Pública de APRESENTAÇÃO DA MINUTA DO NOVO PDM

- ✓ 18 de dezembro às 18h30
- ✓ Auditório ACIAI



PARTICIPE!

Agradecemos a participação de todos.
Até a próxima!