



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

Etapa 5

Minuta do Projeto de Lei

OBJETO: COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE OS PARTÍCIPEs 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 01

DEZEMBRO DE 2023



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

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	3
2. REGISTRO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	4
3. ANEXO	20



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

LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1: Edital de chamamento da 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor Municipal de Iracemápolis	5
Figura 2-2: Convite para a 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor Municipal de Iracemápolis	6
Figura 2-3 Lista de presentes na 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor Municipal de Iracemápolis	7
Figura 2-4: Apresentação da 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor Municipal de Iracemápolis	8
Figura 2.5: Registro da 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor Municipal de Iracemápolis	18



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

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento integra a ETAPA 5 – MINUTA DO PROJETO DE LEI, 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.

Este documento reúne a Minuta de Lei proposta para o novo Plano Diretor de Iracemápolis (vide Anexo 1), bem como o registro da 2ª Audiência Pública realizada no âmbito deste projeto.



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

2. REGISTRO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

A 2ª Audiência Pública atinente ao processo de Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal de Iracemápolis, e seus respectivos anexos, teve por escopo a apresentação da versão consolidada do Plano Diretor de Iracemápolis, objeto da ETAPA 4, incluindo a estrutura da minuta de lei.

O evento teve seu edital de chamamento publicado no Diário Oficial do Município de Iracemápolis na edição de nº 208 – Ano XI, em 05 de dezembro de 2023 (**Figura 2-1**), e sua divulgação foi veiculada pelo site oficial da Prefeitura e mídias sociais (**Figura 2-2**).



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

Figura 2-1: Edital de chamamento da 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano
Diretor Municipal de Iracemápolis



Diário Oficial

Município de Iracemápolis

Nº 208 - ANO XI

Terça - Feira, 05 de Dezembro de 2023

Prefeitura Municipal de Iracemápolis
www.iracemapolis.sp.gov.br

PODER EXECUTIVO

EDITAL DE CHAMAMENTO DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE IRACEMÁPOLIS

Assunto e objetivo: Apresentação da Minuta da Lei do Novo Plano Diretor

A PREFEITURA MUNICIPAL DE IRACEMÁPOLIS, por meio do Acordo de Cooperação Técnica celebrado com o Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SDUH, em atendimento às disposições legais, CONVIDA a população, sociedade civil em geral, as sociedades de bairros e demais organizações não governamentais, entidades e quaisquer outros segmentos representativos, para participarem da 2ª Audiência Pública da revisão do Plano Diretor do Município de Iracemápolis, a ser realizada no dia 18 de Dezembro de 2023 (segunda-feira), no Anfiteatro da Associação Comercial de Iracemápolis (ACIAI), situado na Rua Pedro Chinelato, 490 - Centro, com início às 18h30.

A fim de ampliar a participação da comunidade local, o evento será transmitido ao vivo, através do canal oficial da Prefeitura Municipal de Iracemápolis: <https://www.youtube.com/@prefeituradeiracemapolisofc>, onde a população poderá encaminhar suas contribuições de maneira remota, por meio do preenchimento de formulário específico a ser disponibilizado no dia do evento.

A 2ª Audiência Pública terá a seguinte PROGRAMAÇÃO:

- 18h30: Abertura da Audiência Pública;
- 18h45: Informes iniciais;
- 18h50: Apresentação das propostas para o novo Plano Diretor de Iracemápolis, em formato de minuta de lei
- 19h50: Encerramento da apresentação;
- 20h: Leitura das contribuições recebidas pelo meio online de comunicação e manifestação dos interessados que estiverem presencialmente, em ordem de inscrição – a ser realizada no dia do evento;
- 21h: Encerramento.

O documento para download referente à Etapa 4 dos trabalhos, que trata da PROPOSTA TÉCNICA, estará disponível no site da Prefeitura, na página oficial da Revisão do Plano Diretor do Município de Iracemápolis, através do link: <https://iracemapolis.sp.gov.br/plano-diretor/>, a partir do dia 05 de dezembro de 2023.

No momento do evento, sugestões e dúvidas sobre a PROPOSTA TÉCNICA poderão ser realizadas conforme segue:

- PRESENCIAL: através do uso da palavra, conforme ordem de inscrição (a ser realizado no momento do evento), com início após a apresentação técnica; e
- VIRTUAL: através de formulário específico disponibilizado no canal da transmissão ao vivo da audiência pública.

Iracemápolis, 04 de dezembro de 2023.

Nelita Cristina Michel Franceschini
PREFEITA DO MUNICÍPIO DE IRACEMÁPOLIS

Fonte: Prefeitura Municipal de Iracemápolis, 2023.



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

**Figura 2-2: Convite para a 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor
Municipal de Iracemápolis**

DEZ 04 04 DEZ 2023 PLANEJAMENTO URBANO

Audiência Pública sobre a revisão do Plano Diretor acontece no próximo dia 18



COMPARTILHAR

Velocidade de leitura: Normal

Tom de voz: 1

Volume

A 2ª Audiência Pública sobre a Revisão do Plano Diretor de Iracemápolis acontece no dia, 18 de dezembro, a partir das 18h30, no Anfiteatro da Associação Comercial de Iracemápolis (ACIAI).

Como resultado de um amplo debate técnico e comunitário, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agricultura e Urbanismo, em parceria com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo, vem a público apresentar a Minuta de Lei do Novo Plano Diretor de Iracemápolis.

A revisão do Plano Diretor do Município teve como objetivo modernizar, atualizar e simplificar a principal política de ordenamento territorial da cidade. A participação da população foi de suma importância para que as propostas estivessem em consonância com os anseios do poder público e da comunidade local, indicando novos rumos para o desenvolvimento de Iracemápolis.

O evento é aberto ao público e ACIAI está situada na Rua Pedro Chinelato, 490 - Centro, com início às 18h30 e terá transmissão ao vivo pelo Youtube da Prefeitura (<https://www.youtube.com/@prefeituradeiracemapolisofc/>).

Fonte: Prefeitura Municipal de Iracemápolis, 2023.

A Audiência ocorreu em 18 de dezembro de 2023, às 18h30 no anfiteatro da ACIAI – com transmissão ao vivo pelo canal do Youtube da Prefeitura Municipal de Iracemápolis¹ – e estiveram presentes 6 munícipes (vide lista de presença na **Figura 2-3**).

¹ Gravação disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=mjvW6F2KH1Q>>.



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

Figura 2-3 Lista de presentes na 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano
Diretor Municipal de Iracemápolis



Prefeitura de
Iracemápolis

LISTA DE PRESENÇA
2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
REVISÃO DA LEI DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE IRACEMÁPOLIS



Data: 18/12/2023					
Item	Nome	Instituição/ Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Ana Victoria Silva Gonçalves	SMTI			
2	Flávia Siqueira	Arquiteta			
3	Giovane Kemp.	Sítio Kemp.			
4	Wilson Ar. de Fila	PMI			
5	Edvardo Fatoro Steman	PMI			
6	Vanderlei Figueiredo	PMI			
7					
8					
9					
10					

Fonte: SDUH, 2023.

A reunião foi organizada em dois momentos fundamentais:

- Apresentação conduzida pelo arquiteto e urbanista, Felipe Ibiapina, membro da equipe técnica da SDUH, reunindo os informes iniciais, escopo contratado, etapas de projeto e a proposta do novo Plano Diretor de Iracemápolis (vide slides da apresentação na **Figura 2-4** e registro fotográfico na **Figura 2-5**);
- Manifestação e contribuições dos presentes, mediante o uso da palavra e via formulário online.



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

Figura 2-4: Apresentação da 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor Municipal de Iracemápolis





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

ESCOPO CONTRATADO

PLANO DIRETOR DE IRACEMÁPOLIS

- ✓ Obrigatoriedade legal de revisão a cada 10 anos (Lei Federal nº 10.257/01)
- ✓ Aproximar e atualizar o planejamento e o ordenamento territorial frente às transformações ocorridas nos últimos 7 anos;
- ✓ Necessidade de instituir um macrozoneamento para Iracemópolis, redefinindo, com base na vocação atual e na prospecção do desenvolvimento municipal

COMO ESTÁ SENDO CONSTRUÍDO O PROCESSO DE REVISÃO

**LEITURA DA CIDADE
A CIDADE QUE TEMOS**
Identificar a realidade da cidade e de seus problemas

A CIDADE QUE QUEREMOS
Definir os desafios, as potencialidades, os eixos prioritários e os objetivos a serem trabalhados

COMO CONSTRUIR A CIDADE QUE QUEREMOS
Revisão do Plano Diretor, com os instrumentos da política urbana e aspectos de uso e ocupação do solo incorporados

Participação da sociedade civil ao longo de todo projeto, através de oficinas, audiências e reuniões com conselho

PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE CIVIL

04 de out. – Oficina Municipal

27 de out. – Reunião Conselho

23 de nov. – Reunião Conselho

07 de dez. – Oficina Municipal Devolutiva

PRINCIPAIS TÓPICOS DAS OFICINAS

ACESSIBILIDADE ARBORIZAÇÃO

COMBATER VAZIOS URBANOS

EXPANSÃO DO POLO INDUSTRIAL

AGENDA 21

MALHA VIÁRIA TRANSPORTE

PERMEABILIDADE USOS MISTOS

EIV

PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM

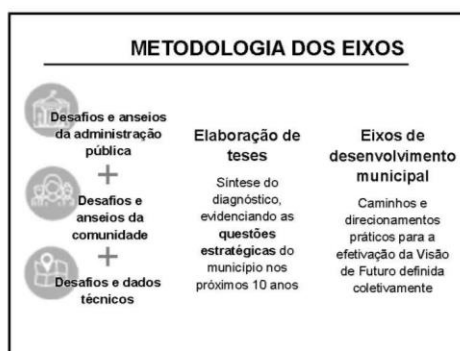
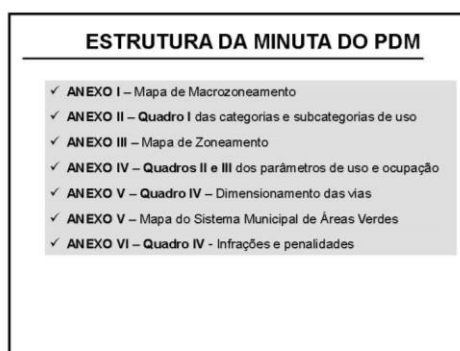
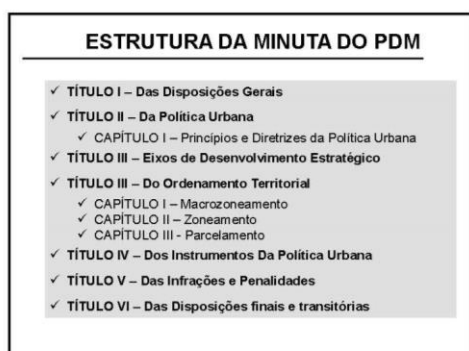
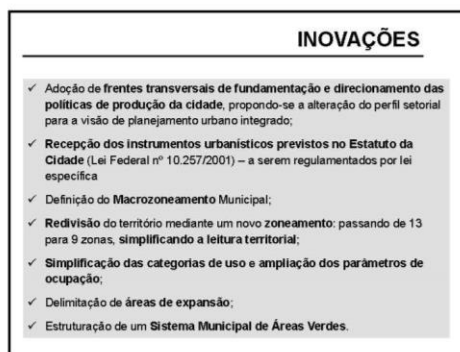
1. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO
2. PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA
3. ORDENAMENTO TERRITORIAL

ESTRUTURA DO PDM

PDM VIGENTE	PROPOSTA DE REVISÃO
✓ Objetivos e Princípios Fundamentais	✓ Princípios e Diretrizes da Política Urbana
✓ Política Urbana	✓ Eixos de Desenvolvimento Estratégico
✓ Parcelamento do Solo	✓ Ordenamento Territorial
✓ Uso e Ocupação do Solo	✓ Macrozoneamento
✓ Políticas Setoriais	✓ Zoneamento
	✓ Parcelamento
	✓ Instrumentos da Política Urbana



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





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

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: EN, 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 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 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 a formação de novas centralidades de bairro e zonas de uso misto	Criar a Sala do Empreendedor

TÍTULO III – DO 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.

CAPÍTULO I - 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

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 GVM e o loteamento Nova Iracemópolis 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





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

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.

CAPÍTULO II - 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.

CAPÍTULO II - 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



SEÇÃO I - 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.
- ✓ 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

SEÇÃO I - PARÂMETROS DE USO DO SOLO



- ✓ **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 1.000 m².



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

SEÇÃO I - PARÂMETROS DE USO DO SOLO



✓ 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): com utilização do endereço apenas para recebimento de correspondência, sem portas abertas e sem atendimento no local

✓ 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

SEÇÃO I - PARÂMETROS DE USO DO SOLO



✓ 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 (Produção de geleias, massas, sorvetes e doces)

✓ 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)

SEÇÃO II - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO



LOTE/SUBLOTE MÍNIMO



TESTADA



RECUSOS/AFASTAMENTOS



TAXA DE OCUPAÇÃO



TAXA DE PERMEABILIDADE



VAGAS DE ESTACIONAMENTO



SEÇÃO III - ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ATUAL



PROPOSTA



13 ZONAS

9 ZONAS

SEÇÃO III - 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 MÍN.: 125 m²
RECUSO: 0
AFAST. (térreo): 1,5 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 85%
C.A.: 2
T.P.: 8%

SEÇÃO III - ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA RESIDENCIAL - ZR



Objetivo:

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

TESTADA: 7 m
LOTE MÍN.: 175 m²
RECUSO: 5 m
AFAST. (térreo): 1,5 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 70%
C.A.: 1,5
T.P.: 8%



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

SEÇÃO III - 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 MÍN.: 175 m²
REC.UO: 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 %

SEÇÃO III - 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 MÍN.: 125 m²
REC.UO: 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 %

SEÇÃO III - 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 comércio e serviços locais

PARÂMETROS DEFINIDOS MEDIANTE DECRETO

SEÇÃO III - 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

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

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

SEÇÃO III - 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 MÍN.: 1.000 m²
REC.UO: 5 m
AFAST. (térreo): 2,0 m (um lado)
AFAST. (térreo+1 pav.): 2,0 m (um lado)
T.O.: 70 %
T.P.: 20 %

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

SEÇÃO III - 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 MÍN.: 200 m²
REC.UO: 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 %



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

SEÇÃO III - ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – ZIA



Constitui-se a partir da interseção 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

CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO

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.

SEÇÃO I – MODALIDADES DE PARCELAMENTO

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

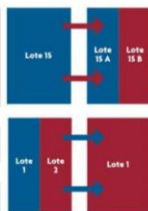
É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DESDOBRO

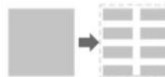
É a subdivisão de um lote em até dois lotes destinados à edificação

REMEMBRAMENTO

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



SUBSEÇÃO I - 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



SUBSEÇÃO I - LOTEAMENTO



- ✓ 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.



SEÇÃO II – REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS GERAIS

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

SEÇÃO II – REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS GERAIS

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

SEÇÃO II – REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS GERAIS

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.

SEÇÃO III - LICENCIAMENTO

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

TÍTULO IV – 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/PTU Progressivo/ Desapropriação | Serviço administrativo | Direito de Preempção | Alienação de imóvel público/ CDRU | ZEIS

TÍTULO IV – 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

TÍTULO IV – 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 u/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 500 m²
- ✓ Usos especiais (terminais, hospitais, matadouros etc.)



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

TÍTULO IV – 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.

TÍTULO IV – 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

TÍTULO IV – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES - SMAV

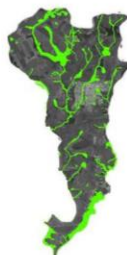
Integra os espaços com predomínio de vegetação nativa, os mananciais de interesse para o abastecimento público – destacando-se o Ribeirão Cachoeirinha e o Ribeirão Boa Vista –, as áreas de risco de inundação, as áreas de preservação permanente, as áreas verdes provenientes do parcelamento do solo e os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

TÍTULO IV – 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.

TÍTULO IV – 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

TÍTULO V – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

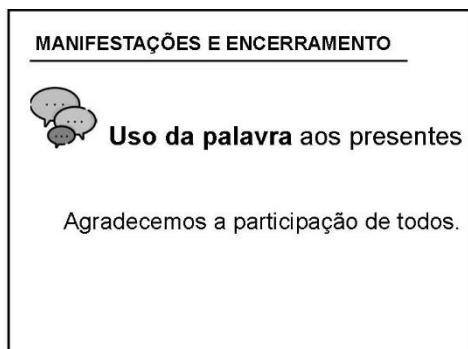
ANEXO VI – QUADRO IV

Infração	Penalidades
Promover parcelamento do solo para fins urbanos com ou sem abertura de via 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 Quilômetro de via aberta ou fração, renovável a cada 30 dias até a regularização
Construir sobre área não edificável e/ou sobre alinhamentos 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 Quilômetro de via aberta ou fração, renovável a cada 30 dias até a regularização
Construir 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

UFESP (janeiro/2023) = R\$34,26



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



Acervo: SDUH,2023

**Figura 2.5: Registro da 2ª Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor
Municipal de Iracemápolis**



Acervo: SDUH,2023

Destacam-se as manifestações:

- A arquiteta Flavia Siqueira questionou e tirou dúvidas a respeito da testada mínima definida para algumas das zonas e questionou sobre a padronização do recuo frontal e sobre a possibilidade do uso desta área para estacionamento coberto. O Secretário Wilson informou que o último tópico entrará na pauta da revisão do Código de Obras do município. A munícipe questionou também sobre as restrições de uso existentes em determinadas regiões do município e foi informada pela equipe técnica que alguns loteamentos possuem restrições cartoriais, as quais têm força de lei e não serão alteradas pelo novo Plano Diretor;



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

- O Secretário Wilson Aparecido comentou sobre a simplificação dos usos regulamentados atualmente, cuja proposta tem como objetivo facilitar o processo de licenciamento econômico no município;
- A arquiteta Flavia Siqueira comentou sobre a necessidade de análise de impacto de determinados empreendimentos, notadamente daqueles que serão implantados em áreas com declividade acentuada, demonstrando uma preocupação com o desenho urbano da cidade. Neste contexto, o Secretário Wilson Aparecido comentou sobre a criação da Comissão para Diretrizes e Análises de Projetos para aprovação de loteamentos, a qual será responsável pela análise dos empreendimentos e dos Estudos de Impacto de Vizinhança;
- A arquiteta Flavia Siqueira questionou sobre a inclusão da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itacemópolis no conselho que discute sobre a política urbana. Sobre este tema, o Arquiteto Felipe Ibiapina informou que no Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico será inserido o termo “Territorial”, estando prevista a inclusão de dois representantes da referida associação, devendo um(a) ser arquiteto(a) e outro(a) engenheiro(a).
- A Ana Vitória questionou sobre a permuta da área institucional no formato de doação em obra no valor de mercado de 5% da área objeto do parcelamento do solo. Diante desta colocação, o Secretário Wilson Aparecido informou que dois pontos ainda estão sendo discutidos com a equipe técnica da prefeitura, a saber: valores referentes à permuta da área institucional e valores referentes à contrapartida do Estudo de Impacto de Vizinhança.



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

3. ANEXO

Anexo 1 – Minuta da Lei Municipal do novo Plano Diretor de Iracemápolis (em arquivo word)