

ETAPA 4: PROPOSTA TÉCNICA

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Adolfo

VERSÃO 01

JANEIRO/ 2026

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	7
2.	PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	9
2.1.	Referências bibliográficas	11
3.	EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	13
3.1.	Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental.....	13
3.2.	Eixo 2: Planejamento e Gestão Integrada do Território	15
3.3.	Eixo 3: Turismo Ecológico e Fluvial	17
3.4.	Referências bibliográficas	18
4.	PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	19
4.1.	Perímetro(s) Urbano(s)	19
4.2.	Sistema Viário	23
4.2.1.	Mobilidade não Motorizada	29
4.3.	Macrozoneamento Municipal.....	31
4.3.1.	Macrozona de Qualificação Urbana – MQU	33
4.3.2.	Macrozona de Produção Rural – MPR.....	34
4.3.3.	Macrozona de Preservação Ambiental – MPA	35
4.3.4.	Macrozona de Desenvolvimento Hidroviário - MDH.....	35
4.4.	Zoneamento Urbano.....	37
4.4.1.	Zona de Centralidade – ZCE	41
4.4.2.	Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE	41
4.4.3.	Eixos de Comércio e Serviço – ECS.....	41
4.4.4.	Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT	42
4.4.5.	Zona Residencial – ZR	42
4.4.6.	Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.....	43
4.4.7.	Zona de Expansão Urbana – ZEU	44
4.4.8.	Parâmetros de Ocupação do Solo.....	45
4.4.9.	Parâmetros de Uso do Solo	47
4.5.	Referências bibliográficas	50

5.	INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	52
5.1.	Referências bibliográficas	53
6.	SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	55
6.1.	Departamento de Engenharia	55
6.2.	Conselho Municipal da Cidade	55
6.3.	Sistema de Informações Geográficas – SIG	57
6.4.	Mecanismos de Controle e Participação Social	57
6.4.1.	Audiências Públicas.....	58
6.4.2.	Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano	58
6.4.3.	Orçamento Participativo.....	59
6.4.4.	Conferência Municipal da Cidade	59
6.5.	Referências Bibliográficas	59
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	61
8.	ANEXOS	63
8.1.	Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01.....	63
8.2.	Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02.....	82
8.3.	Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03.....	104

LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável	11
Figura 4.1-1: Perímetros Urbanos propostos para Adolfo – Sede Urbana	21
Figura 4.1-2: Perímetros Urbanos propostos para Adolfo – Núcleos isolados	22
Figura 4.2-1: Hierarquização Viária proposta para Adolfo – Sede Urbana	27
Figura 4.2-2: Hierarquização Viária proposta para Adolfo – Núcleos isolados	28
Figura 4.2.1-1: Compartimentação da calçada	30
Figura 4.3-1: Macrozoneamento proposto para Adolfo	32
Figura 4.4-1: Zoneamento Urbano proposto para Adolfo – Sede urbana	39
Figura 4.4-2: Zoneamento Urbano proposto para Adolfo – Núcleos isolados.....	40
Figura 8.1-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	64
Figura 8.1-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	67
Figura 8.1-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	74
Figura 8.2-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	83
Figura 8.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	89
Figura 8.2-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	96
Figura 8.3-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	105
Figura 8.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	110
Figura 8.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	116

LISTA DE QUADROS

Quadro 4.2-1: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

Quadro 4.2-2: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Quadro 4.2.1-1: Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Quadro 4.4.8-1: Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Adolfo

Quadro 4.4.9-1: Parâmetros de Uso do Solo

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

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

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

GLOSSÁRIO

APP	Área de Preservação Permanente
ARL	Área de Reserva Legal
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CTB	Código de Trânsito Brasileiro
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EMATER	Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ODS	Objetivos do Desenvolvimento Sustentável
ONU	Organização das Nações Unidas
PCD	Pessoa com Deficiência
PDM	Plano Diretor Municipal
PDUI	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória
PMR	Pessoa com Mobilidade Reduzida
Reurb	Regularização Fundiária Urbana
RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
RMSJRP	Região Metropolitana de São José do Rio Preto
SbN	Soluções baseadas na Natureza
SIG	Sistema de Informações Geográficas
UC	Unidade de Conservação
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

1. APRESENTAÇÃO

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

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

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

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

- **Zoneamento Urbano**, com o objetivo de regular o uso e a ocupação do solo nas áreas urbanas, estabelecendo parâmetros e instrumentos aplicáveis para cada porção do território.
- **Determinação de critérios e áreas para aplicabilidade dos instrumentos do Estatuto da Cidade**, considerando aqueles que se adequam à realidade institucional do Município, incluindo elaboração de mapas se necessário; e
- **Definição do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano**, com o objetivo de orientar a atuação do poder público e dotá-lo de capacidade gerencial e técnica para o pleno cumprimento da gestão democrática da cidade, essencial para garantir o acompanhamento e controle social da política urbana municipal.

2. PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

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

A definição dos objetivos da Política Urbana Municipal constitui a fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor de Adolfo, com base nas discussões e contribuições recebidas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano municipal. Partindo dessa premissa, são estabelecidos os seguintes objetivos gerais para a Política Urbana Municipal:

- Estruturar um sistema de Planejamento e Gestão Territorial para o Município, a partir do Plano Diretor, articulando instrumentos urbanísticos em prol do ordenamento do território, com vistas ao atingimento do desenvolvimento sustentável, da função social e ecológica da cidade e da propriedade e da integração regional;
- Ordenar o crescimento urbano, promovendo a distribuição equilibrada e integrada da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, respeitando os níveis de planejamento estabelecidos pelo Macrozoneamento Municipal e Zoneamento Urbano e as diferentes vocações e características socioculturais do território;
- Preservar, proteger e recuperar as áreas de interesse ambiental e hídrico, sobretudo as áreas especialmente protegidas e os mananciais de abastecimento;
- Compatibilizar a proteção e a recuperação das áreas verdes com o desenvolvimento socioambiental e com as atividades econômicas;
- Planejar um sistema de transporte intermodal – rodoviário e hidroviário –, promovendo a conectividade regional e fomentando a integração logística e turística do município;
- Priorizar o transporte público coletivo e a mobilidade ativa em detrimento ao transporte individual particular, conforme a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012);
- Estabelecer mecanismos para garantir a participação democrática da sociedade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução, bem como na elaboração, execução e fiscalização de políticas setoriais, através de suas organizações, entidades e Conselhos Municipais, especificamente o Conselho Municipal da Cidade;
- Definir instrumentos e ações que contemplem aspectos legais e técnicos referentes à garantia da função social e ecológica da propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural, cultural e histórico, considerando a atuação do Conselho Municipal da Cidade;

- Garantir a transparência dos dados e informações relacionados à Política Urbana Municipal e às políticas setoriais, os quais fundamentam a tomada de decisão do poder público; e
- Integrar as ações, projetos, estratégias e planos dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais através do sistema municipal de planejamento urbano.

Os objetivos da Política Urbana Municipal devem se alinhar aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), os quais se caracterizam como um apelo global à ação para acabar com a pobreza, proteger o meio ambiente e o clima e garantir que as pessoas, em todos os lugares, possam desfrutar de paz e de prosperidade.

São apresentados, a seguir e na **Figura 2-1**, os ODS para os quais as Nações Unidas contribuem a fim de atingir a Agenda 2030 no Brasil:

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

17. Fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

18.

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável



Fonte: Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável, 2025¹.

2.1. Referências bibliográficas

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

BRASIL. **Lei nº 12.587**, de 3 janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nº 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nº 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. Disponível em:

¹ Disponível em: <https://gtagenda2030.org.br/ods/>. Acesso em 6 out. 2025.

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2012/lei/l12587.htm. Acesso em 8 out. 2025.

Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável. **ODS**. Disponível em: <https://gtagenda2030.org.br/ods/>. Acesso em 8 out. 2025.

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

EM DISCUSSÃO

3. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

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

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

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

- **Eixo 1:** Desenvolvimento Socioambiental;
- **Eixo 2:** Planejamento e Gestão Integrada do Território; e
- **Eixo 3:** Turismo Ecológico e Fluvial.

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

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

3.1. Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental

Objetivo Geral:

Promover o Desenvolvimento Sustentável, pautado na valorização do Meio Ambiente em sua dimensão natural e cultural, articulando o desenvolvimento socioeconômico local com a preservação dos recursos naturais e com a oferta de serviços e equipamentos coletivos que garantam a qualidade de vida.

Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):



Estratégias:

- Demarcar um perímetro prioritário para a instalação de indústrias, fomentando a dinamização da economia local, atentando para as condicionantes ambientais, salvaguardando as áreas mais vulneráveis;
- Consolidar uma política de desenvolvimento econômico que incentive a instalação de pequenas e médias empresas, atualizando a Lei Municipal nº 718/2008 que dispõe sobre normas e tratamento jurídico diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte no âmbito municipal, articulando com outros instrumentos de fomento;
- Ampliar o acesso à qualificação profissional e à educação técnica e superior, mediante parcerias com o Sistema S e com instituições de ensino da RMSJRP, favorecendo o desenvolvimento local;
- Promover um sistema público de transporte coletivo – urbano e rural – articulado em escala intermunicipal, assegurando o direito a mobilidade e o acesso equitativo aos serviços e equipamentos públicos locais e regionais, fortalecendo a coesão territorial;
- Desenvolver rotas hidroviárias, de forma articulada aos planos metropolitanos, notadamente o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado - PDUI da RMSJRP, visando otimizar o escoamento da produção local, fortalecendo a integração territorial e econômica entre Adolfo e os municípios vizinhos, em consonância com os princípios do desenvolvimento sustentável;

- Fomentar o transporte ativo e a requalificação dos espaços públicos com foco na escala humana e na apropriação destes pelos cidadãos, assegurando o direito à cidade e a acessibilidade universal, mediante estratégias de implantação de rotas acessíveis, travessias seguras, ciclovias e mobiliário urbano inclusivo – com bancos, sombreamento, arborização adequada e iluminação eficiente –, estimulando o envelhecimento ativo, a autonomia da pessoa idosa e uso democrático dos espaços coletivos;
- Estabelecer parcerias com outras esferas da entidade pública (estadual e federal) e/ou público-privada a fim de criar equipamentos voltados ao atendimento integral da pessoa idosa: Centros de convivência; Centros-dia; Instituições de Longa Permanência;
- Ampliar os serviços de saúde, investindo em novos equipamentos públicos e na ampliação do quadro profissional, com ênfase na qualificação de especialidades médicas que atendam a demanda local, em consonância com o perfil demográfico caracterizado pelo envelhecimento populacional;
- Instituir uma política municipal de desenvolvimento sustentável que incorpore, de forma transversal, a gestão integrada dos recursos hídricos, prevendo instrumentos de monitoramento da qualidade dos aquíferos e mecanismos de resiliência urbana frente às mudanças climáticas;
- Conter o crescimento urbano desordenado por meio do fortalecimento da fiscalização das áreas de preservação, evitando impactos ambientais como a poluição dos cursos d'água, e o desmatamento da vegetação nativa e ciliar; e
- Estruturar o enfrentamento às mudanças climáticas por meio de uma agenda permanente de conferências, envolvendo conselhos municipais, organizações e movimentos da sociedade civil, de forma a produzir propostas e medidas integradas ao planejamento e à gestão municipal.

3.2. Eixo 2: Planejamento e Gestão Integrada do Território

Objetivo Geral:

Promover o ordenamento e a gestão integrada do território municipal, firmando instrumentos de planejamento e governança que assegurem o uso sustentável do solo e a eficiência administrativa, com ênfase na transversalidade das políticas urbanas e na integração com as demais esferas da gestão pública, nos níveis estadual e federal.

Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):



Estratégias:

- Estabelecer normas para a regulação do solo, definindo parâmetros uso e ocupação do solo compatíveis com cada zona do município, bem como normas edilícias referentes a obras e posturas;
- Orientar o crescimento urbano segundo um modelo de compacidade e integração, otimizando o planejamento e a gestão do território, definindo áreas de expansão conforme as vocações previstas no macrozoneamento;
- Controlar o crescimento urbano em núcleos esparsos por meio da regulamentação do parcelamento do solo, estabelecendo critérios e modalidades específicas de loteamentos para o uso urbano fora do núcleo central;
- Instituir e fortalecer o Conselho Municipal da Cidade como instância permanente de participação social, controle e gestão do desenvolvimento urbano, atribuindo-lhe a competência de acompanhar, avaliar e monitorar a implementação das diretrizes, objetivos e instrumentos do Plano Diretor;
- Promover a gestão integrada entre os setores públicos, garantindo transparência à sociedade civil, mediante a criação de um Sistema de Informações Geográficas Municipal;
- Fortalecer a gestão ambiental urbana por meio da ampliação dos instrumentos normativos e operacionais voltados ao planejamento e ao manejo das áreas verdes e dos lotes urbanos, assegurando o cumprimento de legislações vigentes – tal como a Lei nº 772/2009 (Guia de Arborização Urbana para o Município de Adolfo) – almejando o aprimoramento das políticas públicas afeitas ao tema; e
- Estruturar um órgão/secretaria voltado ao planejamento e a gestão de ações ligadas a preservação ambiental no Município de Adolfo, instituindo um Plano Municipal de Meio Ambiente, articulando diretrizes, metas e estratégias com outras instâncias municipais, estaduais e federais.

3.3. Eixo 3: Turismo Ecológico e Fluvial

Objetivo Geral:

Fomentar o turismo sustentável a partir das potencialidades ambientais da bacia do Tietê, com ênfase na praia de água doce de Adolfo, promovendo a integração intermunicipal e a diversificação das atividades turísticas – ecológicas e culturais.

Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):



Estratégias:

- Fortalecer a institucionalidade do Turismo e da Cultura, por meio da criação de estruturas administrativas específicas – órgãos ou secretarias de turismo e cultura que poderiam atuar de forma independente ou integrada – e da elaboração dos respectivos planos, de forma integrada às políticas de desenvolvimento urbano;
- Valorizar as áreas de preservação permanente, criando corredores ecológicos que possam ser transformados em ativos ambientais e paisagísticos que favoreçam o turismo e o lazer;
- Consolidar o turismo náutico como vetor de desenvolvimento municipal, qualificando a infraestrutura pública de apoio, como os acessos viários, a sinalização, a criação e manutenção dos píers, além da implementação, de forma integrada, de equipamentos públicos de lazer;
- Aproveitar o potencial de desenvolvimento do transporte hidroviário no tocante ao fortalecimento do turismo náutico, por meio de uma política integrada entre o município e outras instâncias regionais e estaduais;
- Fortalecer eventos consolidados como o Campeonato de Pesca Amadora e o Encontro Anual de Veleiros, por meio da gestão de políticas de incentivo que, para além do investimento público municipal, promovam a articulação de parcerias com o setor privado e com outras

esferas governamentais, visando ampliar sua capacidade de atração regional e seu potencial de dinamização econômica;

- Promover a integração entre o turismo náutico, religioso e cultural, articulando as festas tradicionais e populares ao calendário municipal de turismo e cultura, criando roteiros e rotas temáticas;
- Apoiar a formação e capacitação profissional voltada ao setor de turismo e hotelaria, em articulação com instituições regionais de ensino técnico e superior e com o Sistema S, de modo a qualificar a oferta de mão-de-obra no referido setor;
- Estimular – a partir de políticas de formação e capacitação do artesanato local promovidas pelo poder público municipal, com potencialidade de parceria com o Sistema S – o desenvolvimento de produtos turísticos vinculados à cultura local, tomando como base a trajetória histórica do município marcada pelas olarias e pela tradição ceramista;
- Criar o Museu da Cidade de Adolfo, com objetivo de preservar e difundir a memória local por meio da coleta e sistematização de registros da história oral sobre a fundação e a ocupação do território municipal, bem como da formação de um acervo de documentos, objetos e artefatos que representem a produção da cerâmica, expressão identitária da cultura local.

3.4. Referências bibliográficas

Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável. **ODS**. Disponível em: <https://gtagenda2030.org.br/ods/>. Acesso em 8 out. 2025.

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

4. PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

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

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

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

4.1. Perímetro(s) Urbano(s)

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

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

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

A administração municipal é responsável por prover a infraestrutura e a prestação de serviços públicos na área interna ao perímetro urbano, podendo para isso aplicar taxas e impostos, como a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. Além disso, somente na área urbana pode ser prevista a aplicação dos instrumentos urbanísticos

regulamentados pelo Estatuto da Cidade, a exemplo da Regularização Fundiária Urbana – Reurb, Direito de Preempção e Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC.

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

Os estudos realizados na Etapa 2 – Leitura Técnica apontaram para a ausência da definição legal do perímetro urbano no Município de Adolfo. Haja vista que a demarcação das áreas urbanas se faz fundamental para o planejamento e gestão municipal, possibilitando o controle do uso e ocupação do solo, sendo basilar também para a previsão de ações e obras estratégicas no tocante à infraestrutura e aos serviços urbanos, dentre outros aspectos acima destacados, procedeu-se com a criação de uma proposta para o perímetro urbano de Adolfo apesar do município ter informado posteriormente que possui um mapa com o perímetro urbano municipal, utilizado pela administração desde 2017.

Para tanto, foram considerados os núcleos preexistentes – núcleo central e loteamentos esparsos –, tendo sido incluídos no perímetro urbano, em um primeiro momento, as áreas com uso urbano consolidado que não se achavam enquadradas como propriedade rural, segundo os dados do Cadastro Ambiental Rural. Assim, foram identificados, a princípio, para além do núcleo central, três outros núcleos. Em um segundo momento, aprofundando a investigação do território, foram encontrados assentamentos em propriedades rurais com características urbanas, caracterizados, sobretudo, por lotes que não atendem ao módulo rural. A partir do exposto, considerando a pertinência de uma regularização fundiária urbana, foram integrados ao perímetro urbano mais três núcleos.

Com isso, a delimitação dos perímetros urbanos propostos foi realizada a partir do reconhecimento de elementos físicos do território, a exemplo da hidrografia, sistema viário e limites de propriedades (públicas ou particulares), evitando linhas secas, de forma a facilitar a compreensão do limite da área urbana e, conseqüentemente, as ações de fiscalização e controle do solo urbano. A seguir, as **Figuras 4.1-1 e 4.1-2** trazem a delimitação dos perímetros Urbanos propostos para o município de Adolfo².

² Cabe destacar que as delimitações apresentadas para os perímetros urbanos estão de acordo com as definições pactuadas com os membros do Grupo de Trabalho do Plano Diretor, durante a reunião da Agenda 02 de apresentação da Proposta Técnica da Etapa 4, ocorrida em 20 de janeiro de 2026 e que, portanto, poderão sofrer alterações ao longo do processo. Sendo assim, a figura corresponde à versão preliminar dos perímetros urbanos, cujo mapa final será apresentado após a realização da correção deste relatório pelos membros do Grupo de Trabalho e do Grupo de Acompanhamento e das contribuições recebidas da população após a realização da Oficina Municipal.

Figura 4.1-1: Perímetros Urbanos propostos para Adolfo – Sede Urbana



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 4.1-2: Perímetros Urbanos propostos para Adolfo – Núcleos isolados



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4.2. Sistema Viário

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

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

A seguir, são apresentados os objetivos gerais do sistema viário urbano de Adolfo:

- Induzir o desenvolvimento municipal, através da compatibilização coerente entre o sistema viário e o zoneamento urbano, face à sua forte relação;
- Estabelecer condições adequadas para a realização das atividades urbanas;
- Priorizar o transporte coletivo e a mobilidade ativa em detrimento ao transporte individual motorizado, conforme Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Elaborar o Plano Cicloviário Municipal, integrando a bicicleta aos diferentes modais de transporte;
- Elaborar o Plano de Rotas Acessíveis, de modo a garantir a acessibilidade das calçadas e dar autonomia, conforto e segurança à circulação de Pessoas com Deficiência – PCD, e Pessoas com Mobilidade Reduzida – PMR;
- Melhorar as conexões viárias intramunicipais;
- Disciplinar o tráfego de veículos pesados, visando mitigar conflitos relacionados à circulação de cargas;
- Atingir o índice de 100% de pavimentação viária na área urbana; e
- Melhorar o estado de conservação das estradas rurais, incluindo a realização de obras de pavimentação, especialmente nos acessos aos atrativos turísticos principais.

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

- Rodovias Estaduais ou Federais: vias que conectam Adolfo a municípios vizinhos e realizam conexões inter-regionais e interestaduais, sob gestão do Estado ou da União;

- Estradas Vicinais: vias que conectam as comunidades rurais e pontos de interesse situados na área rural, assim como as chácaras (incluídas ao perímetro urbano) à Sede Municipal e a municípios vizinhos, além de proporcionar o escoamento da produção agroindustrial, sob gestão do município;
- Estradas Secundárias: vias, sob gestão dos proprietários rurais, que conectam propriedades rurais às Estradas Vicinais e às Rodovias;

Partindo dessas premissas, o **Quadro 4.2-1**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural de Adolfo. Ressalta-se que o dimensionamento das Rodovias Estaduais ou Federais é estabelecido pelos respectivos órgãos de gestão estaduais ou federais.

Quadro 4.2-1: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Acostamento (m)	Faixas não edificáveis (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Rodovia	Dimensionamento mínimo estabelecido pelos órgãos estaduais e federais responsáveis por sua gestão					
Estrada Vicinal	12,00 m	1 faixa de 3,50 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	0,50%	16,00%
Estrada Secundária	10,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	0,50%	20,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

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

O **Quadro 4.2-2**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano de Adolfo:

Quadro 4.2-2: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estacionamento (m)	Ciclovias (m)	Canteiro (m)	Calçadas (m)*	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	30,00 m	2 faixas de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido (junto à calçada)	1 ciclofaixa unidirecional de 1,50 m por sentido (junto ao canteiro central)	2,00 m (entre as duas pistas)	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	12,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,20 m em um lado	-	-	1 calçada de 1,90 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Coletora	10,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,00 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	10,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,00 m em cada lado	0,50%	16,00%

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

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Em Adolfo não foram identificadas vias com características de Vias de Trânsito Rápido. Além das vias urbanas, destaca-se a presença da rodovia Maurício Goulart (SP-355), que conecta Adolfo a municípios vizinhos e realizam conexões inter-regionais e interestaduais, sob gestão do Estado de São Paulo.

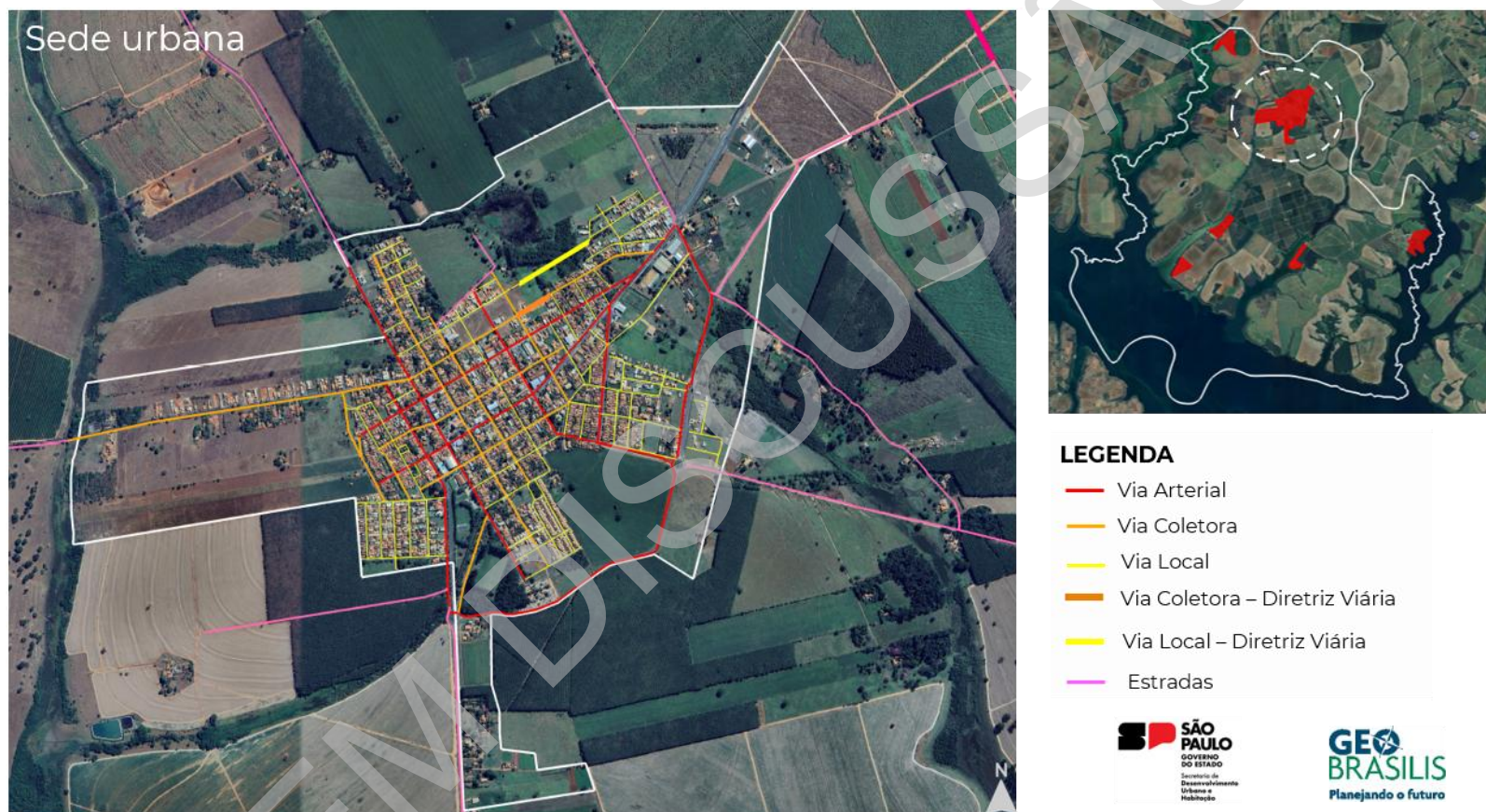
Em relação às diretrizes para o sistema viário urbano de Adolfo, são apresentadas propostas de intervenções viárias estratégicas, elaboradas de acordo com as demandas identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, apresentadas a seguir:

- Intervenções de requalificação de vias urbanas centrais, como implantação de sistemas de acalmamento de tráfego ou ruas completas, de modo a fomentar o turismo e o comércio local, através da criação de eixos de comércio e serviços; e
- Realização de melhorias ou implantação de trevos ou dispositivos de acesso em rodovias.

Ressalta-se que as intervenções nas rodovias deverão ser realizadas em parceria com os órgãos estaduais e federais responsáveis por sua gestão. A hierarquização do sistema viário urbano proposto para o município de Adolfo é apresentada nas **Figuras 4.2-1 e 4.2-2**, a seguir³.

³ Cabe destacar que as dimensões e hierarquização apresentadas estão de acordo com as definições pactuadas com os membros do Grupo de Trabalho do Plano Diretor, durante a reunião da Agenda 02 de apresentação da Proposta Técnica da Etapa 4, ocorrida em 20 de janeiro de 2026 e que, portanto, poderão sofrer alterações ao longo do processo. Sendo assim, a figura corresponde à versão preliminar da hierarquização viária, cujo mapa final será apresentado após a realização da correção deste relatório pelos membros do Grupo de Trabalho e do Grupo de Acompanhamento e das contribuições recebidas da população após a realização da Oficina Municipal.

Figura 4.2-1: Hierarquização Viária proposta para Adolfo – Sede Urbana

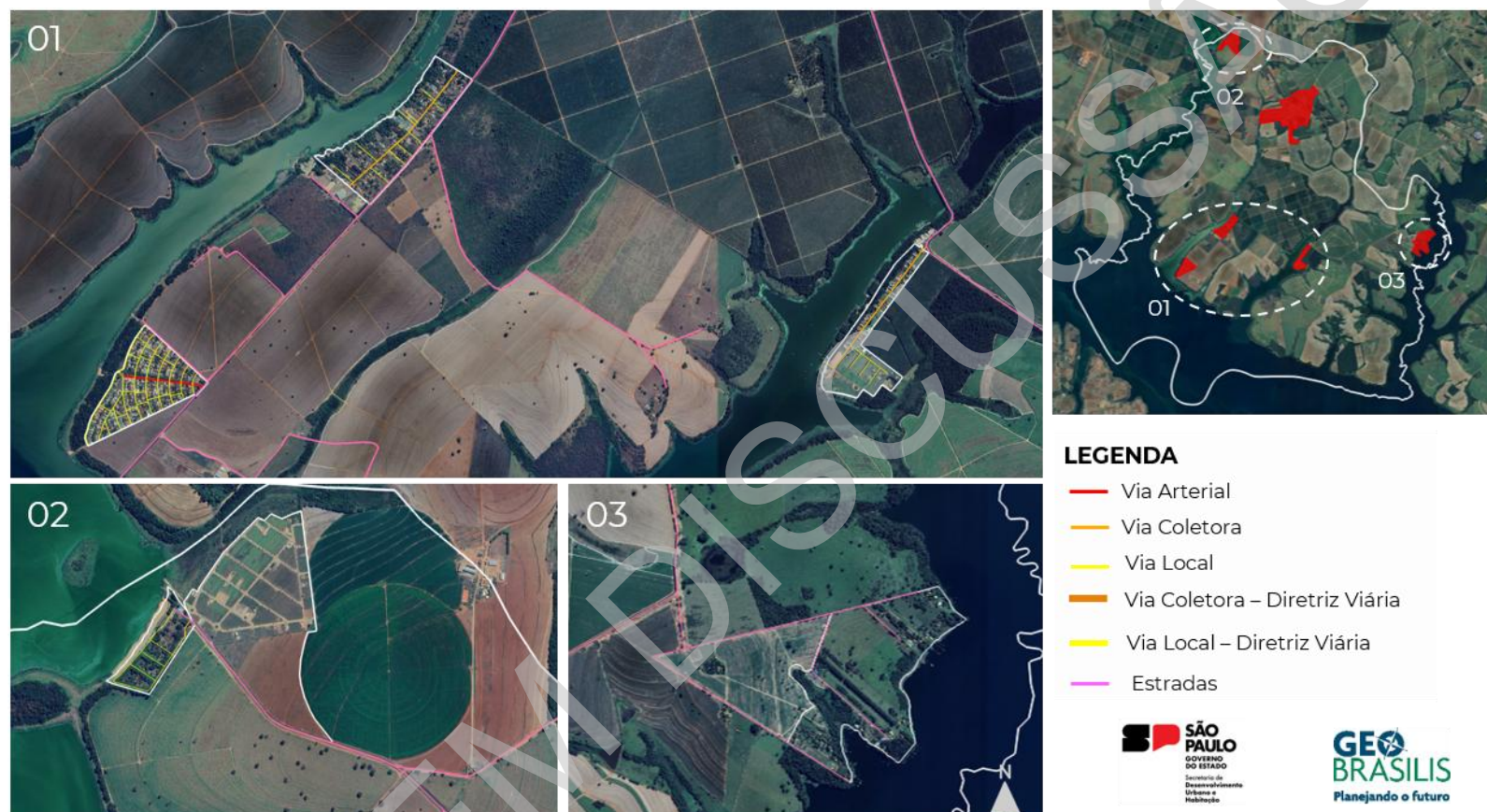


Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 4.2-2: Hierarquização Viária proposta para Adolfo – Núcleos isolados



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4.2.1. Mobilidade não Motorizada

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

Como forma de orientar e padronizar as calçadas de Adolfo, este tópico propõe o dimensionamento mínimo e a estruturação das calçadas do Município, tendo como base o Item 4.2 – Sistema Viário Urbano, deste relatório. O dimensionamento mínimo das calçadas considera sua segmentação em três porções distintas, descritas a seguir:

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

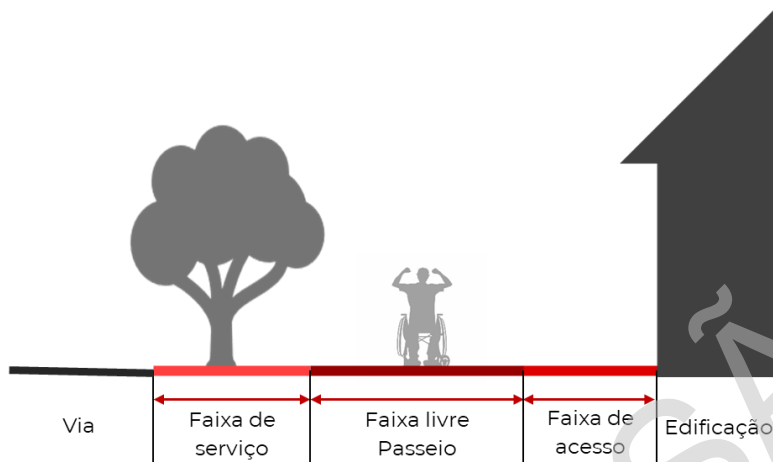
Considerando essas premissas, o **Quadro 4.2.1-1**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para as calçadas de Adolfo e a **Figura 4.2.1-1** ilustra esta compartimentação.

Quadro 4.2.1-1: Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixa de Serviço, incluindo o meio-fio (m)	Faixa Livre ou Passeio (m)	Faixa de Acesso (m)	Largura Total (m)
Via Arterial	0,90 m	2,40 m	0,70 m	4,00 m
Via Coletora	0,90 m	2,00 m	0,60 m	3,50 m
Via Local	0,90 m	1,50 m	0,60 m	3,00 m

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.2.1-1: Compartimentação da calçada



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

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

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

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

Em relação à bicicleta, cabe destacar que na área urbana central de Adolfo as distâncias são facilmente percorridas por bicicleta, e a integração do modal ao desenho urbano local contribui para o desenvolvimento sustentável do Município.

Sob esse aspecto, fica estabelecida como diretriz a elaboração do Plano Ciclovitário de Adolfo, considerando os seguintes objetivos gerais:

- Garantir a integração entre bairros e centralidades;
- Integrar os principais equipamentos públicos municipais; e
- Integrar a bicicleta ao sistema de transporte público coletivo.

4.3. Macrozoneamento Municipal

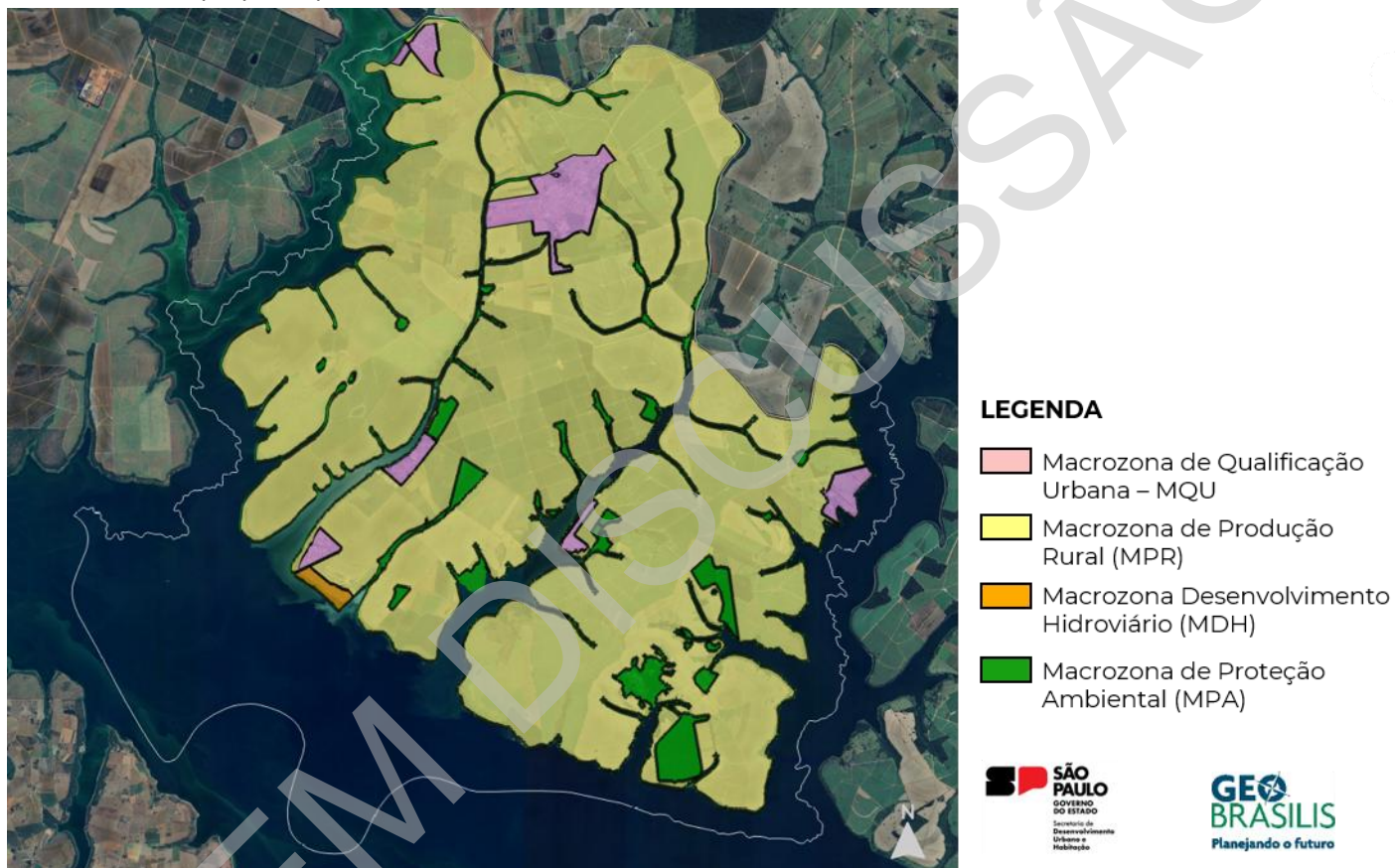
O Macrozoneamento Municipal consiste no primeiro nível de aproximação e caracterização do território municipal, compreendendo a divisão espacial de todo o Município, atuando como instrumento de planejamento territorial a partir da definição de áreas destinadas prioritariamente aos usos urbanos, rurais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

Ante o exposto, propõe-se para Adolfo a seguinte subdivisão, conforme Mapa de Macrozoneamento Proposto⁴ (**Figura 4.3-1**):

- Macrozona de Qualificação Urbana – MQU;
- Macrozona de Produção Rural – MPR;
- Macrozona de Preservação Ambiental – MPA; e
- Macrozona de Desenvolvimento Hidroviário - MDH.

⁴ Cabe destacar que as delimitações apresentadas para o Macrozoneamento estão de acordo com as definições pactuadas com os membros do Grupo de Trabalho do Plano Diretor, durante a reunião da Agenda 02 de apresentação da Proposta Técnica da Etapa 4, ocorrida em 20 de janeiro de 2026 e que, portanto, poderão sofrer alterações ao longo do processo. Sendo assim, a figura corresponde à versão preliminar do Macrozoneamento proposto, cujo mapa final será apresentado após a realização da correção deste relatório pelos membros do Grupo de Trabalho e do Grupo de Acompanhamento e das contribuições recebidas da população após a realização da Oficina Municipal.

Figura 4.3-1: Macrozoneamento proposto para Adolfo



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4.3.1. Macrozona de Qualificação Urbana – MQU

A MQU compreende as áreas delimitadas pelos perímetros urbanos (vide Seção 4.1), as quais são destinadas aos usos urbanos como moradia, trabalho, lazer e circulação, considerando a infraestrutura urbana existente e o potencial de expansão urbana, tendo suas diretrizes específicas definidas no Zoneamento Urbano;

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

São objetivos da MQU:

- Consolidar a ocupação urbana existente, sobretudo as áreas com infraestrutura instalada, aplicando instrumentos urbanísticos para coibir vazios urbanos em lotes edificáveis e preservando a paisagem de Adolfo;
- Implementar a política municipal de mobilidade urbana em conformidade à Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.583, de 2012, e suas alterações), incluindo parâmetros de acessibilidade em conformidade à NBR 9050, com foco no fomento e melhoria das condições para a mobilidade ativa (pedestres e bicicletas);
- Implementar Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, com parâmetros urbanísticos específicos e condizentes com a realidade socioambiental, incluindo ZEIS de indução à Habitação de Interesse Social destinada à população de baixa renda e ZEIS de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, tendo como base a Lei Federal nº 13.465, de 2017, e suas alterações;
- Fiscalizar a ocupação urbana, combatendo o crescimento desordenado, sobretudo nas APP de cursos d'água e áreas de risco, suscetíveis à inundação e alagamento;
- Ampliar o acesso ao saneamento básico, especialmente quanto ao esgotamento sanitário, à capacidade de reservação da água e ao atendimento da rede de abastecimento;
- Orientar a expansão urbana para os locais aptos à urbanização, condicionando o uso e a ocupação do solo à capacidade de atendimento da infraestrutura, serviços e equipamentos públicos instalados;
- Fortalecer atividades econômicas de pequeno e médio porte e desenvolver incentivos à geração de trabalho e renda, especialmente voltada ao turismo, de forma a promover o desenvolvimento econômico e sustentável;
- Garantir o acesso igualitário aos serviços e equipamentos públicos e à infraestrutura urbana;
- Promover a educação ambiental e urbanística, conscientizando a população sobre a importância da preservação ambiental e da garantia da qualidade dos recursos hídricos, e dos perigos de habitar áreas de risco, promovendo melhorias na fiscalização ambiental; e
- Estabelecer parâmetros urbanísticos que favoreçam a preservação ambiental e a permeabilidade do solo e implantar áreas verdes e parques urbanos, incorporando Soluções

baseadas na Natureza – SbN, nos projetos públicos e realizando o manejo adequado e a ampliação da arborização urbana.

4.3.2. Macrozona de Produção Rural – MPR

A MPR compreende, fundamentalmente, as porções da área rural do Município de Adolfo que foram demarcadas no Macrozoneamento proposto pelo PDUI da Região Metropolitana de São José do Rio Preto (São Paulo, 2021) como Macrozona de Interesse de Uso Rural, cujo objetivo é o desenvolvimento das áreas rurais e de produção agrícola, com sustentabilidade ambiental, econômica e social. Note-se, contudo, que para o macrozoneamento municipal, a fim de otimizar a leitura do território, corroborando a eficiência da gestão municipal, procedeu-se com discretas alterações no que foi proposto pelo PDUI, de modo que a MPR adentra em parte a Macrozona de Segurança Hídrica (segundo o perímetro proposto no referido plano), com vistas a ajustar os limites do perímetro ao eixo rodoviário da Estrada Vicinal Adolfo Rio-Tietê e da Rodovia Maurício Goulart (SP-355). Ademais, foram subtraídas desta Macrozona as áreas de preservação permanente e as áreas de reserva legal – segundo os registros do Cadastro Ambiental Rural.

A MPR apresenta os seguintes objetivos:

- Compatibilizar o uso e a ocupação rural com a proteção ambiental;
- Garantir a qualidade dos recursos hídricos, através do manejo adequado do solo rural e do controle da utilização de insumos agrícolas;
- Estimular atividades econômicas estratégicas e ecologicamente equilibradas, especialmente atividades agropecuárias que funcionem como meio de fixação do trabalhador rural no campo, visando o desenvolvimento da agropecuária e do turismo rural e ecológico;
- Promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural;
- Implementar ações e programas de orientação aos produtores rurais, tais como:
 - Medidas de controle de erosão por meio da plantação em curvas de nível; e
 - Tratamento e disposição de efluentes domésticos oriundos das atividades criatórias, além da coleta e disposição do lixo.
- Melhorar as condições das estradas rurais;
- Promover a melhoria na fiscalização ambiental;
- Incentivar o reflorestamento e a preservação ambiental;
- Conscientizar a população sobre o uso indiscriminado de defensivos agrícolas; e
- Incentivar a produção de produtos orgânicos e práticas alternativas de manejo.

4.3.3. Macrozona de Preservação Ambiental – MPA

A MPA compreende as Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reserva Legal [conforme Cadastro Ambiental Rural]. Tratam-se de áreas delimitadas para preservar o patrimônio natural e a qualidade ambiental, não parceláveis e não edificáveis, permitindo-se a exploração controlada do turismo e o acesso aos bens naturais de interesse público, exigindo esforços conjuntos e um diálogo interinstitucional entre o Município e os órgãos federais e estaduais responsáveis pela gestão dessas áreas, visando controlar ocupações e atividades irregulares.

A MPA apresenta os seguintes objetivos:

- Investir em pesquisas e atividades de educação ambiental, conscientizando a população sobre o patrimônio natural do Município;
- Garantir a máxima preservação para minimizar impactos da ocupação antrópica;
- Garantir a qualidade dos recursos hídricos;
- Ordenar as atividades de lazer, a partir de leis específicas, para minimizar os impactos;
- Preservar e estimular a criação de corredores de biodiversidade e Reservas Naturais do Patrimônio Natural – RPPN;
- Definir diretrizes para prevenir a degradação ambiental;
- Preservar a fauna e a flora, especialmente as espécies ameaçadas de extinção;
- Realizar esforços junto ao governo federal e ao governo estadual para garantir a máxima preservação dos ecossistemas naturais; e
- Observar as determinações do CONAMA através da Resolução 369/06 e do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651, de 2012) e suas alterações.

4.3.4. Macrozona de Desenvolvimento Hidroviário - MDH

A MDH compreende a área destinada ao desenvolvimento de infraestrutura para o transporte hidroviário, situada nas proximidades do rio Tietê. Tratam-se de áreas estratégicas para a estruturação logística e para a integração regional, voltadas à implantação de equipamentos, terminais, vias de acesso e estruturas de apoio ao sistema hidroviário, condicionados à preservação dos recursos hídricos e ao controle dos impactos ambientais.

A delimitação da MDH alinha-se às potencialidades identificadas no Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São José do Rio Preto (PDUI), que reconhece o eixo hidroviário do rio Tietê como vetor de desenvolvimento econômico, de diversificação da matriz logística e de fortalecimento da articulação intermunicipal.

A MDH apresenta os seguintes objetivos:

- Fortalecer a economia local e regional, a partir da estruturação de um polo logístico hidroviário associado às cadeias produtivas locais existentes;

- Promover o desenvolvimento do transporte hidroviário, inserindo o modal na matriz logística regional e incentivando sua utilização para o transporte de cargas;
- Viabilizar o escoamento da produção local e regional, reduzindo custos logísticos e aumentando a competitividade econômica do território;
- Incentivar o uso do transporte hidroviário para fins turísticos, valorizando o potencial paisagístico e econômico do rio Tietê;
- Atrair investimentos públicos e privados para a implantação de terminais, plataformas logísticas e infraestrutura de apoio ao sistema hidroviário;
- Fomentar parcerias público-privadas (PPPs) como instrumento para a viabilização, operação e manutenção das infraestruturas da MDH; e
- Promover o desenvolvimento econômico de forma integrada e sustentável, conciliando a expansão da infraestrutura com a proteção dos recursos hídricos e do meio ambiente.

4.4. Zoneamento Urbano

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

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

Atualmente, Adolfo não dispõe de zoneamento urbano regulamentado por lei específica, o que pode acarretar prejuízos significativos para um município, resultando em crescimento desordenado, insegurança jurídica e aumento das desigualdades sociais. Partindo das premissas apresentadas, o Zoneamento Urbano proposto busca preservar as características da área urbana de Adolfo, visando a institucionalização de uma lei que reconheça a realidade atual do Município, de fácil compreensão e aplicação.

Nesse sentido, perfazem os objetivos do Zoneamento Urbano proposto:

- Implantar um Sistema de Informações Geográficas contendo a delimitação das zonas de uso e ocupação do solo propostas, facilitando a gestão do território;
- Simplificar a leitura e a compreensão da legislação urbanística, prevendo zonas de uso e ocupação do solo condizentes às especificidades socioeconômicas e ambientais de cada porção do território;
- Orientar o poder público municipal no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços públicos, garantindo o equilíbrio e equidade social e territorial;
- Fomentar o desenvolvimento sustentável, através de um zoneamento urbano compatível com as demandas da população e condizente à infraestrutura urbana implementada;
- Utilizar o sistema viário como elemento norteador para a delimitação de zonas de uso e ocupação do solo destinadas a atividades de maior impacto, visando promover o desenvolvimento sustentável; e
- Preservar o patrimônio natural, através da identificação de áreas de imprescindível valor ambiental e sua classificação como áreas não edificáveis.

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

- Existência de áreas de risco, áreas de potencial valor ambiental, tais como fragmentos de vegetação nativa e APP de cursos e corpos d'água;
- Infraestrutura urbana disponível, especialmente as redes de saneamento básico e o sistema de mobilidade urbana;

- Diagnóstico Territorial apresentado na Etapa 2 – Leitura Técnica;
- Tendências de crescimento urbano e adensamento identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária.

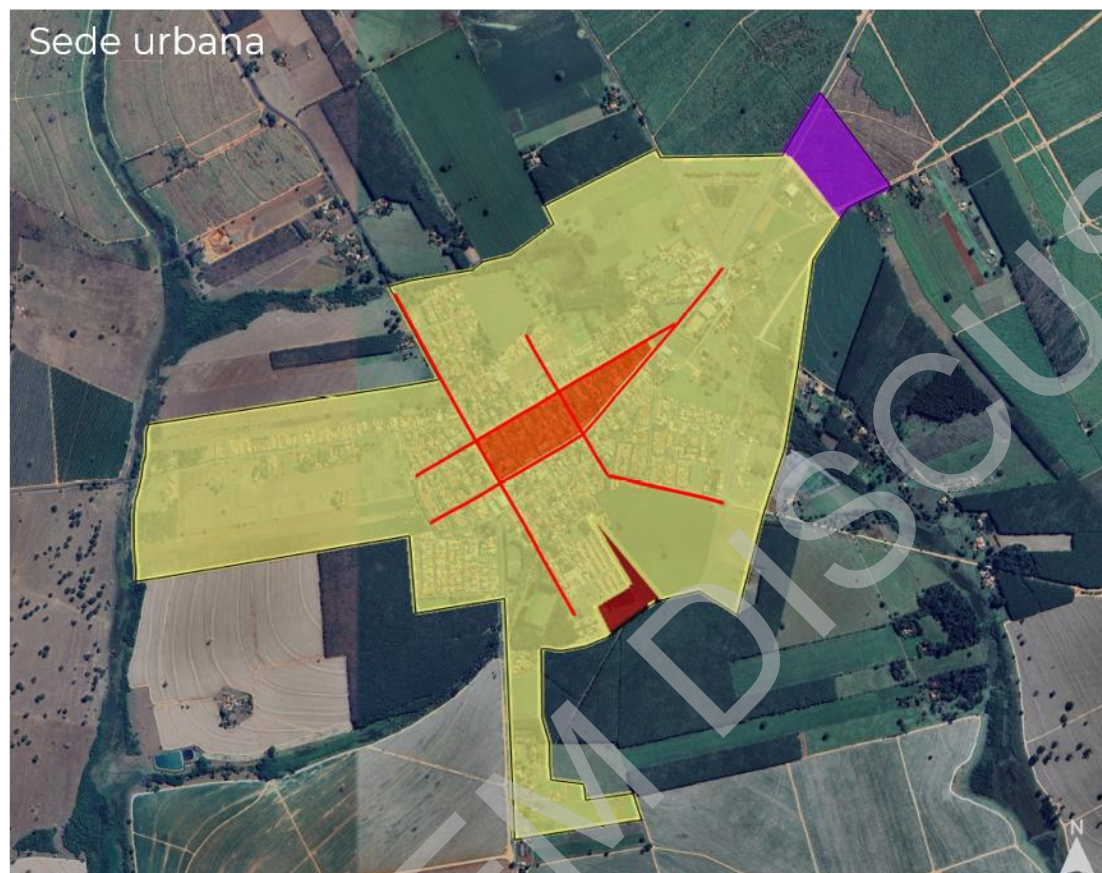
Ante o apresentado, são propostas para Adolfo as seguintes zonas de uso e ocupação do solo urbano:

- Zona de Centralidade – ZCE;
- Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE;
- Eixos de Comércio e Serviço – ECS;
- Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT;
- Zona Residencial – ZR:
 - Zona Residencial 1 – ZR1;
 - Zona Residencial 2 – ZR2;
 - Zona Residencial 3 – ZR3;
 - Zona Residencial 4 – ZR4; e
 - Zona Residencial 5 – ZR5.
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS; e
- Zona de Expansão Urbana – ZEU.

Os itens a seguir apresentam a metodologia utilizada para a delimitação das zonas de uso e ocupação do solo, bem como suas características e seus objetivos, tendo como elementos orientadores os Eixos de Desenvolvimento Municipal propostos no Item 3 – Eixos de Desenvolvimento Municipal deste relatório. Já as **Figuras 4.4-1 e 4.4-2** ilustram o Zoneamento Urbano proposto para o município de Adolfo⁵.

⁵ Cabe destacar que as delimitações apresentadas estão de acordo com as definições pactuadas com os membros do Grupo de Trabalho do Plano Diretor, durante a reunião da Agenda 03 de apresentação da Proposta Técnica da Etapa 4, ocorrida em 22 de janeiro de 2026 e que, portanto, poderão sofrer alterações ao longo do processo. Sendo assim, a figura corresponde à versão preliminar do zoneamento urbano municipal, cujo mapa final será apresentado após a realização da correção deste relatório pelos membros do Grupo de Trabalho e do Grupo de Acompanhamento e das contribuições recebidas da população após a realização da Oficina Municipal.

Figura 4.4-1: Zoneamento Urbano proposto para Adolfo – Sede urbana



LEGENDA

- | | |
|--|-------------------------|
| ZCE – Zona de Centralidade | ZR1- Zona Residencial 1 |
| ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico | ZR2- Zona Residencial 2 |
| ZDT – Zona de Desenvolvimento Turístico | ZR3- Zona Residencial 3 |
| ZEIS – Zona Especial de Interesse Social | ZR4- Zona Residencial 4 |
| ECS - Eixos de Comercio e Serviço | ZR5- Zona Residencial 5 |

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 4.4-2: Zoneamento Urbano proposto para Adolfo – Núcleos isolados



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4.4.1. Zona de Centralidade – ZCE

A **Zona de Centralidade Econômica - ZCE** engloba a centralidade do Município, cujos lotes possuem testadas voltadas para as principais vias arteriais que conectam as diversas porções da área urbana, sendo destinada preferencialmente ao uso comercial e de serviços públicos e privados. Trata-se de uma região dotada com boa infraestrutura, equipamentos comunitários e bom nível de conectividade intramunicipal.

São objetivos da ZCE:

- Estimular a instalação de atividades que gerem trabalho e renda;
- Priorizar a mobilidade ativa e o transporte coletivo no espaço urbano;
- Reduzir os deslocamentos entre moradia e local de trabalho;
- Estimular e consolidar os usos multifuncionais; e
- Concentrar a instalação dos principais equipamentos comunitários.

4.4.2. Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE

A **Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE** abrange áreas de provisão para a instalação de usos industriais, estabelecida nos limites da área urbana e ao longo das rodovias, considerando a facilidade do escoamento da produção devido à alta conectividade regional e a possibilidade de minimizar conflitos com usos e atividades incompatíveis. Apesar de serem destinadas preferencialmente ao uso industrial, poderão incluir atividades comerciais e de serviços com maior nível de incomodidade.

São objetivos da ZDE:

- Estimular a instalação de atividades que gerem trabalho e renda;
- Diversificar a economia local; e
- Minimizar conflitos decorrentes da instalação de usos incômodos e atividades de grande impacto.

4.4.3. Eixos de Comércio e Serviço – ECS

Os **Eixo de Comércio e Serviços – ECS** são erigidos sobre vias arteriais, sendo caracterizados pelo potencial de expansão dos usos comerciais e de serviços, a partir da determinação de parâmetros de ocupação mais permissíveis do que os que se acham definidos pelas zonas coincidentes. O ECS abrange lotes/glebas com testada para a via definida como eixo.

São objetivos do ECS:

- Estimular a diversificação econômica, incentivando atividades comerciais e de serviços ao longo das vias estruturantes;

- Aproveitar o potencial viário, reforçando os eixos como corredores de desenvolvimento urbano; e
- Permitir maior flexibilidade de ocupação, promovendo o adensamento qualificado e usos compatíveis.

4.4.4. Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT

A **Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT** abrange a área da Praia fluvial de Adolfo, onde se acha o Centro de Lazer do Trabalhador, destacando-se como uso predominante o comércio e o serviço de apoio ao turismo.

São objetivos da ZDT:

- Estimular a instalação de atividades que apoiem e qualifiquem o turismo local; e
- Promover a mobilidade ativa e os transportes intermodais, com destaque para o transporte hidroviário, viabilizando a conectividade desta zona com o núcleo urbano;

4.4.5. Zona Residencial – ZR

As **Zonas Residenciais – ZR** se distribuem pelos perímetros urbanos, compreendo os usos urbanos consolidados no núcleo central e nos núcleos esparsos. Trata-se de áreas destinadas à qualificação do uso residencial e à implementação da infraestrutura urbana e serviços públicos. O uso residencial poderá ser mesclado com atividades de comércio e serviços de bairro e atividades industriais caseiras, compatíveis ao uso residencial e à preservação do patrimônio natural.

São objetivos das Zonas Residenciais:

- Proporcionar áreas adequadas para o uso residencial;
- Permitir a coexistência de usos residenciais e atividades não residenciais compatíveis; e
- Adequar a densidade da ocupação urbana à oferta de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e à proximidade com as centralidades municipais.

As Zonas Residenciais são subdivididas segundo o modelo de ocupação, incidindo em zonas diferenciadas para os núcleos urbanos observados:

- **Zona Residencial 1 – ZR1:** localizada no núcleo central, é caracterizada pela infraestrutura completa, dispendo de serviços e equipamentos públicos próximos, destinada à ocupação de média densidade, onde se permite a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial;
- **Zona Residencial 2 – ZR2:** localizada fora do núcleo central, abrange os polígonos do Condomínio Marina Verde Tietê – situado na porção sudeste do município, com acesso pela

Estrada Vicinal Afolfo-Rio Tietê – e o Residencial Riviera Por do Sol, na porção norte, com acesso pela Estrada Vicinal ADF-080. Trata-se de uma zona cuja vocação corresponde ao uso residencial de baixa densidade, podendo ser permitida a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial. Ademais, observa-se que os serviços e equipamentos públicos demandam complementações;

- **Zona Residencial 3 – ZR3:** localizada fora do núcleo central, abrange um conjunto de chácaras, com características de uso urbano consolidado, situado na porção sudeste do município, com acesso pela Estrada Vicinal Afolfo-Rio Tietê. Trata-se de uma zona cuja vocação corresponde ao uso residencial de baixa densidade, podendo ser permitida a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial. Ademais, observa-se que os serviços e equipamentos públicos demandam complementações;
- **Zona Residencial 4 – ZR4:** localizada fora do núcleo central, abrange um conjunto de chácaras, com características de uso urbano consolidado, situado na porção sul do município. Banhado pelo Rio Tietê, este núcleo se organiza em torno do eixo da Alameda Jacarandá, sendo observado que as propriedades se acham registradas no levantamento do CAR, ensejando uma regularização urbana, motivo pelo qual a área adentrou na proposta de perímetro urbano. Trata-se de uma zona cuja vocação corresponde ao uso residencial de baixa densidade, podendo ser permitida a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial. Ademais, observa-se que os serviços e equipamentos públicos demandam complementações; e
- **Zona Residencial 5 – ZR5:** localizada fora do núcleo central, abrange um conjunto de chácaras, com características de uso urbano consolidado, situado na porção leste do município. Banhado pelo Rio Cubatão, este núcleo é acessado por uma malha de estradas vicinais, sendo observado que as propriedades se acham registradas no levantamento do CAR, ensejando uma regularização urbana, motivo pelo qual a área adentrou na proposta de perímetro urbano. Trata-se de uma zona cuja vocação corresponde ao uso residencial de baixa densidade, podendo ser permitida a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial. Ademais, observa-se que os serviços e equipamentos públicos demandam complementações.

4.4.6. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

A **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** corresponde às áreas de provisão destinadas à implantação de núcleos habitacionais de interesse social.

Note-se que para a sua demarcação considerou-se o acesso à infraestrutura e a proximidade às áreas de concentração de postos de trabalho, no esteio do Direito à Cidade, visando garantir moradia digna e melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda. Nas ZEIS poderão ser estimuladas atividades de comércio e serviços de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial. A delimitação das ZEIS deverá respeitar o estabelecido na Portaria MCID nº 725, de 2023 e alterações posteriores.

São objetivos da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:

- Cumprir a função social da propriedade urbana; e
- Promover Habitação de Interesse Social – HIS.

4.4.7. Zona de Expansão Urbana – ZEU

A **Zona de Expansão Urbana – ZEU** compreende áreas situadas no entorno imediato da malha urbana consolidada e destinadas ao crescimento ordenado da cidade. São regiões com potencial para receber novos empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços, especialmente em locais onde haja possibilidade de ampliação da infraestrutura urbana e melhoria da conectividade viária. A definição dessas áreas considera a necessidade de orientar a ocupação futura de forma planejada, reduzindo pressões sobre áreas ambientalmente sensíveis e evitando a formação de ocupações irregulares.

São objetivos da Zona de Expansão Urbana – ZEU:

- Orientar o crescimento da cidade de forma planejada, contínua e integrada à malha urbana existente;
- Garantir condições adequadas de urbanização, promovendo a ampliação gradual de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos;
- Prevenir a ocupação desordenada e conflitos de uso, assegurando a implantação de empreendimentos compatíveis com a capacidade ambiental e urbanística da área; e
- Promover alternativas de moradia e novas oportunidades urbanas, contribuindo para o desenvolvimento equilibrado do município.

4.4.8. Parâmetros de Ocupação do Solo

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

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

O **Quadro 4.4.8-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de ocupação do solo urbano propostos para Adolfo.

Quadro 4.4.8-1: Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Adolfo

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)
						Frente Mínima (m)		Área Mínima (m²)			
				Altura (m)	Pavimentos	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina		
ZCE	70	1,50	20	20,00	6	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00 ⁽¹⁾	1,50
ZDE	70	1,50	20	14,00	4	15,00	15,00	500,00	500,00	5,00	3,00
ECS	70	1,50	20	20,00	6	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00 ⁽¹⁾	1,50
ZDT	60	0,80	30	14,00	4	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	1,50
ZR1	70	1,20	20	14,00	4	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	1,50 ⁽²⁾
ZR2	60	0,80	30	7,00	2	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00	2,00	1,50 ⁽²⁾
ZR3	50	0,70	40	7,00	2	20,00	20,00	5.000,00	5.000,00	5,00 ⁽²⁾	3,00 ⁽²⁾
ZR4	70	1,00	30	7,00	2	10,00	15,00	750,00	750,00	2,00	1,50 ⁽²⁾
ZR5	50	0,70	40	7,00	2	20,00	20,00	5.000,00	5.000,00	5,00	3,00 ⁽²⁾
ZEIS	80	1,50	10	7,00	2	6,00	8,00	150,00	190,00	3,00 ⁽²⁾	-
ZEU	70	1,00	20	14,00	4	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	1,50 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Não exigido para o Pavimento Térreo e 1º Pavimento, quando uso comercial ou serviços;

⁽²⁾ Não exigido para edículas, salvo quando o uso se destinar a atividades econômicas;

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.4.9. Parâmetros de Uso do Solo

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

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

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

- **Uso residencial (R):** utilização da edificação para fim habitacional, subclassificado em:
 - **Residência Unifamiliar (R1):** edificação isolada no lote, destinada a servir de moradia permanente a uma só família;
 - **Residência Multifamiliar (R2):** edificação composta por mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente em um mesmo lote, em regime de condomínio, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns;
 - **Residências em Série (R3):** conjunto de mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente em um mesmo lote, em regime de condomínio, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns; e
 - **Condomínio de Lotes (R4):** modalidade de parcelamento de solo em que o parcelamento como um todo corresponde a um único lote que se mantém privado, onde uma unidade autônoma corresponde a uma fração ideal sobre o terreno e partes comuns, cujo dimensionamento mínimo deverá respeitar os parâmetros de ocupação do solo.
- **Uso Comercial e de Serviços (C):** atividades econômicas de circulação de mercadorias (comércio) ou de prestação de mão de obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subclassificado em:
 - **Comércio e Serviço de Bairro (C1):** comércio varejista de pequeno porte e serviços diversificados de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, não nocivos e não perigosos, tais como açougue, alfaiataria, bazar, bicicletaria, comércio de refeições embaladas, confeitaria, escritório de profissional autônomo, floricultura, hortifrutigranjeiro, minimercado, mercearia, oficina de eletrodomésticos, padaria, quitanda, salão de beleza, sorveteria e similares;
 - **Comércio e Serviço de Centralidade (C2):** comércio varejista e serviços diversificados, não incômodos, não nocivos e não perigosos, característicos de áreas centrais de cidades ou centros de bairros, destinados a atender a população em geral, tais como

academia, agência bancária, agência de correios, agência de publicidade, agência de turismo, armazéns, autoescola, bar, café, cantina, cartório, churrascaria, clínicas, comércio varejista, escritórios, farmácia, funerária, hotel, imobiliária, laboratórios, lavanderia, mercado, oficinas, papelaria, pizzaria, restaurantes, vestuário, vidraçaria e similares; e

- **Comércio e Serviço Pesado (C3):** comércio atacadista e serviços diversificados, caracterizados por atividades incômodas, nocivas ou perigosas que exigem instalação em locais apropriados, podendo demandar análise caso a caso, tais como autoelétrico, borracharia, dedetizadora, editora, estúdios de rádio e televisão, grandes depósitos, grandes oficinas, guas e guindastes, hipermercado, marcenaria, marmoraria, posto de combustíveis, posto de revenda de GLP, retífica de motores, *shopping center*, soldagens, sucatas, transportadora, usinas e similares.
- **Uso industrial (I):** atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificado em:
 - **Indústria Caseira (I1):** atividade artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa, que não gera tráfego ou poluição ambiental, tais como fabricação de doces caseiros, fabricação de pães, microcervejaria, pequena confecção, indústria caseira de sabões e artigos de perfumaria e similares;
 - **Indústria Leve (I2):** atividade potencialmente incômoda e geradora de tráfego, com produção de trepidações ou ruídos, sem manipulação ou produção de materiais perigosos ou tóxicos e sem produção de resíduos poluentes sólidos, líquidos ou gasosos, tais como confecções, fabricação de artigos de madeira, fabricação de artigos de plástico, fabricação de peças de cimento e gesso, fabricação ou engarrafamento de bebidas, industrialização de produtos de origem animal ou vegetal e similares;
 - **Indústria Média (I3):** atividade incômoda, potencialmente nociva e potencialmente perigosa que pode poluir o solo, o ar e as águas, pode produzir gases, poeiras, odores e detritos ou implique manipulação de ingredientes, matéria-prima ou processos que tragam riscos à saúde, além de gerar tráfego ou emitir ruídos, sujeita à análise pelo Conselho Municipal da Cidade para cada caso para sua implantação no Município, tais como tecelagem, elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos, elaboração de vidro e cristal, fabricação de artefatos de papel, fabricação de material elétrico, fabricação de sabão ou detergentes, indústria de resfriamento e distribuição de leite, indústria de refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, usinas de produção de concreto e similares; e
 - **Indústria Pesada (I4):** atividade incômoda, nociva e perigosa, que pode dar origem a explosões e/ou incêndios, sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município, tais como curtimento, frigoríficos, fabricação de cimento, fabricação de corantes ou pigmentos, fabricação de material cerâmico, fabricação de

papel ou celulose, fabricação de pilhas ou baterias, preparação do leite ou fabricação de laticínios, produção de elementos químicos, refino do petróleo ou destilação de álcool por processamento de cana-de-açúcar ou outros vegetais, usina de produção de concreto asfáltico, siderurgia e similares.

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

O **Quadro 4.4.9-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de uso do solo urbano propostos para Adolfo.

Quadro 4.4.9-1: Parâmetros de Uso do Solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZCE	C2 / R1; R2 / I1	C1 / R3	C3 / R4 / I2; I3; I4 / A
ZDE	C3 / I2	C1 / I1; I3	R1; R2; R3, R4 / I4 / A
ECS	C2 / R1; R2 / I1	C1 / R4	C3 / R4 / I2; I3; I4 / A
ZDT	C1 / R1 / I1	R3; R4	C2, C3 / R2 / I2; I3; I4 / A
ZR1	C1 / R1 / I1	R2; R3; R4	C2; C3 / I2; I3; I4
ZR2	R1; R4	C1 / R3 / I1	C2; C3 / R2 / I2; I3; I4
ZR3	R1; R4	C1 / R3 / I1	C2; C3 / R2 / I2; I3; I4
ZR4	R1; R4	C1 / R3 / I1	C2; C3 / R2 / I2; I3; I4
ZR5	R1; R4	C1 / R3 / I1 / A	R2; R3 / C2; C3 / I2; I3; I4
ZEIS	C1 / R1 / I1	R2; R3; R4	C2; C3 / I2; I3; I4 / A
ZEU	C1 / R1 / I1	C2 / R2; R3; R4 / A	C3 / I2; I3; I4

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.5. Referências bibliográficas

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

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

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

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

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

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima – MMA. Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA. **Resolução nº 369**, de 28 de março de 2006. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP. Disponível em: https://cetesb.sp.gov.br/licenciamento/documentos/2006_Res_CONAMA_369.pdf. Acesso em 8 out. 2025.

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

EM DISCUSSÃO

5. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

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

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

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

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

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

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

para núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S) ou não (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E); e

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

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

5.1. Referências bibliográficas

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

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

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

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

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n.os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de

1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades – MCID. **Portaria MCID nº 725**, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/arquivos-1/20250805_Portaria_MCID_725_Especificacoes_MCMV_FAREFDS_COMPILADA_rev.pdf. Acesso em 8 out. 2025.

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

6. SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

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

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

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

Compõem o Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal:

- Departamento de Engenharia;
- Conselho Municipal da Cidade;
- Sistema de Informações Geográficas – SIG; e
- Ferramentas de Participação Popular.

6.1. Departamento de Engenharia

Esta seção ainda não foi detalhada pois não há no município lei que estabeleça o Organograma da Prefeitura. Durante as reuniões com o Grupo de Trabalho, ficou acordado que estas informações seriam encaminhadas à Consultoria para inclusão neste relatório.

6.2. Conselho Municipal da Cidade

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

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

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

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

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

6.3. Sistema de Informações Geográficas – SIG

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

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

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

6.4. Mecanismos de Controle e Participação Social

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

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

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

6.4.1. Audiências Públicas

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.3. Orçamento Participativo

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

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

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

6.4.4. Conferência Municipal da Cidade

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

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

6.5. Referências Bibliográficas

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

BRASIL. Ministério das Cidades – MCID. Conselho das Cidades. **Resolução nº 25**, de 18 de março de 2005. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/composicao/orgaos->

colegiados/arquivos/conselho-das-cidades/resolucoes/resolucao-25-2005.pdf/view. Acesso em 8 out. 2025.

EM DISCUSSÃO

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta busca traçar uma visão estratégica e operacional para o desenvolvimento urbano e territorial de Adolfo, alinhada aos princípios do Estatuto da Cidade. Está orientada pela função social e ecológica do território, pela inclusão social e pela sustentabilidade ambiental. Parte do entendimento de que o crescimento urbano deve ser ordenado e financeiramente responsável, priorizando a qualificação das áreas já consolidadas, prevenindo seu espraiamento excessivo e a integração entre uso do solo, mobilidade e infraestrutura. Nesse sentido, define diretrizes para conter a dispersão, fortalecer centralidades e promover um padrão urbano que assegure acesso equitativo à moradia digna, ao meio ambiente equilibrado, aos serviços públicos e aos modos não motorizados de transporte.

A estrutura da proposta se organiza em eixos de desenvolvimento que traduzem as potencialidades e desafios identificados nos Produtos 2 (Leitura Técnica) e 3 (Leitura Comunitária). Destacam-se a valorização do meio ambiente em suas dimensões natural e cultural, o ordenamento e a gestão integrada do território e o aproveitamento sustentável das potencialidades turísticas da bacia do rio Tietê, em alinhamento com as diretrizes regionais. Assim, o município se insere em dinâmicas territoriais mais amplas, reforçando sua integração regional.

No eixo socioambiental, as propostas articulam a preservação dos recursos naturais com o fortalecimento do desenvolvimento socioeconômico local, por meio da ampliação da oferta de serviços e equipamentos coletivos e da promoção da qualidade de vida. A valorização do patrimônio ambiental e cultural, associada à conservação das áreas sensíveis e ao uso sustentável do território, constitui a base para a construção de um modelo de desenvolvimento que integra proteção ambiental, inclusão social e dinamização econômica.

No eixo de planejamento e gestão do território, reforça-se o ordenamento do uso e ocupação do solo e a consolidação de instrumentos de planejamento e governança capazes de assegurar maior eficiência administrativa e sustentabilidade territorial. As propostas no eixo de turismo ecológico e fluvial se estruturam a partir das potencialidades ambientais da bacia do rio Tietê, com destaque para a praia de água doce de Adolfo, fomentando atividades turísticas de base ecológica e cultural. A integração intermunicipal e a diversificação da oferta turística contribuem para a dinamização da economia local, a valorização do território e a consolidação do município como referência regional em turismo sustentável.

A proposta de ordenamento territorial busca articular perímetro urbano, sistema viário, macrozoneamento e zoneamento. A proposta de perímetro urbano delimitada por limites físicos reconhecíveis e setores do censo do IBGE evita a incorporação indevida de áreas rurais e contém a expansão dispersa, reduzindo custos de infraestrutura e impactos ambientais. A hierarquia viária é estruturada a partir do Código de Trânsito Brasileiro com dimensionamentos mínimos e diretrizes viárias, integrando pavimentação e drenagem e incorporando planos de mobilidade

não motorizada, como o cicloviário e o de rotas acessíveis, que priorizam mobilidade ativa e acessibilidade universal.

O macrozoneamento organiza o território por vocações, distinguindo áreas de qualificação urbana, produção rural, preservação ambiental e desenvolvimento hidroviário, permitindo políticas públicas mais precisas e compatíveis com cada porção do território. Já o zoneamento urbano introduz cinco zonas residenciais distintas, devido a peculiaridade do município possuir conjuntos de loteamentos de chácaras dispersos pelo território. Foi também proposto uma Zona de Centralidade, Zonas de Desenvolvimento Econômico, Eixos de Comércio e Serviço, Zonas de Expansão Urbana e Zonas de Desenvolvimento Turístico, orientando áreas ocupadas e áreas para ocupação futura voltadas ao desenvolvimento da economia local e para o crescimento urbano. Foram também criadas Zonas Especiais de Interesse Social em áreas consolidadas da cidade, áreas dotadas de infraestrutura para a implementação de habitação de interesse social no município. Essa abordagem favorece inclusão, dinamização econômica e uso racional da infraestrutura existente.

Entre os avanços, destaca-se a incorporação de Soluções Baseadas na Natureza (SbN), que contribuem para o controle de cheias, o conforto térmico, a melhoria ambiental e a redução de custos de manutenção. A integração entre planejamento territorial, mobilidade e políticas ambientais é reforçada por medidas de governança técnica, como atualização de legislações, padronização de parâmetros urbanísticos e monitoramento de águas superficiais e subterrâneas.

A proposta também estrutura os instrumentos da política urbana necessários para assegurar a função social e ecológica da propriedade. A aplicação sequencial do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória, do IPTU Progressivo no Tempo e, em último caso, da desapropriação com pagamento em títulos, cria mecanismos efetivos para ativar imóveis subutilizados e induzir o uso adequado do solo. A Regularização Fundiária Urbana é tratada como instrumento central de inclusão social, qualificação socioambiental e regularização de moradias consolidadas, enquanto o Estudo de Impacto de Vizinhança é institucionalizado como requisito técnico para avaliar e mitigar impactos de novos empreendimentos.

Em síntese, a proposta oferece diretrizes e estratégias para um desenvolvimento urbano equilibrado, resiliente e socialmente justo, articulado à escala regional, ambientalmente responsável e sustentado por instrumentos técnicos, normativos e de governança monitoráveis e financeiramente viáveis ao longo do tempo.

8. ANEXOS

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

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

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

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

8.1. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01

• ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 01 – Matriz Swot e Eixos de Desenvolvimento Municipal
Data, hora e local:	14/01/2026 das 14h30 às 17h34 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

• PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	Instituição
1. Lucas Partezani	PM de Adolfo
2. Odila Bonfanti	PM de Adolfo
3. Keila Salvador	PM de Adolfo
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

A primeira reunião com o Grupo de Trabalho de Adolfo foi realizada no dia 14 de janeiro de 2026, das 14h30 às 17h34, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 05 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.1-2**),

e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

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

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



The image displays three sequential screenshots of a Zoom meeting. Each screenshot shows a presentation slide on the left and three video feeds of participants on the right. The participants are Deborah Sandes, Odila Bonfanti, and Beatriz Kopperschmidt.

Screenshot 1: Matriz SWOT. FORÇAS.

- Potencial para criação de um **Museu/Centro de Memória** baseado na **história ceramista** local, reunindo **documentos, artefatos e relatos orais** para preservar a identidade coletiva e fortalecer o turismo
- A **cultura da cana-de-açúcar** ocupa cerca de 34% do território municipal, alinhando-se às potencialidades econômicas da RMSJRP, onde essa cultura se destaca, assim como a **agroindústria** ligada ao biocombustível;
- Entre 2011 e 2021, a economia local diversificou-se: a participação da agropecuária caiu de 47% para 21%, a indústria passou de 8% para 16% e os serviços cresceram de 25% para 39%, ensejando a **transição de um perfil predominantemente agrícola para uma economia mais dinâmica**;

Screenshot 2: Matriz SWOT. AMEAÇAS.

- **Baixa autonomia financeira**, destacando-se a dependência de repasses intergovernamentais externos, o que evidencia a necessidade de **ampliar as receitas próprias**;
- Influência da sede da RMSJRP e de outros municípios inseridos no contexto regional caracterizados por uma economia pungente, resultando na **migração de jovens** para os referidos centros urbanos, o que impacta a **renovação da mão-de-obra local** e o desenvolvimento socioeconômico; e
- **Perspectiva de declínio demográfico** entre os anos de 2030 e 2050, representando uma queda de 13%, sugerindo o **envelhecimento da população, baixa natalidade e/ou migração**.

Screenshot 3: Estrutura da Proposta Técnica.

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal:

- A definição dos objetivos da Política Urbana Municipal constitui a fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano

Eixos de Desenvolvimento Municipal:

- Desenvolver as potencialidades municipais e transformar as deficiências diagnosticadas para a construção do cenário desejado para o Município

The image displays three sequential screenshots of a Zoom meeting. The main window shows a presentation slide, and the right side shows a grid of participants: Odila Bonfanti, Deborah Sandes, and Beatriz Koppersch...

Screenshot 1 (Top): The presentation slide is titled "Estrutura da Proposta Técnica." It contains three main sections:

- Propostas para o ordenamento territorial:** Revisar e atualizar o ordenamento territorial de Adolfo:
 - Perímetros urbanos
 - Sistema viário
 - Macrozoneamento
 - Zoneamento
- Instrumentos da Política Urbana Municipal:** Instrumentos que orientarão programas, projetos e ações para promover a Função Social e Ecológica da Propriedade, de forma a garantir maior acesso à terra e à moradia, bem como o uso equilibrado do espaço urbano e ambiental da cidade.
- Sistema de Gestão e Planejamento Urbano:** Acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e legislações correlatas.

At the bottom of the slide, it says "Próximas reuniões!" and "Clique para adicionar anotações".

Screenshot 2 (Middle): This is a zoomed-in view of the same slide, focusing on the text content.

Screenshot 3 (Bottom): The presentation slide is titled "Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental. ESTRATÉGIAS." It contains two main bullet points:

- Promover um **sistema público de transporte coletivo – urbano e rural** – articulado em escala intermunicipal, assegurando o direito a mobilidade e o acesso equitativo aos serviços e equipamentos públicos locais e regionais, fortalecendo a **coesão territorial**;
- Desenvolver **rotas hidroviárias**, de forma **articulada aos planos metropolitanos**, notadamente o PDUl da RMSJRP, visando otimizar o escoamento da produção local, fortalecendo a integração territorial e econômica entre Adolfo e os municípios vizinhos, em consonância com os princípios do desenvolvimento sustentável;

On the right side of the slide, there is a vertical strip of icons representing the Sustainable Development Goals (SDGs).



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

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

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
14/01/2026 15:05:55	LUCAS TADEU PARTEZANI	Engenharia@adolfo.sp.ç	Engenharia Civil
14/01/2026 15:07:34	Odila Fátima Bonfanti	fbodila@yahoo.com.br	Jurídico
14/01/2026 15:08:04	Keila Arantes de Matos Salvador	keilaget@gmail.com	Administrativo

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

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

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Outros assuntos	- Odila levantou a questão de bairros vigiados e condomínios que foram planejados e executados sem a devida previsão legal ou normatização nos condomínios vigiados. Odila expressou a necessidade de normatizar a vigilância e estabelecer regras para as associações, determinando as atribuições do município e das associações, a fim de viabilizar a base turística pretendida para o município - A Geo Brasilis esclareceu que a normatização dos condomínios e a definição de regras de parcelamento do solo não estão originalmente previstas no escopo do projeto do Plano Diretor, pois exigiriam a instituição de uma Lei de Parcelamento do Solo separada, o que representa um escopo maior do que o previsto. A Geo Brasilis esclareceu ainda que a Lei de Parcelamento do Solo envolveria alterações na estrutura administrativa e no organograma da prefeitura, além de institucionalizar processos de licenciamento e aprovação. - A Geo Brasilis explicou que o escopo do Plano Diretor já foi ampliado para incluir macrozoneamento e zoneamento, perímetro urbano, uso e ocupação do solo e sistema viário, por entenderem que sem essas leis mínimas o município não conseguiria operar. A inclusão dessas leis visa tornar o Plano Diretor autoaplicável e fornecer instrumentos legais para tratar minimamente da questão do parcelamento do solo para novos loteamentos - A Geo Brasilis se comprometeu a discutir internamente a possibilidade de incorporar artigos específicos no Plano Diretor, dentro do macrozoneamento e zoneamento, para condicionar esses loteamentos existentes a regras específicas ou prever a regularização fundiária (Reurb) - Odila reforçou que o objetivo é estabelecer limites e responsabilidades para as associações, incluindo a manutenção de áreas e a coleta de lixo, para evitar a

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		sobrecarga do município. Odila apontou também que a vantagem de incluir os ajustes relativos ao parcelamento do solo no Plano Diretor é a aprovação única na Câmara Municipal, aproveitando a participação da sociedade no processo. - A Geo Brasilis concordou que a Lei de Parcelamento do Solo é importante para o município, mas apontou que idealmente, deveria ser elaborada fora do Plano Diretor devido à complexidade do município, mas não descartou a possibilidade de agregar o conteúdo no Plano Diretor - A Geo Brasilis informou que a equipe precisa de tempo, possivelmente até a próxima reunião agendada para o dia 20 de janeiro, para discutir internamente e com a SDU sobre a ampliação do escopo e fornecer um direcionamento sobre como lidar com a situação dos loteamentos. - A Geo Brasilis informou que a equipe já identificou os loteamentos isolados como "núcleos urbanos" dentro da macrozona rural, o que permite criar regras específicas, e esta será a pauta da próxima reunião - Lucas mencionou a existência de planos de 2019 para erosão de estradas rurais e águas pluviais, e questionou sobre a possibilidade de utilização ou incorporação desses estudos no Plano Diretor - A Geo Brasilis indicou que a equipe pode analisar e incorporar o conteúdo pertinente, mesmo que os documentos não estejam vigentes, pois a inclusão no Plano Diretor é o que prevalecerá. Foi solicitado o envio desses documentos para a Geo Brasilis, Lucas ficou responsável de enviar. - Lucas levantou a dúvida sobre a gravação da audiência anterior, que ainda não foi recebida, e a dificuldade de postar arquivos grandes no site da prefeitura, sugerindo a criação de um canal no YouTube, uma vez que não possuem site ou página que possam postar essa gravação. - A Geo Brasilis reforçou a importância de criar um canal para comunicação e divulgação de eventos, visando

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		manter as pessoas informadas, não apenas durante o processo de elaboração do Plano Diretor. A Geo Brasilis informou que o link para este canal seria atualizado no relatório 3, sendo obrigatória a publicação da gravação, sendo a criação de um canal no Youtube uma boa solução.
1	Matriz SWOT	Forças - Odila Bonfanti questionou se a cultura da cana-de-açúcar seria uma força ou uma fraqueza, argumentando que a atividade gerou aumento de gastos com saúde, educação, moradia e segurança pública (aumento da criminalidade), sem um retorno tributário direto significativo, uma vez que a indústria fica em um município vizinho - Lucas concordou com os malefícios apontados, mas como benefício apontou o retorno econômico, o giro econômico e a atração populacional que essa economia trouxe para o município, além de geração de emprego - A Geo Brasilis reconheceu a complexidade, sugerindo que o tema pode ser considerado uma força pela atração populacional e empregabilidade, mas uma fraqueza por sobrecarregar os serviços públicos, e será anotado como observação para aparecer em múltiplos aspectos da Matriz SWOT Fraquezas - Sobre Adolfo não possuir Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento, Código de Obras e um Código de Posturas atualizado, Odila explicou que os loteamentos mencionados anteriormente foram aprovados como bairros, ou seja, loteamentos, em áreas de expansão urbana por meio de certidões de diretrizes, sem regras robustas de infraestrutura, o que acaba por transferir a responsabilidade ao município - Odila observou que a carga no sistema de saúde é muito elevada, devido ao envelhecimento da

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		população, que sobrecarrega os serviços, incluindo assistência social e fornecimento de itens básicos. Oportunidades - Odila levantou uma preocupação sobre a gestão dos corredores ecológicos, indicados como uma oportunidade para o município, mencionando que a não colaboração de condomínios pode causar a interrupção desses corredores, o que é uma questão que precisa ser resolvida. Ameaças - Odila associou a poluição dos aquíferos à questão das fossas sépticas e ao não tratamento de efluentes, possivelmente pela Sabesp - Lucas mencionou que a Sabesp garantiu que a questão da poluição diminuirá em áreas de expansão urbana, pois levarão água potável e farão o devido tratamento, exceto no condomínio Marina Verde, que não aderiu ao tratamento pela SABESP. - Lucas informou ainda que no Bairro Sobradinho, o poço não é de boa qualidade, ameaçando a contaminação do aquífero, sendo um dos locais que a SABESP irá atender. - Lucas sugeriu incluir no Plano Diretor a obrigatoriedade de tratamento direto com a Sabesp ou com sistemas particulares devidamente tratados, sem o uso de fossas. - A Geo Brasilis esclareceu que essas obrigatoriedades entram na Lei de Parcelamento do Solo, onde são definidas as responsabilidades do município e do empreendedor, e que o Plano Diretor não alcança esse nível de detalhamento - Odila afirmou que a empregabilidade no município é totalmente dependente dos municípios maiores, e que a indústria da cana-de-açúcar beneficia municípios vizinhos, porém não beneficia Adolfo. - A Geo Brasilis indicou que o Plano Diretor pode sinalizar a necessidade, mas que seriam necessárias outras políticas setoriais e um planejamento

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		estratégico econômico para aumentar a atratividade de novas empresas
2	Eixos de Desenvolvimento	- Odila compartilhou uma visão de negócio sobre a necessidade de pistas de pouso e hangares para aeronaves no município, mencionando o exemplo da empresa IG de piscinas em Cedral, como um grande negócio que poderia gerar emprego e desenvolvimento regional - Odila propôs também a criação de uma estação de beneficiamento de resíduos da construção civil e trituração de galhos, possivelmente em parceria com o município vizinho de Mendonça, uma demanda urgente para regularização de operações. A Geo Brasilis considerou essa proposta viável num horizonte de curto prazo devido à urgência da demanda - Odila Bonfanti sugeriu a exploração do turismo específico de pesca esportiva, com infraestrutura como barco-portos, ressaltando que esta ideia já foi objeto de estudo da UNIP e que o município perdeu a oportunidade de ser suporte para Olímpia - A Geo Brasilis apontou que o plano já considera o fortalecimento de eventos como o campeonato de pesca amador e o encontro de veleiros, e que seria possível criar mais uma diretriz focada na exploração da pesca - A Geo Brasilis enfatizou que as propostas de transporte aéreo e turismo de pesca devem ser tratadas como estratégias que levarão a ações de estudos de viabilidade, que seriam definidas no plano de ação - Odila destacou o potencial hídrico do município para desenvolver a piscicultura e um frigorífico de pescado, que poderia, inclusive, atender a merenda escolar e fornecer a outras escolas. A Geo Brasilis informou que esta ideia também pode ser incluída como um objetivo com estratégias no plano - Odila mencionou o interesse de uma fazendeira em parceria com o município para a construção de uma

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		casa de repouso para idosos, questionando se isso poderia ser incluído no plano. A Geo Brasilis sugeriu vincular isso à ameaça do envelhecimento populacional e criar um objetivo de incremento da infraestrutura de atendimento à população idosa, com estratégias de parcerias público-privadas Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental - A contenção do crescimento urbano desordenado foi destacada por Odila como um dos principais objetivos para regularizar as questões de loteamento Eixo 2: Planejamento e Gestão Integrada do território - A Geo Brasilis sugeriu incluir uma estratégia relacionada ao plano de saneamento e resíduos sólidos neste eixo Eixo 3: Turismo Ecológico e Fluvial - Lucas questionou sobre a possibilidade de alteração em áreas de preservação permanente (APPs) para a criação de eventos ciclísticos ou rotinas de cicloturismo, como a criação de rampas ou curvas - A Geo Brasilis explicou que seria necessário consultar a legislação ambiental e de licenciamento para verificar o que é permitido dentro das APPs - A Geo Brasilis explicou que o Plano Diretor pode prever a possibilidade de atividades como o cicloturismo acontecerem em certas macrozonas rurais e autorizar a implantação de infraestrutura de apoio muito básica (como sanitários ou áreas de cozinha) em áreas de apoio. No entanto, a criação de rotas temáticas ou o detalhamento de eventos foge ao escopo do Plano Diretor e seria responsabilidade de um plano de turismo específico ou da criação de rotas turísticas - Para eventos como motocross, Deborah Sandes sugeriu que, se o local for definido, uma zona específica pode ser proposta para criar regimentos específicos. Ela também destacou que o Plano Diretor prevê o interesse do município em receber esses eventos, mas

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		a aprovação final e detalhamento da infraestrutura temporária ou permanente dependem de outras legislações e aprovações caso a caso
3	Encaminhamentos	ALTERAÇÕES/AJUSTES: - A Geo Brasilis irá conversar internamente e com a SDU para verificar como podem ampliar o escopo do plano diretor e incluir o conteúdo sobre o parcelamento do solo ou criar estratégias e artigos para abordar a regularização dos condomínios/loteamentos existentes, definindo as responsabilidades, e dar uma resposta até a próxima reunião. - Produção de cana de açúcar deve considerado uma força pela atração populacional e empregabilidade, mas uma fraqueza por sobrecarregar os serviços públicos, incorporar os múltiplos aspectos na Matriz SWOT ENVIO DE MATERIAIS: - Lucas vai enviar a certidão de diretrizes dos loteamentos ou bairros vigiados para que a equipe possa entender as regras seguidas na aprovação. - Lucas ficou responsável de encaminhar os estudos de erosão de estradas rurais e águas pluviais realizados no município, de 2019. PRÓXIMAS AGENDAS: - Lucas vai verificar com o Grupo de Acompanhamento a viabilidade de começar a oficina do dia 3 de fevereiro às 16h, mantendo o horário das 19h para a Oficina Municipal

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.1-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01

Etapa 4: Proposta Técnica

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Adolfo

AGENDA 01: MATRIZ SWOT E EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

14/01/2016

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Agenda.

01 | Matriz SWOT

02 | Estrutura da Etapa 4 - Proposta Técnica

03 | Política Urbana e Eixos de Desenvolvimento Municipal

04 | Próximos passos

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT.

- É uma metodologia que consiste numa técnica de **investigação social** a qual envolve ferramentas de gestão e planejamento, que permite **conhecer as variáveis** que influenciam o atingimento de dado objetivo
- Objetivo: Compilar o diagnóstico **TÉCNICO** com a **LEITURA COMUNITÁRIA** para orientar o desenvolvimento das propostas

Oficina Municipal, Reunião com Grupo de Acompanhamento e Audiência Pública

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT.

FORÇAS (interiores)

FRACILIDADES (interiores)

OPORTUNIDADES (externos)

AMEAÇAS (externos)

variável controlável, que proporciona **vantagem** ao atingimento do objetivo final do planejamento estratégico

variável externa à gestão, que não está sob seu controle, mas que **pode favorecer** o ambiente interno, podendo até ser potencializada pelo mesmo

situação **não favorável**, porém, de controle interno à gestão que, caso não seja controlada ou moderada, poderá proporcionar uma desvantagem para alcance da meta

condicionante exercida por um ambiente externo, que não possui controle gerencial, e que cria **obstáculos a serem superados** ou contidos

Da Associação Geo Brasilis, 2015

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT. FORÇAS.

- O **Centro de Lazer do Trabalhador**, que reúne equipamentos de lazer, serviços de alimentação e hospedagem, fortalecendo o **potencial turístico** associado à praia,
- O "Campeonato de Pesca Amadora" e o "Encontro anual de veleiros", **eventos já consolidados no município**, concorrem para o desenvolvimento de um **turismo náutico**,
- Tradição em **festividades religiosas e populares** - tais como "Festa dos Santos", "Festa de São Cristóvão", "Festa de São José", "Festa do Peão de Boiadeiro", e a festa junina "Juninão" -, podem somar-se aos atrativos náuticos e fomentar o turismo,

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT.
FORÇAS.

- Potencial para criação de um **Museu/Centro de Memória** baseado na **história ceramista** local, reunindo **documentos, artefatos e relatos orais** para preservar a identidade coletiva e fortalecer o turismo.
- A **cultura da cana-de-açúcar** ocupa cerca de 34% do território municipal, alinhando-se às potencialidades econômicas da RMSJRP, onde essa cultura se destaca, assim como a **agroindústria** ligada ao biocombustível;
- Entre 2011 e 2021, a economia local diversificou-se: a participação da agropecuária caiu de 47% para 21%, a indústria passou de 8% para 16% e os serviços cresceram de 25% para 39%, ensejando a **transição de um perfil predominantemente agrícola para uma economia mais dinâmica**.

Matriz SWOT.
FORÇAS.

- A Lei nº 718/2008 dispõe sobre normas e tratamento jurídico diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte no âmbito municipal, favorecendo o **fortalecimento** das atividades de **comércio e serviços locais**;
- A Lei nº 640/2005 estabelece a obrigação e prevê multas para proprietários de imóveis na zona urbana e na zona de expansão urbana que não mantenham **seus terrenos limpos** – livres de ervas daninhas, lixo, entulho ou outros elementos que possam causar degradação ambiental, proliferação de insetos ou doenças;
- A Lei nº 772/2009 oficializa o **Guia de Arborização Urbana** para o Município de Adolfo, e embora não constitua formalmente um "Plano de Arborização", apresenta efeitos equivalentes e abre espaço para o aprimoramento do instrumento através da edição de um plano específico;

Matriz SWOT.
FORÇAS.

- Adolfo apresentou um **crescimento no Índice Paulista de Desenvolvimento Municipal (IPDM)**, entre os anos de 2014 e 2022 – com destaque para a **longevidade e escolaridade** – superando o índice do Estado de São Paulo;
- No âmbito do **saneamento ambiental**, aponta-se que o abastecimento de água é praticamente universal, marcando 98,6%, sendo o município classificado pela Agência Nacional de Águas (ANA) com **alta segurança hídrica**; e
- O núcleo urbano central concentra a maior parte da população residente e os principais equipamentos públicos, apresentando um sistema viário estruturado em quadras ortogonais, perfazendo uma configuração urbana com potencial para uma **expansão que mantenha a conectividade do território**.

Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.

- O Município não possui Plano Diretor e legislações urbanísticas que impactam no ordenamento territorial, como Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento, Código de Obras e Código de Posturas (apenas esta última lei se acha instituída - Lei nº 03/1984), utilizando então **dispositivos legais esparsos e fragmentados**;
- Ausência de Zoneamento e Macrozoneamento**, impactando no planejamento e gestão estratégicos do município;
- Leis nº 615/2004, nº 619/2004 e nº 622/2004 demonstram **esforços pontuais** para o planejamento e gestão de uma área de expansão urbana, carecendo, no entanto, de diretrizes integradas que orientem o desenvolvimento urbano;

Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.

- Nos últimos anos, foi registrado um **crescimento demográfico acompanhado da transformação do perfil populacional**, marcado pelo **envelhecimento** da população;
- O município apresenta um modelo de **expansão urbana espraiada**, resultando na formação de um núcleo secundário composto majoritariamente por chácaras e residências de veraneio, **afastado do centro urbano e carente de equipamentos e serviços essenciais**;
- O Município de Adolfo **não dispõe** de um sistema de **transporte público coletivo estruturado**, com destaque para a inexistência de conexões intermunicipais que garantam a integração regional e o acesso a serviços de maior complexidade; e
- Desatualização** do Plano de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos (PGIRS), instituído pela Lei Municipal nº 871/2011.

Matriz SWOT.
OPORTUNIDADES.

- Ribeirão da Fartura, afluente do Rio Tietê, que forma, ao norte, a **"Praia Municipal de Adolfo"** – acentuando sua potencialidade para o **turismo local**;
- As praias de água doce dos municípios vizinhos de Sales, Ubarana e Mendonça, configuram oportunidade para o desenvolvimento de **políticas intermunicipais ou regionais** (no âmbito da RMSJRP) para a **promoção turística integrada** na região, com o já consolidado turismo das Estâncias Turísticas de Olímpia e Ibirá;
- O território de Adolfo possui **poucos condicionantes de risco à ocupação**, não havendo registros de suscetibilidade a movimentos de massas e as áreas de inundação somam menos de 1 km²;

Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.

- Potencial de **desenvolvimento do transporte hidroviário regional**, conforme apontado no PDUI da RMSJRP, aproveitando o Rio Tietê para fomentar o **turismo e o escoamento logístico**, articulando **cooperações** entre os municípios de **Adolfo, Sales, Ubarana, José Bonifácio e Zacarias**, diretamente banhados pelas águas da hidrovia;
- O Macrozoneamento Regional proposto pelo PDUI apresenta duas grandes macrozonas para o Município de Adolfo: de **Segurança Hídrica** e de **Interesse de Uso Rural**, com subsídios técnicos e diretrizes territoriais que podem contribuir para a formulação e uma política de ordenamento municipal, assegurando uma **articulação com a proposta regional**, ensejando a gestão integrada do território;

Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.

- O mercado de **biocombustível** na RMSJRP representa oportunidade para a expansão da produção da cana-de-açúcar e indica uma abertura para o desenvolvimento da **agroindústria local**;
- A proposta do PDUI para a instituição de uma **Macrozona de Segurança Hídrica** em parte do território de Adolfo, coloca como diretriz estratégica, a criação de corredores ecológicos ao longo das APP's, garantindo que a expansão urbana esteja de acordo com os **princípios do desenvolvimento sustentável**; e
- Em prol da qualificação profissional, da educação a nível tecnológico e superior, ressalta-se a possibilidade de **articulação de políticas educacionais** que envolvam a **conectividade regional**, subsidiando meios de acesso aos residentes de Adolfo às ETEC's e Universidades situadas na região metropolitana.

Matriz SWOT. AMEAÇAS.

- Dependência externa** para a oferta de serviços médicos de média e alta complexidade, o que também se observa na educação em nível tecnológico e superior;
- Ausência de um sistema de transporte público metropolitano, que garanta **conexões intermunicipais**, compromete a integração regional, afetando o desenvolvimento de municípios de pequeno porte;
- Baixa cobertura vegetal nativa e ausência de instrumentos articulados** entre as esferas municipal, estadual e federal que assegurem a preservação ambiental, como, por exemplo, a criação de Unidades de Conservação;

Matriz SWOT. AMEAÇAS.

- Alta e média **vulnerabilidade à poluição de aquíferos** em Adolfo, com detecção de crômio acima do padrão e coliformes totais, demandando um monitoramento intergovernamental e gestão integrada dos recursos hídricos;
- A **Emergência Climática**, associada às **fragilidades** dos mecanismos de **monitoramento ambiental**, compromete a eficiência de ações coordenadas voltadas à preservação ambiental, dificultando a consolidação de uma política de desenvolvimento territorial pautada na resiliência;
- Apesar de haver diversificação econômica e incentivo ao terceiro setor (com destaque para a Lei Municipal nº 719/2008), o município enfrenta **dificuldades para atrair e reter investimentos**, evidenciando a necessidade de uma política integrada de desenvolvimento econômico;

Matriz SWOT. AMEAÇAS.

- Baixa autonomia financeira**, destacando-se a dependência de repasses intergovernamentais externos, o que evidencia a necessidade de **ampliar as receitas próprias**;
- Influência da sede da RMSJRP e de outros municípios inseridos no contexto regional caracterizados por uma economia pujante, resultando na **migração de jovens** para os referidos centros urbanos, o que impacta a renovação da mão-de-obra local e o desenvolvimento socioeconômico; e
- Perspectiva de declínio demográfico** entre os anos de 2030 e 2050, representando uma queda de 13%, sugerindo o **envelhecimento da população, baixa natalidade e/ou migração**.

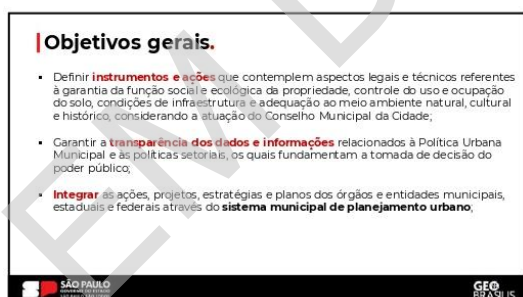
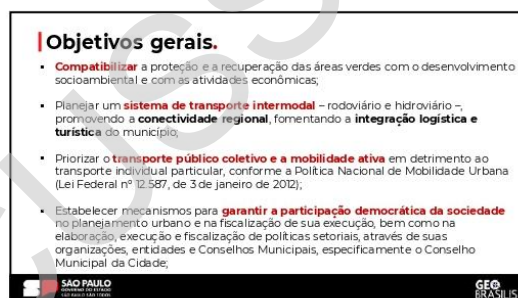
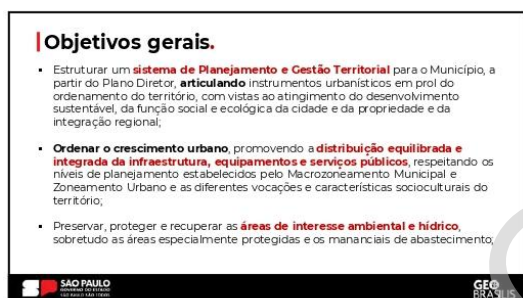
Estrutura da Proposta Técnica.

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal:

- A definição dos objetivos da Política Urbana Municipal constitui a fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano

Eixos de Desenvolvimento Municipal:

- Desenvolver as potencialidades municipais e transformar as deficiências diagnosticadas para a construção do cenário desejado para o Município



Eixos de Desenvolvimento Municipal.

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

- 01 | Desenvolvimento Socioambiental
- 02 | Planejamento e Gestão Integrada do Território
- 03 | Turismo Ecológico e Fluvial

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

- 01 | Desenvolvimento Socioambiental
- 02 | Planejamento e Gestão Integrada do Território
- 03 | Turismo Ecológico e Fluvial

Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental.

OBJETIVO GERAL.

- Promover o Desenvolvimento Sustentável, pautado na valorização do Meio Ambiente em sua **diversidade natural e cultural**, articulando o desenvolvimento socioeconômico local com a **preservação dos recursos naturais** e com a **oferta de serviços e equipamentos coletivos** que garantam a qualidade de vida.

Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental.

ESTRATÉGIAS.

- Demarcar, a nível de (macro)zoneamento, um **perímetro prioritário para a instalação de indústrias**, fomentando a dinamização da economia local, atentando para as condicionantes ambientais, salvaguardando as áreas mais vulneráveis;
- Consolidar uma política de desenvolvimento econômico que incentive a instalação de pequenas e médias empresas, **atualizando a Lei Municipal nº 718/2008** que dispõe sobre normas e tratamento jurídico diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte no âmbito municipal, articulando com outros instrumentos de fomento;
- Ampliar o **acesso** à qualificação profissional e à educação técnica e superior, mediante parcerias com o Sistema S e com instituições de ensino da RMSJRP, favorecendo o **desenvolvimento local**;

Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental.

ESTRATÉGIAS.

- Promover um **sistema público de transporte coletivo – urbano e rural** – articulado em escala intermunicipal, assegurando o direito à mobilidade e o acesso equitativo aos serviços e equipamentos públicos locais e regionais, fortalecendo a **coesão territorial**;
- Desenvolver **rotas hidroviárias**, de forma **articulada aos planos metropolitanos**, notadamente o PDUI da RMSJRP, visando otimizar o escoamento da produção local, fortalecendo a integração territorial e econômica entre Adolfo e os municípios vizinhos, em consonância com os princípios do desenvolvimento sustentável;

Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental. ESTRATÉGIAS.

- Estabelecer **parcerias** com outras esferas da entidade pública (estadual e federal) e/ou público-privada à fim de criar **equipamentos** voltados ao atendimento integral da **pessoa idosa**, Centros de convivência, Centrodia, Instituições de Longa Permanência;
- Fomentar o **transporte ativo** e a **requalificação dos espaços públicos** com foco na escala humana e na apropriação destes pelos cidadãos, assegurando o direito à cidade e a **acessibilidade universal**, mediante estratégias de implantação de rotas acessíveis, travessias seguras, ciclovias e mobiliário urbano inclusivo – com bancos, sombreamento, arborização adequada e iluminação eficiente –, estimulando o **envelhecimento ativo**, a **autonomia** da pessoa idosa e **uso democrático** dos espaços coletivos;

Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental. ESTRATÉGIAS.

- Ampliar os **serviços de saúde**, investindo em novos equipamentos públicos e na ampliação do quadro profissional, com ênfase na qualificação de especialidades médicas que **atendam a demanda local**, em consonância com o perfil demográfico caracterizado pelo envelhecimento populacional;
- Instituir uma política municipal de desenvolvimento sustentável que incorpore, de forma transversal, a **gestão integrada dos recursos hídricos**, prevendo instrumentos de **monitoramento** da qualidade dos aquíferos e mecanismos de **resiliência** urbana frente às mudanças climáticas;

Eixo 1: Desenvolvimento Socioambiental. ESTRATÉGIAS.

- Conter o crescimento urbano **desordenado** por meio do fortalecimento da **fiscalização** das áreas de preservação, **evitando impactos ambientais** como a poluição dos cursos d' água, e o desmatamento da vegetação nativa e ciliar;
- Estruturar o **enfrentamento às mudanças climáticas** por meio de uma agenda permanente de conferências, envolvendo conselhos municipais, organizações e movimentos da sociedade civil, de forma a produzir **propostas e medidas integradas** ao planejamento e à gestão municipal.

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Desenvolvimento Socioambiental

02 | Planejamento e Gestão Integrada do Território

03 | Turismo Ecológico e Fluvial

Eixo 2: Planejamento e Gestão Integrada do Território. OBJETIVO GERAL.

- Promover o ordenamento e a gestão integrada do território municipal, firmando **instrumentos de planejamento e governança** que assegurem o uso sustentável do solo e a eficiência administrativa, com ênfase na **transversalidade** das políticas urbanas e na **integração** com as demais esferas da gestão pública, nos níveis estadual e federal.

Eixo 2: Planejamento e Gestão Integrada do Território. ESTRATÉGIAS.

- Estabelecer normas para a **regulação do solo**, definindo **parâmetros** de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com cada zona do município, bem como normas edilícias referentes a obras e posturas;
- Orientar o crescimento urbano segundo um modelo de **compacidade e integração**, otimizando o planejamento e a gestão do território, **definindo áreas de expansão** conforme as vocações previstas no macrozoneamento;
- Controlar** o crescimento urbano em **núcleos esparsos** por meio da **regulamentação** do parcelamento do solo, estabelecendo critérios e modalidades específicas de loteamentos para o uso urbano fora do núcleo central;

Eixo 2: Planejamento e Gestão Integrada do Território. ESTRATÉGIAS.

- Instituir e fortalecer o Conselho Municipal da Cidade como instância permanente de participação social, controle e gestão do desenvolvimento urbano, atribuindo-lhe a competência de **acompanhar, avaliar e monitorar** a implementação das diretrizes, objetivos e instrumentos do Plano Diretor;
- Promover a **gestão integrada** entre os setores públicos, garantindo transparência à sociedade civil, mediante a criação de um Sistema de Informações Geográficas Municipal;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 2: Planejamento e Gestão Integrada do Território. ESTRATÉGIAS.

- Fortalecer a **gestão ambiental urbana** por meio da ampliação dos instrumentos normativos e operacionais voltados ao planejamento e ao manejo das áreas verdes e dos lotes urbanos, assegurando o cumprimento de legislações vigentes – tal como a Lei nº 772/2009 (Guia de Arborização Urbana para o Município de Adolfo) – almejando o aprimoramento das políticas públicas afeitas ao tema; E
- Estruturar um **órgão/secretaria** voltado ao planejamento e a gestão de ações ligadas a **preservação ambiental** no Município de Adolfo, instituindo um Plano Municipal de Meio Ambiente, articulando diretrizes, metas e estratégias com outras instâncias municipais, estaduais e federais.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Desenvolvimento Socioambiental

02 | Planejamento e Gestão Integrada do Território

03 | Turismo Ecológico e Fluvial



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 3: Turismo Ecológico e Fluvial. OBJETIVO GERAL.

- Fomentar o turismo **sustentável** a partir das **potencialidades ambientais** da bacia do Tietê, com ênfase na **praia** de água doce de Adolfo, promovendo a integração intermunicipal e a **diversificação das atividades turísticas** – ecológicas e culturais.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 3: Turismo Ecológico e Fluvial. ESTRATÉGIAS.

- Fortalecer a institucionalidade do Turismo e da Cultura, por meio da criação de **estruturas administrativas** específicas – órgãos ou secretarias de turismo e cultura – e da elaboração dos respectivos planos, de forma **integrada** às políticas de desenvolvimento urbano;
- Valorizar as Áreas de Preservação Permanente, criando **corredores ecológicos** que possam ser transformados em ativos ambientais e paisagísticos que favoreçam o **turismo e o lazer**;
- Consolidar o **turismo náutico** como **vetor de desenvolvimento municipal**, **qualificando** a infraestrutura pública de apoio, como os acessos viários, a sinalização, a criação e manutenção dos piers, além da implementação, de forma integrada, de equipamentos públicos de lazer;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 3: Turismo Ecológico e Fluvial. ESTRATÉGIAS.

- Aproveitar o potencial de **desenvolvimento do transporte hidroviário** no tocante ao fortalecimento do turismo náutico, por meio de uma **política integrada** entre o município e outras instâncias regionais e estaduais;
- Promover a **integração entre o turismo náutico, religioso e cultural**, articulando as festas tradicionais e populares ao calendário municipal de turismo e cultura, criando roteiros e rotas temáticas;
- Fortalecer **eventos consolidados** como o Campeonato de Pesca Amadora e o Encontro Anual de Veleiros, por meio da gestão de **políticas de incentivo** que, para além do investimento público municipal, promovam a **articulação de parcerias** com o setor privado e com outras esferas governamentais, visando **ampliar** sua capacidade de atração regional e seu potencial de dinamização econômica;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 3: Turismo Ecológico e Fluvial.
ESTRATÉGIAS.

- Apoiar a **formação e capacitação profissional** voltada ao **setor de turismo e hotelaria**, em articulação com instituições regionais de ensino técnico e superior e com o Sistema S, de modo a qualificar a oferta de mão-de-obra no referido setor;
- Estimular** – a partir de políticas de formação e capacitação do artesanato local promovidas pelo poder público municipal, com potencialidade de parceria com o Sistema S – o desenvolvimento de **produtos turísticos** vinculados à cultura local, tomando como base a trajetória histórica do município marcada pelas olarias e pela tradição ceramista; e
- Criar o **Museu da Cidade de Adolfo**, com objetivo de preservar e difundir a memória local com coleta e sistematização de registros da história oral sobre a fundação e a ocupação do território municipal, bem como da formação de um acervo de documentos, objetos e artefatos que representem a produção da cerâmica, expressão identitária da cultura local.

Próximos passos.

Próximos passos.

Agenda 2: Perímetro Urbano, Sistema Viário e Macrozoneamento (20/01/2026) → Agenda 3: Zoneamento (22/01/2026) → Oficina Municipal (24/01/2026) → Análise e retorno da Prefeitura (06/02/2026)

Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenação Geral
Eduardo Triani
@etriani@sp.gov.br

Coordenação Institucional
Rafael Pedreira Gaspar
@rafaelsouza@sdhu.sp.gov.br

GEO BRASILIS
Equipe Técnica

Jose Roberto dos Santos
@joseduarte@geobrasilis.com.br

Deborah Sandes
@deborah@geobrasilis.com.br

Laiana Campagnoli
@laiana@geobrasilis.com.br

Beatriz Kopperschmidt
@beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

8.2. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02

• ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 02 – Perímetro Urbano + Macrozoneamento + Sistema Viário
Data, hora e local:	20/01/2026 das 14h45 às 18h10 – Videoconferência, via plataforma Google Meet

• PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	Instituição
1. Lucas Partezani	PM de Adolfo
2. Keila Salvador	PM de Adolfo
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

A segunda reunião com o Grupo de Trabalho de Adolfo foi realizada no dia 20 de janeiro de 2026, das 14h45 às 18h10, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 04 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.2-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

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

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



Perímetro urbano. O QUE É?

- É a **delimitação legal**, definida por Lei específica, entre a área urbana e a área rural do Município
- É um mecanismo de **ordenamento territorial** que delimita e indica a direção do crescimento da malha urbana, os limites para o parcelamento do solo de caráter urbano, e que auxilia no **direcionamento das políticas públicas**
- Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei de Parcelamento do Solo Urbano e o Código de Obras e Edificações**
- São vigentes **somente** na área delimitada pelo **perímetro urbano**
- As propriedades situadas nas áreas urbanas devem cumprir sua **função social**, segundo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)

Perímetros urbanos propostos para Adolfo

- Foram identificados, a princípio, para além do núcleo central, **três outros núcleos**.
- Aprofundando a investigação do território, foram encontrados **assentamentos em propriedades rurais com características urbanas**, caracterizados, sobretudo, por lotes que não atendem ao módulo rural
- Considerando a pertinência de uma **regularização fundiária urbana**, foram **integrados** ao **perímetro urbano** mais **três núcleos**.

Elaboração: Geo Brasilis, 2025

15:02 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

15:13 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

15:31 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

Sistema viário.
TIPOS DE VIA.

- VIAS URBANAS
- VIAS ARTERIAIS
- VIAS COLETORAS
- VIAS LOCAIS

vias caracterizadas pelo sentido duplo de tráfego e baixa velocidade, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e objetivo claro de acesso aos lotes lindeiros

15:47 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

16:03 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

16:11 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Sistema viário urbano.

DIMENSIONAMENTO PARA CALÇADAS.

Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixa de Serviço, incluindo o meio-fio (m)	Faixa Livre ou Passeio (m)	Faixa de Acesso (m)	Largura Total (m)
Via Arterial	0,90 m	2,40 m	0,70 m	4,00 m
Via Coletora	0,90 m	2,00 m	0,60 m	3,50 m
Via Local	0,90 m	1,50 m	0,60 m	3,00 m

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

16:35 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

16:48 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

16:49 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

Macrozoneamento Municipal.
Macrozona de Produção Sustentável - MPS

- São áreas delimitadas com o intuito de **permitir o desenvolvimento de atividades sustentáveis** compatíveis à proteção da qualidade ambiental. A MPS tem como peculiaridade a **relação harmônica** entre o ambiente natural e a ocupação antrópica caracterizada pelo uso rural.

Instrumentos da Política Urbana Municipal.
03 | Desapropriação com Pagamento em Título da Dívida Pública

A ser aplicada após findado o prazo de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, onde a indenização pela desapropriação do imóvel, ao proprietário, é realizada através de títulos da dívida ativa, ressaltando que este instrumento depende de **regulamentação federal** para sua aplicação.

- 1 Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)
- 2 IPTU Progressivo no Tempo
- 3 Desapropriação com Pagamento em Títulos

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2014.

The image displays three sequential screenshots from a video conference. The top screenshot shows a Google Earth Pro interface with a map of Adolfo, featuring a pink rectangular area of interest. The middle screenshot shows a presentation slide titled "Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO." with a sub-heading "01 | Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano". A red warning box on the slide states: "Não foi possível identificar o órgão competente do Município responsável pela gestão do planejamento urbano em Adolfo". The bottom screenshot shows a slide titled "Próximos passos." with a calendar icon and a green checkmark. The video conference interface includes participant names (Deborah Sandes, Lucas, Beatriz Koppersch...) and a timestamp at the bottom of each slide (17:49, 17:59, and 18:06 respectively).



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

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

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
20/01/2026 14:49:10	Lucas Tadeu Partezani	Engenharia@adolfo.sp.gov.br	Engenharia Civil
20/01/2026 14:49:48	Keila Arantes de Matos Salvador	keilaget@gmail.com	Administrativo

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

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

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Perímetro Urbano	- Ao falar sobre o perímetro urbano, sobre como a definição do perímetro auxilia no direcionamento de políticas públicas e que deve ser estabelecido considerando a realidade atual e previsões futuras de expansão, Lucas concordou que é importante delimitar áreas de expansão urbana, especialmente em beiras de rio, para futuros loteamentos - A Geo Brasilis explicou que a previsão de áreas de expansão urbana evita que qualquer área possa ser transformada em expansão urbana, ajudando na regulação do solo e prevenção de problemas futuros. - Lucas questionou se seria necessário um levantamento para o mapa de futuros loteamentos. A Geo Brasilis respondeu

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		que, se o município já tiver esses levantamentos, devem ser compartilhados para análise, ou então a definição será feita em conjunto, considerando o crescimento esperado • Lucas mencionou que o crescimento da cidade está concentrado em residenciais próximos à prainha (como um possível "Riviera parte dois" e "Riviera parte três") e no Barra Mansa, com procura para expansão urbana e loteamento. • A Geo Brasilis esclareceu que, se essas áreas já são conhecidas, podem ser previstas para evitar futuras alterações no plano diretor, pois uma vez aprovado o Plano Diretor, todas as leis anteriores referentes ao perímetro urbano serão revogadas, e qualquer alteração subsequente exigirá emendas, sendo obrigatório todo o rito de participação pública, incluindo audiência pública • Odila questionou a necessidade de envolver os proprietários na definição das áreas de expansão, pois a mudança de rural para urbano afeta impostos. • A Geo Brasilis ressaltou que áreas mais distantes da área urbana consolidada representam maior ônus para a prefeitura em termos de infraestrutura • A Geo Brasilis esclareceu que a área de expansão urbana é uma previsão de que, se ocupada futuramente, se tornará perímetro urbano, mas não implica em obrigatoriedade imediata de infraestrutura. • Lucas confirmou que as áreas existentes devem ser consideradas como perímetro urbano e as áreas de expansão como previsão de expansão • A Geo Brasilis apresentou que não foi identificada uma definição concreta do perímetro urbano de Adolfo, mas foram constatados vários núcleos pré-existentes, incluindo o núcleo central e loteamentos esparsos. • Lucas confirmou que os seis núcleos identificados são os existentes • Foi sugerida por Lucas uma grande área próxima à praia municipal como área de expansão urbana, o que gerou preocupação a Geo Brasilis pelo tamanho considerável e o potencial ônus de infraestrutura • Lucas sugeriu incluir um loteamento na porção central, indicando a necessidade de verificar e depois responder sobre essa e outras áreas até quinta-feira.

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		- A Geo Brasilis concordou em aguardar as definições, mas enfatizou a urgência para a continuidade do trabalho, pois as alterações no perímetro urbano terão consequências diretas no macrozoneamento e no zoneamento - Lucas mencionou a "Fazenda da Amanda", cuja proprietária, integrante do Grupo de Acompanhamento, tem a pretensão de construir um hotel fazenda, e perguntou se isso exigiria inclusão no perímetro urbano - A Geo Brasilis informou que grandes obras como essa exigiriam verificação, especialmente devido à proximidade com a água. Foi discutido sobre incluir uma pequena parte da propriedade no perímetro urbano para o empreendimento, dado o tamanho da propriedade. Lucas levantou a questão dos custos e licenças ambientais para construção em tais áreas - Lucas expressou preocupação em não incluir áreas para todos os proprietários, ao delimitar áreas de expansão em certos locais e deixar outros de fora. - A Geo Brasilis explicou que a decisão de inclusão pode ser política, mas que a equipe pode fornecer justificativas técnicas baseadas em critérios como a ocupação existente, a existência de infraestrutura e a conexão com a sede municipal para a escolhas das áreas. Ela deu exemplos de áreas de plantação, como cana, que não fariam sentido serem transformadas em áreas urbanas. - A Geo Brasilis enfatizou ainda que não faz sentido criar novas áreas de expansão urbana enquanto já existem áreas abertas com lotes vazios dentro dos loteamentos existentes. Ela citou um exemplo de um loteamento onde mais da metade ainda está desocupada próximo da sede urbana, e argumentou que concentrar o desenvolvimento nessas áreas é mais sensato; - A Geo Brasilis reiterou que o corte e os limites finais das áreas propostas são decisões políticas do município. Lucas concordou em dar uma resposta sobre as áreas até quinta-feira, sendo solicitado pela Geo Brasilis que as dúvidas que impactem no desenho e na inclusão de áreas sejam resolvidas até a próxima reunião; - Lucas e a Geo Brasilis validaram a porção superior do perímetro em discussão, observando que se tratava de áreas rurais onde não havia expectativas imediatas de loteamentos, especificamente áreas de plantação;

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		• Eles ajustaram o perímetro para contemplar uma parte para uso industrial e excluíram as áreas de plantação maiores; • Lucas informou sobre um projeto em andamento para a transferência do anel viário do município, que envolverá a pavimentação de uma estrada de terra existente. A Geo Brasilis solicitou o projeto para alinhar as diretrizes, que atualmente não consideravam esses anéis viários futuros. O anel viário futuro desviaria a via existente (que Lucas descreveu como indo até uma rotatória), em vez de se deslocar para a entrada da cidade • Lucas mencionou que em áreas de junção de grandes vias, já existem loteamentos aprovados, com pendências de infraestrutura, como a questão do esgoto. Lucas explicou que recusou alguns projetos de loteamento por falta de infraestrutura urbana, como água, esgoto e iluminação. • Lucas também descreveu que na junção dos anéis viários haverá uma pista de caminhada e uma área de lazer para a população, em um terreno que surgiu de um desdobro para a criação do anel viário e que já estava planejado há cerca de dois anos.
2	Sistema Viário	• Lucas perguntou se uma avenida principal seria uma via arterial, e a Geo Brasilis confirmou; • Lucas sugeriu que o plano cicloviário se concentrasse nas vias arteriais, enquanto a Geo Brasilis indicou que incluiria arteriais, mas que seria necessário incluir algumas vias coletoras para criar circuitos seguros para bicicletas • Lucas expressou a preocupação com a readaptação de todo o calçamento da cidade, questionando se isso poderia ser incluído no Plano Diretor e ser custeado pela prefeitura, caso as calçadas fossem de responsabilidade municipal. • A Geo Brasilis e o Lucas concordaram que o ideal seria a adaptação de todas as calçadas, mas, devido ao custo, seria mais viável definir o centro da cidade como área prioritária para um projeto de adaptação de calçadas; • Lucas pontuou que muitas estradas rurais estão sob responsabilidade do Estado para manutenção, e não do município. • Lucas sugeriu que a faixa de acesso nas calçadas, geralmente usada para entradas de garagem, poderia ser opcional

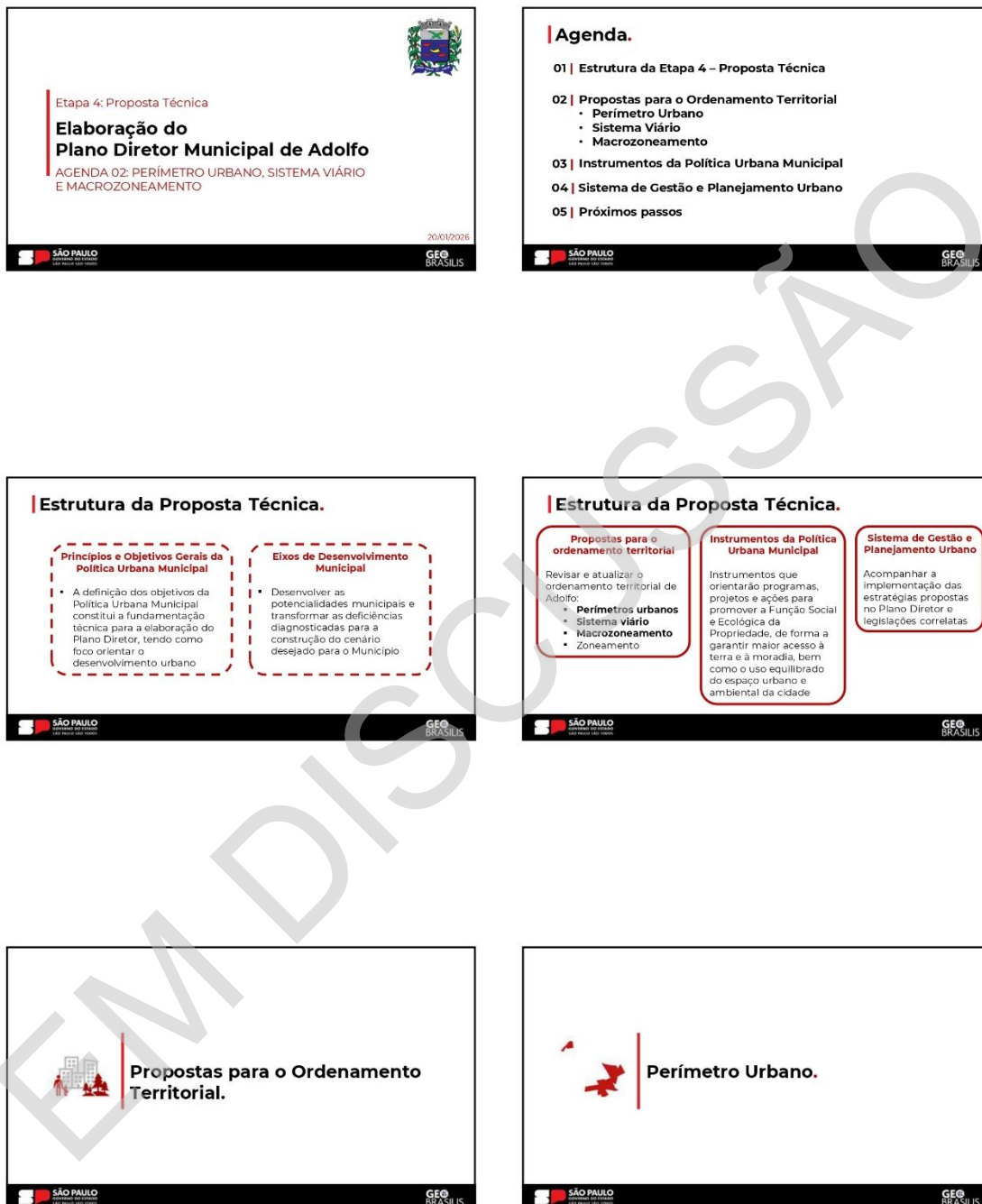
Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		- Lucas concordou que 10 metros seria um bom tamanho mínimo para as vias locais, considerando a passagem de veículos e estacionamento. - Lucas sugeriu a inclusão da Castro Alves como via arterial. - Lucas se comprometeu a enviar um arquivo com o estudo sobre a erosão de estradas rurais, que pode complementar o trabalho de classificação das estradas vicinais e secundárias; - Lucas e a Geo Brasilis discutiram a classificação e o traçado da Rua Manuel Carlos Ferraz, que já estava classificada como arterial, mas não estava corretamente nomeada em toda sua extensão. - Lucas se comprometeu a verificar o mapa para confirmar a extensão correta da via. A Geo Brasilis observou que a Rua Manuel Carlos Ferraz faz uma curva e precisa ser corretamente adicionada ao mapa como um trecho de continuação, marcando no mapa como alteração; - Lucas levantou dúvidas sobre uma área previamente solicitada para ser excluída do perímetro urbano, ponderando os impactos a longo prazo de 10 anos. A Geo Brasilis aconselhou ocupar uma área adjacente, que já está mais articulada ao tecido urbano e próxima ao anel viário e ao centro, em vez de expandir para a área em questão; - Lucas expressou preocupação com o impacto do IPTU para proprietários de grandes áreas rurais que seriam incluídas no perímetro urbano, caso comprovassem serviços rurais. A Geo Brasilis explicou que se uma área for classificada como "área de expansão urbana," o proprietário não pagaria IPTU imediatamente, mas apenas se resolvesse lotear ou dar destinação urbana ao imóvel. - Lucas concordou que as áreas em dúvida poderiam ser classificadas como expansão, aliviando a carga do IPTU para os proprietários no curto prazo; - Foi discutida a classificação das vias no Núcleo Sobradinho, onde os moradores desejam fechar as vias locais. Foi classificada a via central como Via Coletora, e as demais como vias locais; - Lucas explicou que os moradores do núcleo Sobradinho querem fechar as vias para ter acesso restrito por segurança, como um condomínio fechado, embora o loteamento seja aberto

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		A Geo Brasilis indicou que isso implicaria em uma regularização, já que é um loteamento aberto, e mencionou que existe uma lei federal (676) que rege os tipos de loteamento. Lucas argumentou que o fechamento beneficiaria a prefeitura ao transferir custos de manutenção (pavimento, iluminação, água) e coleta de lixo para os moradores
3	Macrozoneamento	- Lucas questionou a viabilidade de ter a Macrozona de Produção Sustentável, considerando que a cana-de-açúcar domina a produção rural do município. - A Geo Brasilis explicou que nem todos os usos rurais seriam permitidos na zona sustentável, pois as atividades devem ser compatíveis com a proteção ambiental. Lucas expressou preferência em remover a Macrozona de Produção Sustentável e concentrar tudo na Produção Rural, para evitar problemas. - A Geo Brasilis concordou em excluir a zona de Produção Sustentável
4	Instrumentos da Política Urbana Municipal e Sistema de Gestão	- Lucas considerou a validade dos instrumentos para terrenos não edificadas que poderiam ser áreas de expansão urbana (PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação em títulos da dívida pública) - Lucas questionou se o bairro São João, com chácaras em situação complexa de matrícula e contratos de compra e venda, se enquadraria no REURB. A Geo Brasilis confirmou que sim, mas que exigiria uma parceria, com o Governo do Estado por exemplo, para adesão a um programa de regularização fundiária - Lucas mencionou uma tentativa anterior de levantamento que falhou porque alguns proprietários não eram de baixa renda, o que era um requisito. - A Geo Brasilis sugeriu verificar essa questão com o governo do estado, que oferece programas como o "cidade legal", e, caso não seja possível, verificar as ações do município para regularizar a área. - A Geo Brasilis orientou que Lucas deveria consultar Rafael na reunião de acompanhamento para orientação sobre os instrumentos que o município pode utilizar com a SDU - Lucas concordou com a necessidade e a importância do instrumento EIV

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		- A Geo Brasilis questionou sobre qual seria o órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, que no momento não está claro na estrutura do município - Lucas sugeriu que seria o Departamento de Engenharia, o departamento que ele é o responsável, e confirmou que trabalha com convênios, licitação e tributos, além de fiscalização, aprovação de projetos e obras; - Lucas confirmou que o Departamento de Engenharia, sob sua responsabilidade, não possui uma lei ou diretriz interna específica que institua suas atribuições além daquelas do concurso público. A Geo Brasilis solicitou que Lucas verificasse se possui alguma lei de atribuição ou informação sobre a vinculação do departamento; - Lucas mencionou que ainda não concluiu o curso de QGIS, o que era o ideal para a implementação do SIG
5	Encaminhamentos	ALTERAÇÕES/AJUSTES: - Ajustar perímetro urbano conforme propostas feitas em conjunto durante a reunião por meio do Google Earth; - Ajustar via no Sobradinho, alterar de via local para via coletora; - Inclusão da Castro Alves como via arterial; - Ajustar desenho da Rua Manuel Carlos Ferraz, que segue como Via Arterial, e identificar via paralela, como via local - Excluir Macrozona de Produção Sustentável, manter tudo como Macrozona de Produção Rural; ENVIO DE MATERIAIS: - Lucas vai verificar dimensões das vias urbanas e rurais; - Lucas irá verificar e consolidar a decisão sobre as áreas de expansão urbana, incluindo a fazenda da Amanda e a área da Barra Mansa, e a porção central do município, para confirmar na próxima reunião; - Lucas enviará o projeto do anel viário futuro, que está em aprovação PRÓXIMAS AGENDAS: - Será confirmada com Grupo de Acompanhamento a reunião do dia 03/02, para as 16h00; - Oficina Municipal foi confirmada dia 03/02, as 19h00

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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



Perímetro urbano. O QUE É?

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Perímetro urbano.

- Nos estudos da Etapa 2 foi identificado a **ausência de definição do perímetro urbano** no Município de Adolfo.
- Foram considerados os **núcleos preexistentes** – núcleo central e loteamentos esparsos.

PROPOSTA

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Perímetros urbanos propostos para Adolfo

- Foram identificados, a princípio, para além do núcleo central, **três outros núcleos**.
- Aprofundando a investigação do território, foram encontrados **assentamentos em propriedades rurais com características urbanas**, caracterizados, sobretudo, por lotes que não atendem ao módulo rural.
- Considerando a pertinência de uma **regulamentação fundiária urbana**, foram integrados ao perímetro urbano mais **três núcleos**.

Elaborado Geo Brasilis, 2005

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Perímetros urbanos propostos para Adolfo

Elaborado Geo Brasilis, 2005

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Sistema Viário.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

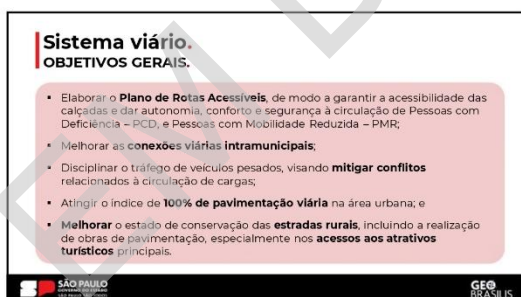
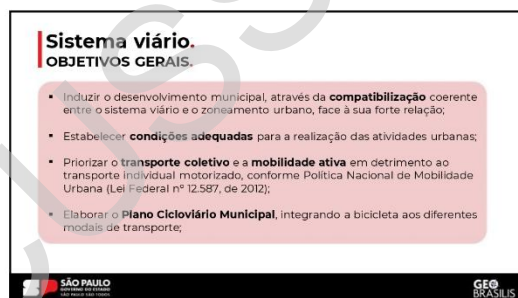
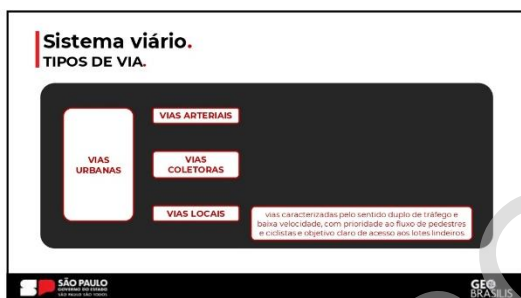
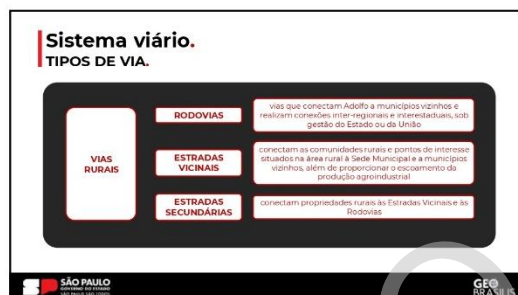
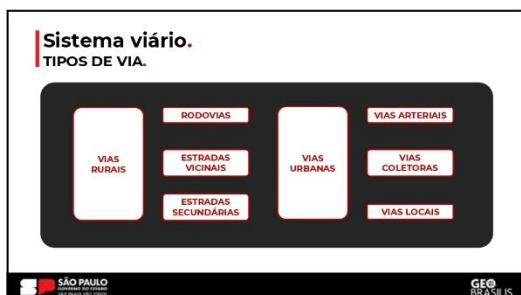
Sistema viário. PORQUE REGULAMENTAR?

A **hierarquização** do sistema viário atribui uma função a cada elemento viário compatível à sua capacidade, de forma a **garantir o acesso** à cidade e **minimizar os conflitos de tráfego**.

Sistema viário → **DIRETAMENTE VINCULADOS** → **Zoneamento urbano**

Deve ser elaborado de acordo com as **singularidades** do Município, especialmente em relação à **distribuição das atividades** econômicas e sociais da cidade.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS



Sistema viário rural.
DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Relamento (m)	Faixas de Acostamento (m)	Faixas não edificáveis (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Estrada Vicinal	12,00 m	1 faixa de 3,50 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	0,50%	16,00%
Estrada Secundária	10,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	0,50%	20,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2025

Sistema viário urbano. DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estacionamento (m)	Ciclovias (m)	Canalizo (m)	Calçadas (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	30,00 m	2 faixas de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido (junto à calçada)	1 ciclovia unidirecional de 3,00 m por sentido (junto ao canalizo central)	2,00 m entre as duas pistas	1 calçada de 1,50 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	12,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,20 m em um lado	-	-	1 calçada de 1,50 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Coletora	10,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,00 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	10,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,00 m em cada lado	0,50%	10,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Sistema viário urbano. DIMENSIONAMENTO PARA CALÇADAS.

Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixa de Serviço, incluindo o meio-fio (m)	Faixa Livre ou Passeio (m)	Faixa de Acesso (m)	Largura Total (m)
Via Arterial	0,90 m	2,40 m	0,70 m	4,00 m
Via Coletora	0,90 m	2,00 m	0,60 m	3,50 m
Via Local	0,90 m	1,50 m	0,60 m	3,00 m

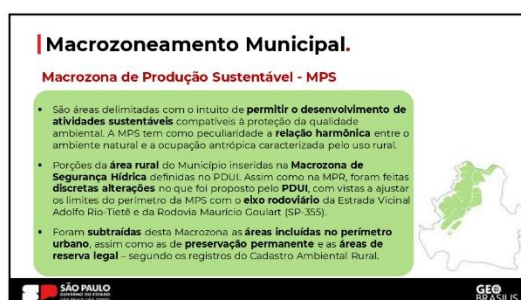
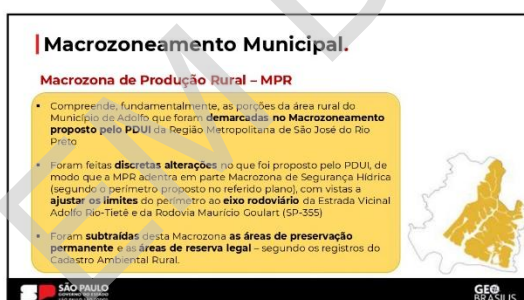
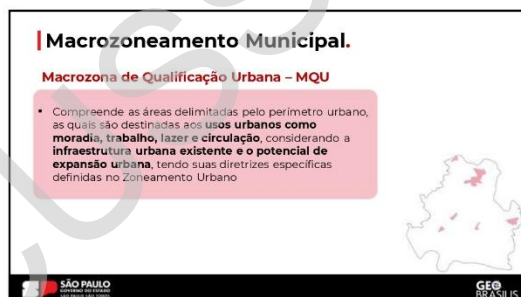
Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Sistema viário urbano. DIRETRIZES.

- Intervenções de **requalificação** de vias urbanas centrais, como implantação de sistemas de acalimamento de tráfego ou ruas completas, de modo a fomentar o turismo e o comércio local, através da criação de **eixos de comércio e serviços**;
- Realização de melhorias ou implantação de **trevos** ou **dispositivos de acesso** em rodovias;

* As intervenções nas rodovias deverão ser realizadas **em parceria** com os órgãos estaduais e federais responsáveis por sua gestão.





Macrozoneamento Municipal.

Macrozona de Preservação Ambiental - MPA

- Compreende as **Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reserva Legal** [conforme Cadastro Ambiental Rural]
- Tratam-se de áreas delimitadas para preservar o patrimônio natural e a qualidade ambiental, **não parceláveis e não edificáveis**, permitindo-se a exploração controlada do turismo e o **acesso aos bens naturais** de interesse público
- Exige **esforços conjuntos** e um diálogo interinstitucional entre o Município e os órgãos federais e estaduais responsáveis pela gestão dessas áreas, visando controlar ocupações e atividades irregulares



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Macrozoneamento proposto.



Legenda

- Macrozona de Produção Rural
- Macrozona de Produção Sustentável
- Macrozona de Produção Ambiental
- Macrozona de Qualificação Urbana

Elaborado: Geo Brasília, 2022

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) estabeleceu

art.182, §2º: "a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor"

Instrumentos para promover o atendimento das necessidades das cidades quanto à qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas.

- Dentre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, trataremos apenas daqueles considerados **aplicáveis** à Política Urbana Municipal de Adolfo
- Estes instrumentos serão **indicados** no Plano Diretor Municipal, os quais deverão ser regulamentados por **lei municipal específica** para serem aplicados em Adolfo

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

01 | Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória - PEUC

Visa promover o aproveitamento adequado da infraestrutura urbana e garantir a função social e ecológica da propriedade, através da notificação e estabelecimento de um prazo, para parcelamento ou edificação de imóveis com **aproveitamento inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CÁmin)** (conforme estabelece lei específica) ou **utilização de imóveis sem uso há mais de dois anos**.



Fonte: Versátil, 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

02 | IPTU Progressivo no Tempo

Aumenta, de forma gradativa e anual, a alíquota do IPTU de imóveis que não cumpriram os prazos estabelecidos na notificação do PEUC, por um prazo máximo de cinco anos.



Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

03 | Desapropriação com Pagamento em Título da Dívida Pública

A ser aplicada após findado o prazo de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, onde a indenização pela desapropriação do imóvel, ao proprietário, é realizada através de títulos da dívida ativa, ressaltando que este instrumento depende de **regulamentação federal** para sua aplicação.

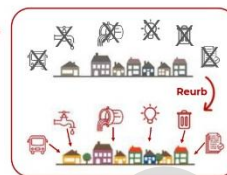


Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2014.

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

04 | Regularização Fundiária Urbana – Reurb

Consiste em **legalizar a permanência de população moradora de núcleos urbanos informais consolidados em desconformidade com a lei** através de ações de qualificação ambiental e urbanística, promoção social e ações jurídicas, para núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S) ou não (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E).

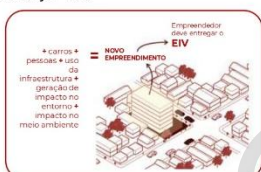


Elaboração: Geo Brasília, 2015.

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

05 | Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Consiste no **conjunto de estudos e informações técnicas para identificar, avaliar e tratar impactos de empreendimentos na vizinhança: ambientais, urbanísticos ou de infraestrutura**, incluindo prevenção, mitigação e compensação, sendo sua **elaboração totalmente responsabilidade do empreendedor**.



Elaboração: Geo Brasília, 2015.

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.

OBJETIVOS GERAIS.

- Consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município
- Gerenciar o planejamento urbano
- Articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal
- 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

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.

COMPOSIÇÃO.

01 | Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano

Não foi possível identificar o órgão competente do Município responsável pela gestão do planejamento urbano em Adolfo

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

02 | Conselho Municipal da Cidade

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

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

03 | Sistema de Informações Geográficas – SIG

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

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

04 | Mecanismos de Controle e Participação Social

As ferramentas utilizadas para **garantir a participação popular** em Adolfo são:

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



Próximos passos.

Próximos passos.



Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenação Geral

Eduardo Trani
etrani@sp.gov.br

Coordenação Institucional

Rafael Pedreira Gaspar
rafael.souza@sdhu.sp.gov.br

GEO BRASILIS

Equipe Técnica

José Roberto dos Santos
joseroberto@geobrasilis.com.br
Lavanna Campagnoli
lauanna@geobrasilis.com.br

Deborah Sandes
deborah@geobrasilis.com.br
Beatriz Kopperschmidt
beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

8.3. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03

- ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO**

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 03 – Zoneamento
Data, hora e local:	22/01/2026 das 14h30 às 17h55 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

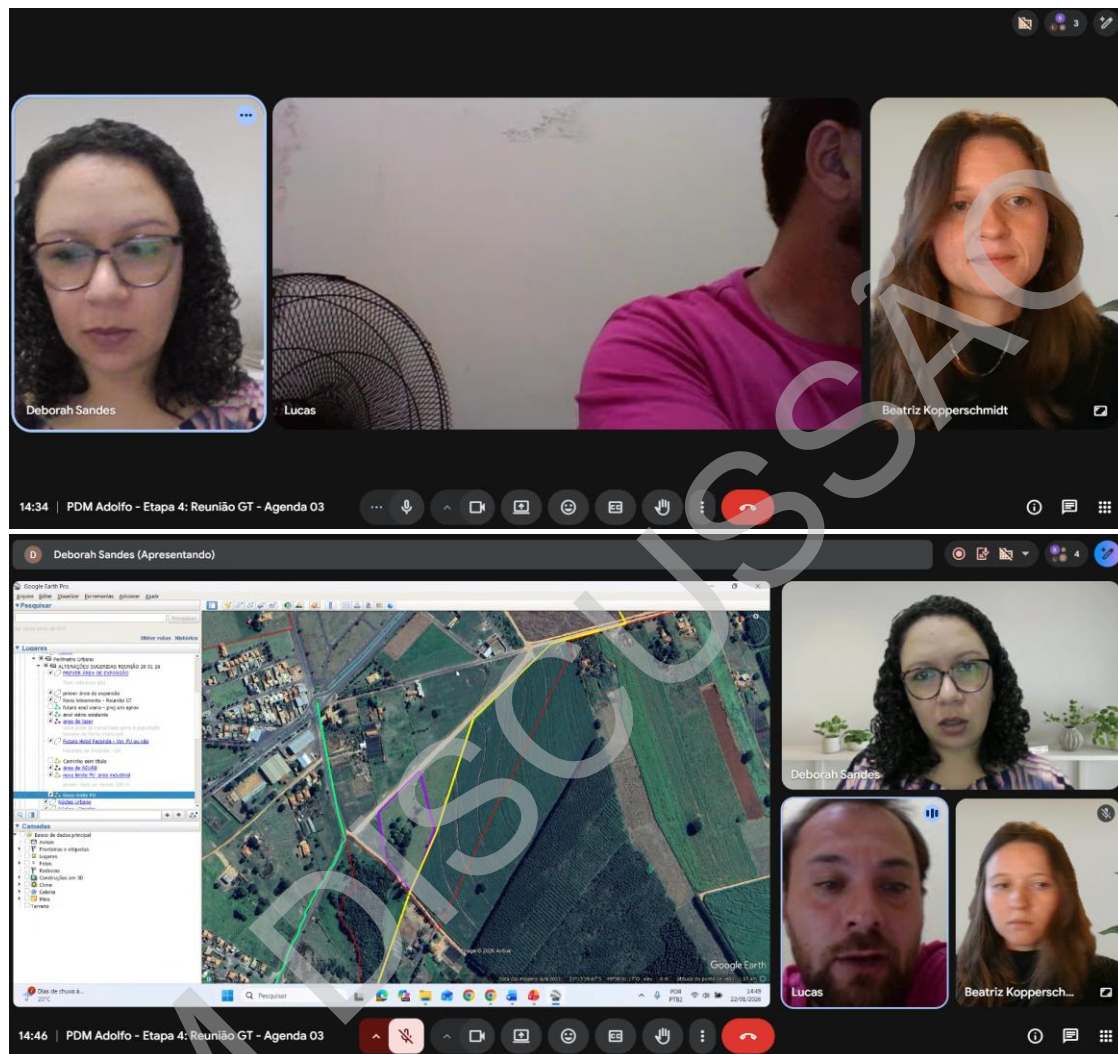
- PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

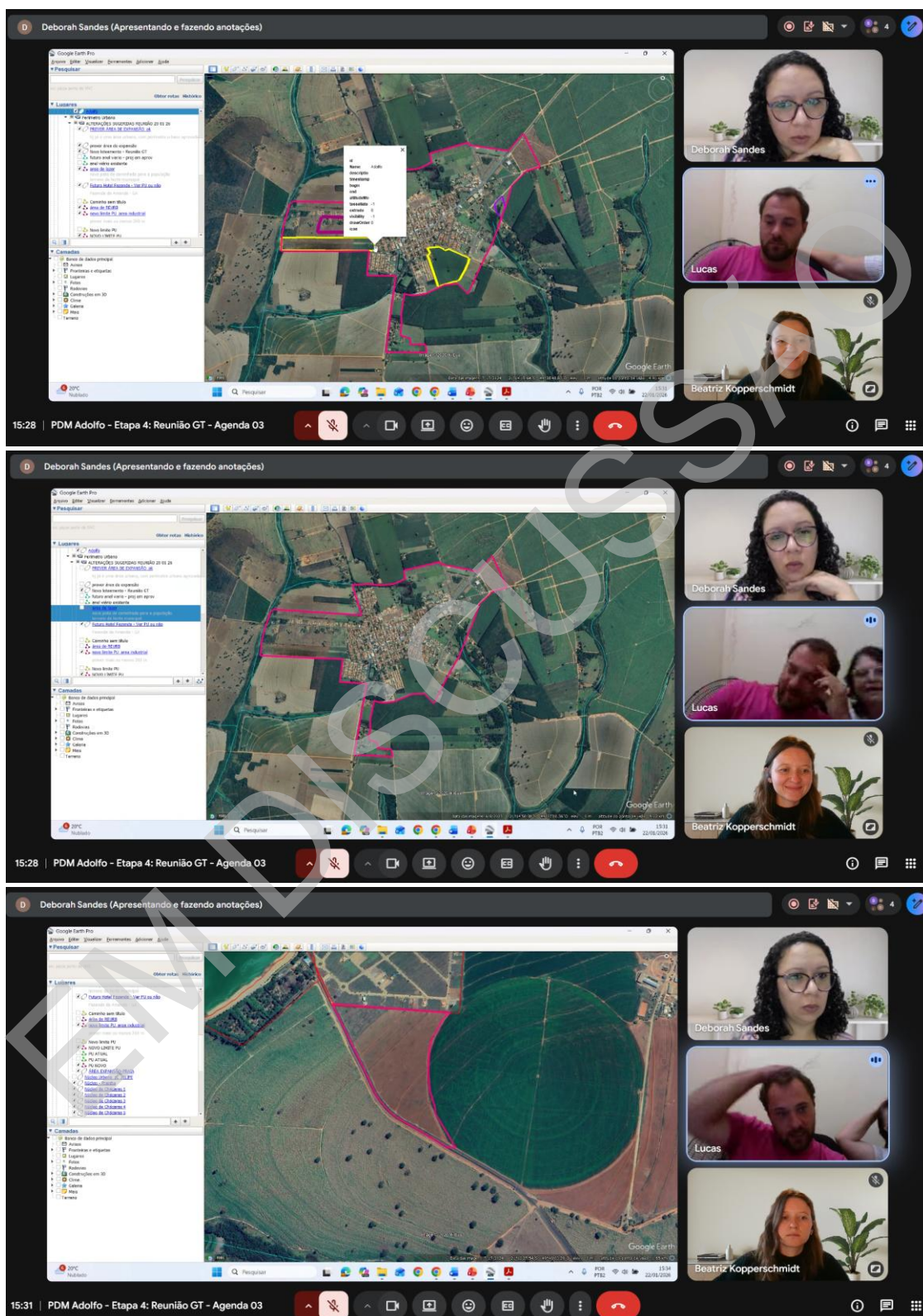
Nome	Instituição
1. Lucas Partezani	PM de Adolfo
2. Odila Bonfanti	PM de Adolfo
3. Keila Salvador	PM de Adolfo
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

A terceira reunião com o Grupo de Trabalho de Adolfo foi realizada no dia 22 de janeiro de 2026, das 14h30 às 17h55, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 05 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.3-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

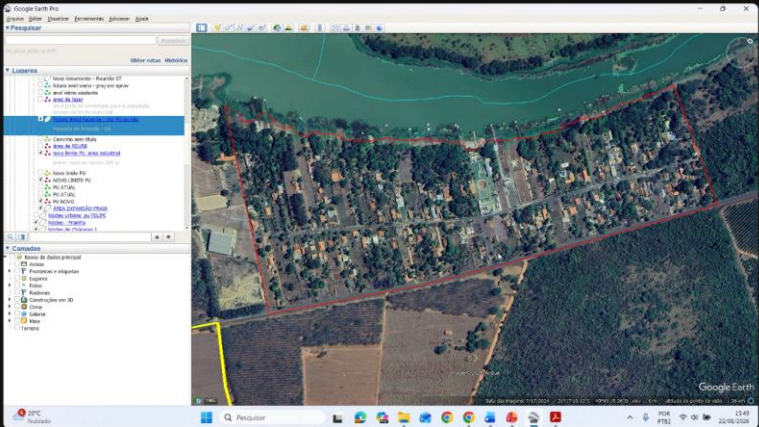
A **Figura 8.3-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.3-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.3-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

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





Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)



15:46 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Zoneamento Urbano.

- A elaboração do **Zoneamento Urbano proposto** considerou, também, as seguintes condicionantes:
 - Existência de **áreas de risco**, áreas de **potencial valor ambiental**, tais como fragmentos de vegetação nativa e APP de cursos e corpos d'água;
 - Infraestrutura urbana disponível**, especialmente as redes de saneamento básico e o sistema de mobilidade urbana;
 - Diagnóstico Territorial** apresentado na Etapa 2 – Leitura Técnica; e
 - Tendências de **crescimento urbano e adensamento** identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica.

16:13 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Zona Residencial – ZR.

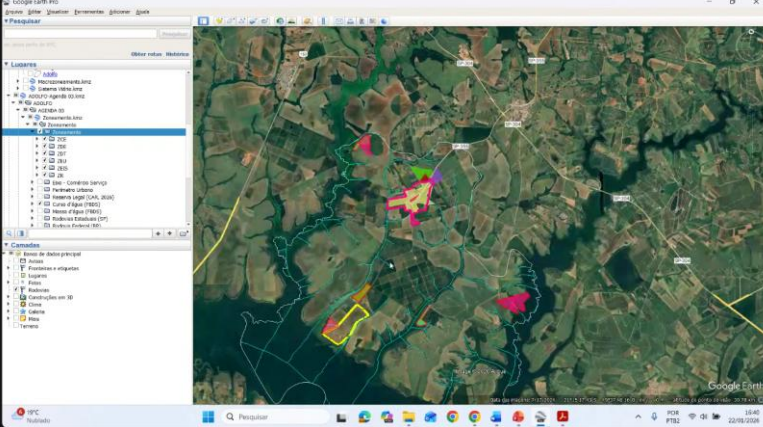
abrange os polígonos do **Condomínio Marina Verde Tietê** e o **Residencial Riviera Por do Sol**

ZR1	ZR2	ZR3
Localizada no núcleo central	Localizada fora do núcleo central	Localizada fora do núcleo central
É caracterizada pela infraestrutura completa , com serviços e equipamentos públicos próximos, destinada à ocupação de média densidade	É uma zona com vocação de uso residencial de baixa densidade , podendo ser permitidas atividades complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial	Trata-se de uma zona com vocação de uso residencial de baixa densidade , podendo ser permitidas atividades complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial
Se permitem atividades complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial	Os serviços e equipamentos públicos demandam complementações	Os serviços e equipamentos públicos demandam complementações

abrange um **conjunto de chácaras**, com características de uso urbano consolidado

16:20 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)



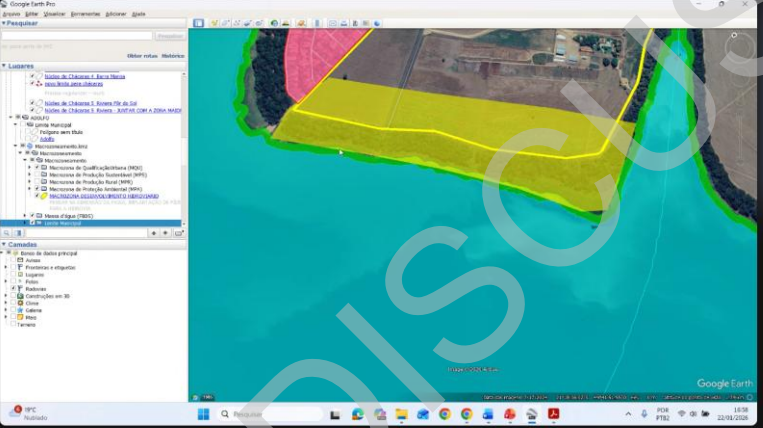
16:37 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Deborah Sandes

Lucas

Beatriz Koppersch...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)



16:55 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Lucas

Deborah Sandes

Beatriz Koppersch...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Adolfo

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade e Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)
				Altura (m)	Pavimentos	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina		
ZCE	70	1,50	20	20,00	6	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00 ⁽¹⁾	1,50
ZDE	70	1,50	20	14,00	4	15,00	15,00	500,00	500,00	5,00	3,00
ECS	70	1,50	20	20,00	6	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00 ⁽¹⁾	1,50
ZDT	60	0,80	30	14,00	4	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	1,50
ZRI	70	1,20	20	14,00	4	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	1,50 ⁽²⁾
ZR2	60	0,80	30	7,00	2	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00	2,00	1,50 ⁽²⁾
ZR3	50	0,70	40	7,00	2	20,00	20,00	5.000,00	5.000,00	5,00 ⁽²⁾	3,00 ⁽²⁾
ZR4	70	1,00	30	7,00	2	10,00	15,00	750,00	750,00	2,00	1,50 ⁽²⁾

(1) Não exigido para o Pavimento Térmico e 1º Pavimento, quando uso comercial ou serviços;
(2) Não exigido para edifícios, salvo quando o uso se destinar a atividades econômicas.

Elaboração: Geo Brasilis, 2025

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

17:08 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Lucas

Deborah Sandes

Beatriz Koppersch...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Parâmetros de Uso do Solo.

- Uso Comercial e de Serviços:** atividades econômicas de circulação de mercadorias (comércio) ou de prestação de mão de obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subclassificado em:

17:19 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Parâmetros de Uso do Solo.

Zona	Usos Permitted	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZCE	C2 / R1; R2 / I1	C1 / R3	C3 / R4 / I2; I3; I4 / A
ZDE	C3 / I2	C1 / I1; I3	R1; R2; R3; R4 / I4 / A
ECS	C2 / R1; R2 / I1	C1 / R4	C3 / R4 / I2; I3; I4 / A
ZDT	C1 / R1 / I1	R3; R4	C2; C3 / R2 / I2; I3; I4 / A
ZRI	C1 / R1 / I1	R2; R3; R4	C2; C3 / I2; I3; I4
ZR2	R1; R4	C1 / R3 / I1	C2; C3 / R2 / I2; I3; I4
ZR3	R1; R4	C1 / R3 / I1	C2; C3 / R2 / I2; I3; I4
ZR4	R1; R4	C1 / R3 / I1	C2; C3 / R2 / I2; I3; I4
ZR5	R1; R4	C1 / R3 / I1 / A	R2; R3 / C2; C3 / I2; I3; I4
ZEIS	C1 / R1 / I1	R2; R3; R4	C2; C3 / I2; I3; I4 / A
ZEU	C1 / R1 / I1	C2 / R2; R3; R4 / A	C3 / I2; I3; I4

LEGENDA

R1: Residência Unifamiliar
R2: Residência Multifamiliar
R3: Residências em Série
R4: Condomínios de Lotes

C1: Comércio e Serviço de Bairro
C2: Comércio e Serviço de Centralidade
C3: Comércio e Serviço Pesado

I1: Indústria Caseira
I2: Indústria Leve
I3: Indústria Média
I4: Indústria Pesada

A: Rural

Elaboração: Geo Brasilis, 2025

17:33 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Próximos passos.

Análise e retorno da Prefeitura → Oficina Municipal → Reunião Grupo de Acompanhamento

10/02/2026 → 03/02/2026 → 03/02/2026

17:36 | PDM Adolfo - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

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

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
22/01/2026 16:11:40	LUCAS TADEU PARTEZANI	Engenharia@adolfo.sp.gov.br	Engenharia civil
22/01/2026 16:12:39	Odila Fátima Bonfanti	fbodila@yahoo.com.br	Jurídico
22/01/2026 16:23:05	Keila Arantes de Matos Salvador	keilaget@gmail.com	Administrativo

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

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

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Perímetro Urbano	- Lucas e a Geo Brasilis discutiram a diminuição de uma área demarcada em amarelo perto da sede, originalmente em vermelho (proposta inicial). Lucas sugeriu reduzir a área, deixando com 200 ou 300 metros da linha do futuro anel viário, devido ao seu grande tamanho e à intenção de criar um futuro distrito industrial. - Durante a reunião foi desenhado as alterações em conjunto no Google Earth, ajustando o limite na junção entre as áreas vermelha e amarela, a cerca de 200 metros da rotatória; - Lucas especificou que o perímetro urbano deve seguir o triângulo indicado no mapa, e que o perímetro deve contornar uma plantação, sem incluí-la

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		- A Geo Brasilis confirmou o contorno da plantação, seguindo o rio na parte inferior. Lucas também mencionou que o anel viário pegaria completo a área, até a estrada de terra; - A discussão incluiu o limite do loteamento e a necessidade de pegar até o rio, Lucas confirmando que pode ser. Eles consideraram unir duas linhas para facilitar, e Lucas levantou a preocupação com uma possível Área de Preservação Permanente (APP), mas a Geo Brasilis esclareceu não haver problema, a menos que as propriedades fossem diferentes. - Foi concordado em manter a parte superior da área como industrial, enquanto o restante do perímetro permanecerá residencial. - Lucas explicou que a parte superior (indicada no mapa) já possui um projeto de desmembramento de lotes pendente devido à falta de infraestrutura no anel viário. Eles decidiram manter uma área grande como expansão urbana para evitar custos adicionais aos proprietários e porque já estava aprovada como urbana ou expansão - Lucas compartilhou um mapa que indicava que algumas áreas já estavam classificadas como perímetro urbano e não apenas expansão; - Odila levantou a preocupação sobre a cobrança de IPTU para imóveis em zonas urbanas ou de expansão com características rurais, questionando se o Código Tributário havia sido alterado após a elaboração do plano diretor. A Geo Brasilis desconhecia qualquer alteração recente, sugerindo que, se o uso for rural, a área faz parte da zona rural, e o proprietário deve buscar a suspensão da cobrança do IPTU anualmente - Odila questionou sobre o processo de alteração do plano diretor, e a Geo Brasilis informou que não pode ser feito por lei complementar, que seria necessário ser feito pelo processo participativo, incluindo audiência pública e validação com a comunidade. - A Geo Brasilis recebeu um mapa de Perímetro Urbano de Lucas, e notou que o perímetro urbano atual é "enorme," especialmente na porção sul, o que não havia sido mencionado no diagnóstico anterior, e nem na reunião anterior. - Lucas confirmou a intenção de regularizar chácaras via REURB e de deixar uma área rural

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		- Foi discutida a retirada de grandes áreas do perímetro, como plantações de seringueira e pecuária, visando deixar o perímetro mais coerente com a realidade; - O Grupo de Trabalho e a Geo Brasilis trabalharam em conjunto na redefinição do perímetro na parte sul, seguindo linhas de cerca e priorizando a exclusão de grandes áreas rurais. Lucas sugeriu deixar algumas áreas como expansão urbana, como as áreas atrás das residências, para prever futuros loteamentos sem alterar a questão fiscal, e que o perímetro atual era muito grande para o grau de urbanização; - Lucas mencionou uma área perto da praia, na Barra Mansa, que seria demarcada como expansão, circulando plantações de pivô central e abrangendo cerca de cinco alqueires. Eles também discutiram a redução da área perto da plantação de cana na Barra Mansa, considerando a área de APP do rio, mas Lucas expressou preocupação em retirar a área do perímetro urbano, pois havia um proprietário interessado em loteamento; - Foi finalizada a discussão do perímetro urbano na sede urbana, com um novo kmz gerado em conjunto, e que, embora ainda grande, era mais organizado do que o perímetro atual. - Lucas levantou a questão da área do hotel fazenda, que estava com uma possível demarcação como perímetro urbano. - A Geo Brasilis notou que a delimitação da área estava muito grande e que Lucas precisaria discutir com Amanda (proprietária), quem eles acham que talvez queira apenas uma faixa. Lucas confirmou que a discussão seria com Amanda e que a área de interesse seria da sede da fazenda para baixo, apenas em uma parte da propriedade - Odila comentou sobre o loteamento Sobradinho, caracterizado por irregularidades, incluindo a utilização da rodovia como via principal em um desdobro. Ela destacou que no Sobradinho houve invasão de APP, falta de áreas institucionais e um processo no Ministério Público (MP). Odila citou as leis municipais 679 de 2007, que prevê o fechamento do bairro, e 622 de 2004, que define o Sobradinho como uma Área de Urbanização Específica de Interesse Turístico. Odila argumenta que a área deveria ser fechada e precisa de REURB devido à irregularidade

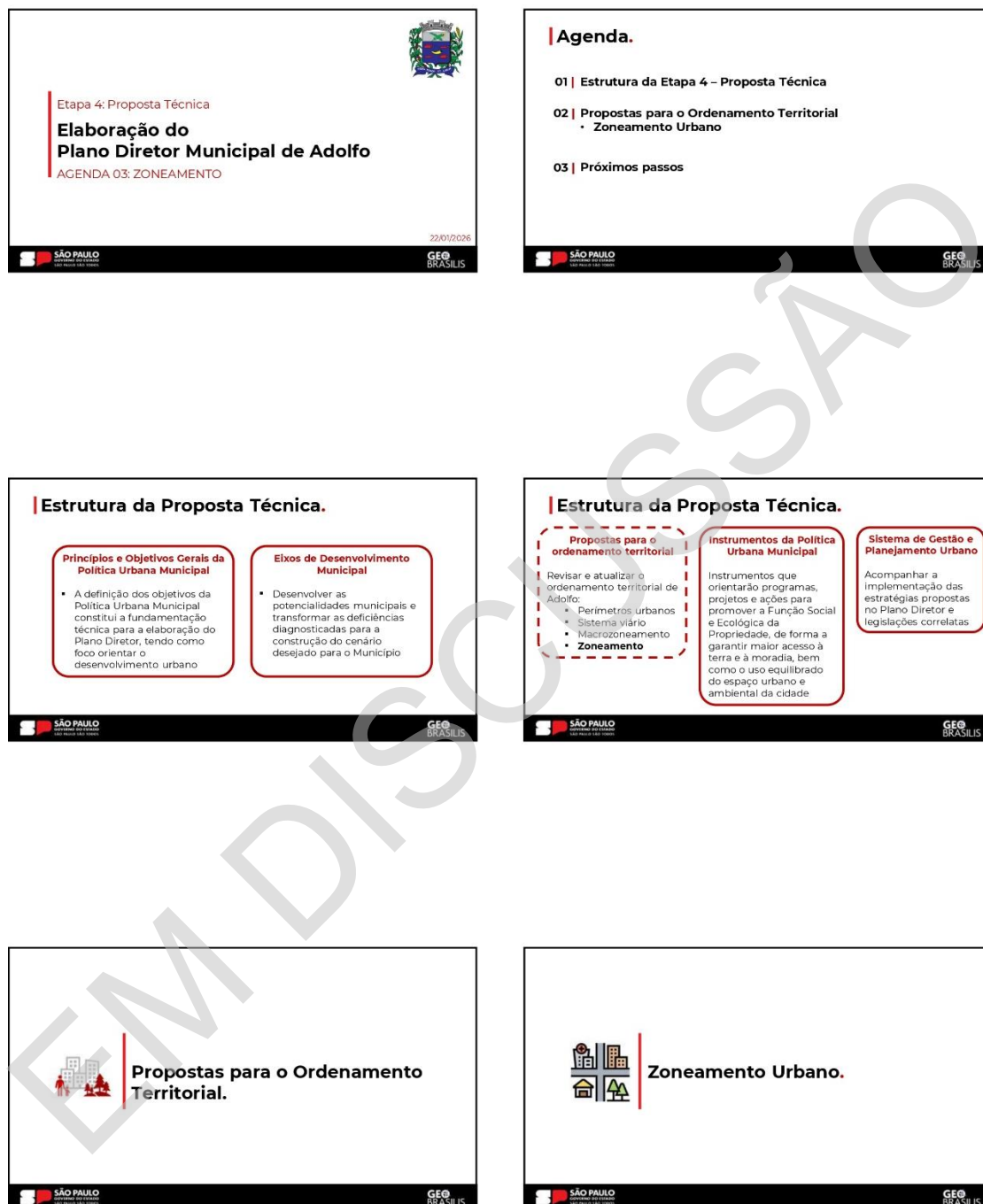
Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		- Foi definido que o Sobradinho é considerado uma área urbana hoje, e precisa ser incluído na macrozona de qualificação urbana para oficializar seu status e permitir a aplicação do instrumento de REURB. - Lucas questionou se o loteamento Marina Verde também deveria ser incluído na REURB, mencionando problemas de fragmentação de matrículas e múltiplos proprietários - Lucas acredita que o REURB poderia regularizar a situação atual e estancar futuras irregularidades. A Geo Brasilis esclareceu que o Plano Diretor preverá a área como urbana, mas a aplicação de instrumentos de regularização fica a cargo da prefeitura - Lucas levantou a questão das dimensões das ruas locais para manutenção, sugerindo 8 metros em vez de 10 metros para evitar o aumento do custo de manutenção, definição que estava pendente da reunião anterior. - Lucas e a Geo Brasilis retornaram na discussão do sistema viário, no traçado da Rua Manoel, confirmando que ela vai até a rotatória. Lucas identificou uma rua paralela, Antônio Dias Chaves, que seria classificada como via local.
2	Zoneamento	- Lucas questionou o que seria a definição de "compatível com o uso residencial", e a Geo Brasilis explicou com o exemplo de uma produção industrial caseira de pequena escala que não gera impacto na vizinhança, como a venda de doces. Lucas citou o caso de uma igreja e uma marcenaria no Sobradinho, que geraram reclamações por violarem as regras associativas de ser estritamente residencial - Lucas expressou preocupação com a definição de usos complementares e sugeriu que os pequenos usos sejam permitidos, desde que não gerem incômodo, como alto fluxo de pessoas - A Geo Brasilis reforçou que a ideia é resguardar o uso residencial e que áreas mistas são o ideal, com gradação de incômodo conforme a localização. - Lucas perguntou se seria possível colocar uma porcentagem de comercial e residencial nos novos empreendimentos. A Geo Brasilis esclareceu que essa é uma regra para o parcelamento do solo e não para o zoneamento - Lucas mencionou que o Jacarandá tem restaurantes e uma marina, o que pode exigir a permissão de atividades de médio porte na zona

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		- Lucas buscou entender a implicação de ter duas matrículas distintas (uma residencial e outra de clube náutico), e a Geo Brasilis afirmou que o número de matrículas não é um problema - Lucas sugeriu classificar uma fazenda na área rural próxima ao final da rodovia como zona de turismo, para prever uma possível infraestrutura para a hidrovía, como um píer. A Geo Brasilis explicou que essa previsão deveria ser feita no macrozoneamento, pois a área é rural. Lucas explicou que a intenção era prever uma área de saída para a hidrovía, como um ponto de embarque e desembarque para gado; - A Geo Brasilis propôs incluir no macrozoneamento uma macrozona de produção rural com a possibilidade de implantação de infraestrutura náutica, para diferenciar essa área das outras bordas do rio sugerindo o termo "Macrozona de Desenvolvimento Hidroviário" - Lucas confirmou que a intenção do prefeito era uma parceria público-privada para uma área de lazer, semelhante em tamanho à prainha municipal, que funcionaria como um ponto de turismo e atracadouro, ocupando uma faixa que se estenderia para ambos os lados da rodovia - Foi discutida a dimensão da faixa de desenvolvimento hidroviário. A faixa inicialmente é de cerca de 1.300 metro. Eles discutiram que a Área de Preservação Permanente (APP) já delimita uma parte da área, com cerca de 100 metros, e Lucas sugeriu uma faixa de 200 metros, considerando a necessidade de construir quiosques e infraestrutura. A Geo Brasilis concordou, e propôs seguir uma curva de nível que alcançaria 211 metros - A Geo Brasilis propôs então uma área de Parceria Público-Privada (PPP) para uma Nova prainha no local com atracadouro
3	Parâmetros de uso e ocupação do solo	- Lucas sugeriu ajustes nos parâmetros, como o lote mínimo de 250 m² para 200 m² (10x20 metros) e a redução do recuo mínimo de frente de 3 metros para 2 metros. Lucas explicou que 2 metros são livres, sem construção, e que o recuo de 3 metros desperdiça espaço - A Geo Brasilis ressaltou que 2 metros provavelmente não permitiriam estacionamento para a maioria dos carros, mas que isso forçaria a construção a recuar ainda mais,

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		garantindo uma área de estacionamento na frente, se desejado
4	Encaminhamentos	ALTERAÇÕES/AJUSTES: - Ajustar perímetro urbano conforme propostas feitas em conjunto durante a reunião por meio do Google Earth; - Ajustar macrozoneamento (retirar MPS, manter tudo como MPR) - Criação da MDH – Macrozona de Desenvolvimento Hidroviário PRÓXIMAS AGENDAS: - Lucas solicitou autorização para usar a Câmara Municipal novamente, mas a Geo Brasilis lembrou que o local não era adequado para a oficina por não ter mesas e paredes suficientes para colar mapas - Odila sugeriu o Clube da Terceira Idade para a realização da Oficina Municipal - Lucas expressou preocupação com a tendência de o grupo de acompanhamento fazer muitas perguntas nas reuniões anteriores e a questão do tempo da reunião; - Lucas irá solicitar a autorização para a realização da reunião e oficina no clube da terceira idade, em 3 de fevereiro, às 19h, sendo a reunião com o grupo de acompanhamento às 16h30.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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



Zoneamento Urbano. O QUE É?

A implementação do zoneamento urbano tem como objetivo harmonizar o desenvolvimento urbano, disciplinando a implantação de usos e atividades diferenciados, mas complementares entre si.

ZONEAMENTO

- Estabelece regras para o uso e ocupação do solo na área urbana
- Define os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo
- Estabelece a divisão do solo na área urbana
- Institui o mapa do zoneamento urbano

Zoneamento Urbano.

- Atualmente, Adolfo não dispõe de zoneamento urbano regulamentado por lei específica, o que pode acarretar prejuízos significativos para um município, resultando em crescimento desordenado, insegurança jurídica e aumento das desigualdades sociais
- O Zoneamento Urbano proposto busca preservar as características da área urbana de Adolfo, visando a institucionalização de uma lei que reconheça a realidade atual do Município, de fácil compreensão e aplicação

Zoneamento Urbano.

- A elaboração do Zoneamento Urbano proposto considerou, também, as seguintes condicionantes:
 - Existência de áreas de risco, áreas de potencial valor ambiental, tais como fragmentos de vegetação nativa e APP de cursos e corpos d'água;
 - Infraestrutura urbana disponível, especialmente as redes de saneamento básico e o sistema de mobilidade urbana;
 - Diagnóstico Territorial apresentado na Etapa 2 – Leitura Técnica; e
 - Tendências de crescimento urbano e adensamento identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica.

PROPOSTA

Zoneamento Urbano.

- 01 | Zona de Centralidade – ZCE
- 02 | Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE
- 03 | Eixos de Comércio e Serviço – ECS
- 04 | Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT
- 05 | Zona Residencial – ZR (ZR1, ZR2, ZR3, ZR4)
- 06 | Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
- 07 | Zona de Expansão Urbana – ZEU

Zoneamento Urbano.

Zona de Centralidade – ZCE

- A ZCE engloba a centralidade do Município, cujos lotes possuem testadas voltadas para as principais vias arteriais que conectam as diversas porções da área urbana, sendo destinada preferencialmente ao uso comercial e de serviços públicos e privados
- É uma região dotada com boa infraestrutura, equipamentos comunitários e bom nível de conectividade intramunicipal.

Zoneamento Urbano.

Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE

- A ZDE abrange áreas de provisão para a instalação de usos industriais, estabelecida nos limites da área urbana e ao longo das rodovias, considerando a facilidade do escoamento da produção devido à alta conectividade regional e a possibilidade de minimizar conflitos com usos e atividades incompatíveis
- Apesar de serem destinadas preferencialmente ao uso industrial, poderão incluir atividades comerciais e de serviços com maior nível de incomodidade

Zoneamento Urbano.

Eixos de Comércio e Serviço – ECS

- Os ECS são estabelecidos sobre **vias arteriais**, sendo caracterizado pelo **potencial de expansão dos usos comerciais e de serviços**, a partir da determinação de parâmetros de ocupação **mais permissíveis** do que os que se acham definidos pelas zonas coincidentes
- O ECS abrange **lotes/glebas com testada para a via** definida como eixo



Zoneamento Urbano.

Zona de Desenvolvimento Turístico – ZDT

- A ZDT abrange a área da **Praia fluvial de Adolfo**, onde se acha o **Centro de Lazer do Trabalhador**, destacando-se como uso **predominante o comércio e o serviço de apoio ao turismo**



Zoneamento Urbano.

Zona Residencial – ZR

- As ZR se **distribuem pelo perímetro urbano**, compreendo os usos urbanos consolidados no **núcleo central e nos núcleos esparsos**
- São áreas destinadas à **qualificação do uso residencial** e à implementação da **infraestrutura urbana e serviços públicos**
- O uso **residencial** poderá ser **mesclado com atividades de comércio e serviços** de bairro e atividades industriais caseiras, **compatíveis ao uso residencial** e à preservação do patrimônio natural

Zoneamento Urbano.

Zona Residencial – ZR.

- abrange o conjunto de Condomínios Marina Verde Tietê e o Residencial Riviera Par do Sol
- | ZR1 | ZR2 | ZR3 |
|---|---|---|
| Localizada no núcleo central
É caracterizada pela infraestrutura completa , com serviços e equipamentos públicos próximos, destinada à ocupação de média densidade .
Se permitem atividades complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial | Localizada fora do núcleo central
É uma zona com vocação de uso residencial de baixa densidade , podendo ser permitidas atividades complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial .
Os serviços e equipamentos públicos demandam complementações | Localizada fora do núcleo central
Trata-se de uma zona com vocação de uso residencial de baixa densidade , podendo ser permitidas atividades complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial .
Os serviços e equipamentos públicos demandam complementações |
- abrange um conjunto de **chácaras** com características de uso urbano consolidado



Zoneamento Urbano.

Zona Residencial – ZR.

- conjunto de **chácaras**, com características de uso urbano consolidado, limitado pelo Rio Cubatão, este núcleo é acessado por uma malha de estradas viárias
- | ZR4 | ZR5 |
|--|--|
| Localizada fora do núcleo central
As propriedades estão registradas no levantamento do CAR , ensejando uma regularização urbana motivo pelo qual a área adentrou na proposta de perímetro urbano .
É uma zona com vocação de uso residencial de baixa densidade , podendo ser permitida a instalação de atividades de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial .
Os serviços e equipamentos públicos demandam complementações | Localizada fora do núcleo central
As propriedades se acham registradas no levantamento do CAR , ensejando uma regularização urbana , motivo pelo qual a área adentrou na proposta de perímetro urbano .
É uma zona cuja vocação corresponde ao uso residencial de baixa densidade , podendo ser permitida a instalação de atividades de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial .
Os serviços e equipamentos públicos demandam complementações |



Zoneamento Urbano.

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

- A ZEIS corresponde às áreas de provisão destinadas à **implantação de núcleos habitacionais de interesse social**
- Para a sua demarcação considerou-se o **acesso à infraestrutura** e a proximidade às áreas de concentração de postos de trabalho, no estério do Direito à Cidade, visando garantir moradia digna e melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda
- Poderão ser estimuladas atividades de comércio e serviços de pequeno porte e atividades industriais caseiras **compatíveis ao uso residencial**. A delimitação das ZEIS deverá respeitar o estabelecido na **Portaria MCID nº 725/2023** e alterações posteriores.



Zoneamento Urbano.

Zona de Expansão Urbana – ZEU

- A ZEU compreende áreas situadas no **entorno imediato da malha urbana consolidada** e destinadas ao **crescimento ordenado** da cidade
- São regiões com **potencial para receber novos empreendimentos** residenciais, comerciais e de serviços, especialmente em locais onde haja possibilidade de ampliação da infraestrutura urbana e melhoria da conectividade viária
- A definição dessas áreas considera a necessidade de **orientar a ocupação futura** de forma planejada, reduzindo pressões sobre áreas ambientalmente sensíveis e evitando a formação de ocupações irregulares



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano proposto para Adolfo.



Legenda

- Áreas de Interesse à Defesa - EDS
- Zona de Caimatosa - ZC
- Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE
- Zona de Desenvolvimento Turístico - ZDT
- Zona de Expansão Urbana - ZE
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
- Zona Preservada - ZP
- Zona Preservada - ZP2
- Zona Preservada - ZP3
- Zona Preservada - ZP4
- Zona Preservada - ZP5

Elaboração: Geo Brasilis, 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

USO
Define as atividades permitidas no lote

OCUPAÇÃO
Define regras para ocupação do lote



Elaboração: Geo Brasilis, 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

USO

- Residencial (R)
- Comercial e Serviços (C)
- Não Residencial (nR)
- Industrial (I)
- Rural (A)

OCUPAÇÃO

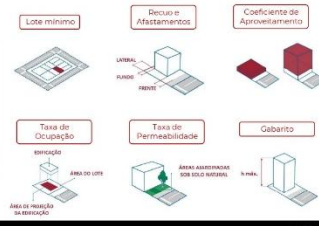
- Lote mínimo
- Afastamento
- Recuo
- Coefficiente de Aproveitamento (CA)
- Taxa de ocupação (TO)
- Taxa de Permeabilidade (TP)
- Gabarito

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Parâmetros de Ocupação do Solo.

OCUPAÇÃO

- Lote mínimo
- Recuo
- Afastamentos
- Coefficiente de Aproveitamento
- Taxa de ocupação (TO)
- Taxa de Permeabilidade (TP)
- Gabarito



Elaboração: Geo Brasilis, 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Adolfo

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo		Recuo Mínimo (m)		Altura Máxima (m)	Afastamento do Mínimo (m)
				Altura (m)	Recuo (m)	Meio de Frente (m)	Meio de Lado (m)	Meio de Frente (m)	Meio de Lado (m)		
RT	70	1,50	20	22,00	5	30,00	10,00	250,00	250,00	2,00 ⁽¹⁾	1,50
RT*	70	1,50	20	14,00	4	15,00	10,00	500,00	500,00	3,00	3,00
R2	70	1,50	20	20,00	6	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00 ⁽¹⁾	1,50
R2*	60	0,80	30	14,00	4	20,00	20,00	500,00	500,00	3,00	1,50
R3	70	1,20	20	14,00	4	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	1,50 ⁽²⁾
R3*	60	0,80	30	7,00	2	20,00	20,00	1000,00	1000,00	2,00	1,50 ⁽²⁾
R3B	50	0,70	40	7,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	3,00 ⁽²⁾	1,00 ⁽²⁾
R3B*	70	1,20	30	7,00	2	10,00	15,00	750,00	750,00	2,00	1,50 ⁽²⁾

(1) Mínimo exigido para o Parcelamento Técnico e o Parcelamento, quando não estiverem no projeto.

(2) Mínimo exigido para o Projeto de Implantação, quando não estiverem no projeto.

Elaboração: Geo Brasilis, 2020

Parâmetros de Uso do Solo.

- Os usos do solo são classificados em **relação à sua compatibilidade sobre o zoneamento** em que se inserem e quanto às atividades que representam
- O Plano Diretor propõe a **classificação** da forma a seguir:
 - Use permitido
 - Use permissível
 - Use proibido

Parâmetros de Uso do Solo.



Parâmetros de Uso do Solo.

- Uso Residencial:** utilização da edificação para fim habitacional, subclassificado em:
 - Residência Unifamiliar (R1)
 - Residência Multifamiliar (R2)
 - Residências em Série (R3)
 - Condomínio de Lotes (R4)

Residência Unifamiliar:

Residência Multifamiliar:

Residências em série:

Condomínio de Lotes:

- Modalidade de parcelamento de solo em que o parcelamento como um todo corresponde a um único lote que se mantém privado. Uma unidade autônoma corresponde a uma fração ideal sobre o terreno e partes comuns, cujo dimensionamento mínimo deverá respeitar os parâmetros de ocupação do solo,

Parâmetros de Uso do Solo.

- Uso Comercial e de Serviços:** atividades econômicas de circulação de mercadorias (comércio) ou de prestação de mão de obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subclassificado em:
 - Comércio e Serviço de Bairro (C1)
 - Comércio e Serviço de Centralidade (C2)
 - Comércio e Serviço Pesado (C3)

Comércio e Serviço de Bairro:

Comércio e Serviço de Centralidade:

Comércio e Serviço Pesado:

comércio atacadista e serviços diversificados, caracterizados por atividades incômodas, nocivas ou perigosas que exigem instalação em locais apropriados, podendo demandar análise caso a caso, tais como autoelétrico, borracharia, detetizadora, editora, estúdios de rádio e televisão, grandes depósitos, grandes oficinas, guias e guindastes, hipermercado, marcenaria, marmoraria, posto de combustíveis, posto de revenda de GLP, retilha de motores, shopping center, solidigens, sucatas, transportadora, usinas e similares.

Parâmetros de Uso do Solo.

- Uso Industrial:** atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria-prima, subclassificado em:
 - Indústria Caseira (I1)
 - Indústria Leve (I2)
 - Indústria Média (I3)
 - Indústria Pesada (I4)

Indústria Caseira:

Indústria Leve:

Indústria Média:

Indústria Pesada:

Atividade incômoda, nociva e perigosa, que pode dar origem a explosões e/ou incêndios, sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município, tais como curtimento, frigoríficos, fabricação de cimento, fabricação de corantes ou pigmentos, fabricação de material cerâmico, fabricação de papel ou celulose, fabricação de pilhas ou baterias, preparação do leite ou fabricação de laticínios, produção de elementos químicos, refino do petróleo ou destilação de álcool por processamento de cana-de-açúcar ou outros vegetais, usina de produção de concreto asfáltico, siderurgia e similares.

Parâmetros de Uso do Solo.

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

Parâmetros de Uso do Solo.

Parâmetros de Uso do Solo			
Zona	Uso Permissível	Uso Excepcional	Uso Proibido
ZCB	C2 / R5, R2 / B	C1 / B3	C3 / R4 / Q / B / A
ZDB	C3 / I2	C1 / B3	R1, R2, B3, R4 / A / A
ZCS	C2 / R5, R2 / B	C1 / B4	C3 / R4 / I2 / B / A / A
ZDB	C1 / R1 / B	R3, R4	C2, C3 / R2 / I2 / B / A
ZDI	C1 / R1 / B	R2, R3, R4	C2, C3 / I2 / B / A
ZR2	R1, R4	C1 / B3 / I1	C2, C3 / R2 / I2 / B / A
ZRA	R1, R4	C1 / B3 / I1	C2, C3 / R2 / I2 / B / A
ZRA	R1, R4	C1 / B3 / I1	C2, C3 / R2 / I2 / B / A
ZR6	R1, R4	C1 / B3 / I1 / A	R2, R3 / C2, C3 / I2 / B / A
ZR6	C1 / R1 / B	R2, R3, R4	C2, C3 / I2 / B / A / A
ZEU	C1 / R1 / B	C2 / R2, R3, R4 / A	C3 / I2 / B / A

LEGENDA
 B1: Residência Unifamiliar
 B2: Residência Multifamiliar
 B3: Residência em Terço
 B4: Condomínios de Lotes
 C1: Comércio e Serviço de Bairro
 C2: Comércio e Serviço de Centralidade
 C3: Comércio e Serviço Especial
 I1: Indústria Caseira
 I2: Indústria Leve
 I3: Indústria Média
 I4: Indústria Pesada
 A: Rural

Atualizado: Setembro, 2020



Próximos passos.

Próximos passos.



Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenação Geral
Eduardo Trani
eti@sp.gov.br

Coordenação Institucional
Rafael Pedreira Gaspar
rafael.souza@sduh.sp.gov.br

GEO BRASILIS
Equipe Técnica
José Roberto dos Santos
joseroberto@geobrasilis.com.br
Lauanna Campagnoli
lauanna@geobrasilis.com.br

Deborah Sandes
deborah@geobrasilis.com.br
Beatriz Kopperschmidt
beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.