

# ETAPA 4: PROPOSTA TÉCNICA

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Uchoa

VERSÃO 01

JANEIRO / 2026

## SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	7
2.	PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL .....	9
2.1.	Referências bibliográficas .....	12
3.	EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL .....	14
3.1.	Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência .....	14
3.2.	Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo .....	18
3.3.	Eixo 3: Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada.....	21
3.4.	Referências bibliográficas .....	23
4.	PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	24
4.1.	Perímetro Urbano.....	24
4.2.	Sistema Viário .....	27
4.2.1.	Mobilidade não motorizada .....	32
4.3.	Macrozoneamento Municipal.....	34
4.3.1.	Macrozona de Qualificação Urbana – MQU .....	36
4.3.2.	Macrozona de Produção Sustentável – MPS.....	37
4.3.3.	Macrozona de Segurança Hídrica e Corredores Ecológicos – MSH.....	38
4.3.4.	Macrozona de Qualificação Turística – MQT.....	39
4.4.	Zoneamento Urbano.....	41
4.4.1.	Zona Residencial – ZR .....	46
4.4.2.	Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.....	46
4.4.3.	Zona de Valorização Paisagística – ZVP .....	47
4.4.4.	Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE .....	48
4.4.5.	Zona de Centralidade – ZCE.....	48
4.4.6.	Parâmetros de Ocupação do Solo.....	49
4.4.7.	Parâmetros de Uso do Solo .....	52
4.5.	Referências bibliográficas .....	56
5.	INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL .....	58
5.1.	Referências bibliográficas .....	59

6.	SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO .....	61
6.1.	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Rural .....	61
6.2.	Conselho Municipal da Cidade .....	62
6.3.	Sistema de Informações Geográficas – SIG .....	64
6.4.	Mecanismos de Controle e Participação Social .....	64
6.4.1.	Audiências Públicas.....	65
6.4.2.	Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano .....	65
6.4.3.	Orçamento Participativo.....	66
6.4.4.	Conferência Municipal da Cidade .....	66
6.5.	Referências Bibliográficas .....	66
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	67
8.	ANEXOS .....	69
8.1.	Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01.....	69
8.2.	Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02.....	87
8.3.	Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03.....	107

## LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável .....	12
Figura 4.1-1: Perímetro Urbano proposto para Uchoa .....	26
Figura 4.2-1: Hierarquização Viária proposta para Uchoa.....	31
Figura 4.2.1-1: Compartimentação da calçada .....	33
Figura 4.3-1: Macrozoneamento proposto para Ubarana.....	35
Figura 4.4-1: Zoneamento Urbano proposto para Uchoa.....	45
Figura 8.1-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	70
Figura 8.1-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	74
Figura 8.1-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	76
Figura 8.2-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	88
Figura 8.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	93
Figura 8.2-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	99
Figura 8.3-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	108
Figura 8.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	114
Figura 8.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	119

## LISTA DE QUADROS

Quadro 4.2-1: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural.....	28
Quadro 4.2-2: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano .....	29
Quadro 4.2.1-1: Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas .....	32

Quadro 4.4.6-1: Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Uchoa.....	51
Quadro 4.4.7-1: Parâmetros de Uso do Solo .....	55
Quadro 8.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 0174	
Quadro 8.2-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 0293	
Quadro 8.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 03 .....	114

EM DISCUSSÃO

## GLOSSÁRIO

APP	Área de Preservação Permanente
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CTB	Código de Trânsito Brasileiro
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
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 Uchoa, 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 de 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**, 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 a elaboração de mapas se necessário;
- **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, com base nas discussões e contribuições recebidas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano. Partindo dessa premissa, são estabelecidos os seguintes objetivos gerais para a Política Urbana Municipal de Uchoa:

- Promover o cumprimento da função social e ecológica da cidade e da propriedade urbana, assegurando a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização e subordinando o uso e a ocupação do solo ao interesse coletivo e à sustentabilidade ambiental;
- Ordenar o crescimento urbano de forma integrada e equilibrada, orientando a expansão territorial segundo o Macrozoneamento Municipal e o Zoneamento Urbano, respeitando as vocações territoriais e a capacidade de suporte ambiental;
- Conter a expansão urbana dispersa e o processo de periferização, promovendo um modelo de cidade compacta, conectada e eficiente em termos de infraestrutura, serviços e mobilidade;
- Superar a fragmentação urbana entre os compartimentos norte e sul do município, promovendo maior integração territorial, funcional e socioespacial;
- Qualificar o desenho urbano e fortalecer as centralidades existentes, estimulando o uso misto do solo, a vitalidade urbana e a valorização dos espaços públicos;
- Assegurar o direito social à moradia digna e reduzir o déficit habitacional, por meio de política habitacional integrada, da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e da criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em áreas adequadamente infraestruturadas;
- Promover a inclusão social e a redução das desigualdades socioespaciais, garantindo o acesso equitativo à infraestrutura urbana, aos equipamentos públicos e aos serviços essenciais;
- Assegurar a justa distribuição territorial de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, priorizando áreas com maior vulnerabilidade social;
- Priorizar o transporte público coletivo e os modos ativos de deslocamento, reduzindo a dependência do transporte individual motorizado, em conformidade com a Política Nacional de Mobilidade Urbana;

- Melhorar a conectividade da malha viária e a fluidez do trânsito, especialmente nas áreas urbanas recentes e periféricas, assegurando acessibilidade universal, segurança viária e integração territorial;
- Preservar, proteger e recuperar as áreas de interesse ambiental e hídrico, especialmente as Áreas de Preservação Permanente (APPs), com destaque para o Ribeirão Grande no perímetro urbano;
- Estruturar políticas de conservação ambiental, incluindo a criação e integração de unidades de conservação e corredores ecológicos;
- Incorporar Soluções baseadas na Natureza (SbN) no sistema de drenagem urbana, ampliando a permeabilidade do solo e a resiliência frente aos eventos climáticos extremos;
- Qualificar os serviços de saneamento ambiental, assegurando a universalização do acesso, o monitoramento contínuo e a segurança hídrica de longo prazo;
- Alinhar o crescimento urbano à preservação ambiental e à sustentabilidade territorial, garantindo compatibilidade entre expansão urbana e capacidade de suporte dos ecossistemas;
- Preservar, proteger e recuperar o patrimônio histórico, arqueológico, ambiental e cultural do município, valorizando sua diversidade, identidade e potencial de atratividade urbana e turística;
- Fortalecer a integração do município de Uchoa à Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP), ampliando suas conexões viárias, logísticas e econômicas;
- Diversificar e qualificar a base produtiva municipal, estimulando a indústria, os serviços e o turismo sustentável;
- Estimular a geração de emprego e renda, promovendo a estabilidade do mercado de trabalho formal e a inclusão produtiva de jovens, idosos e demais grupos sociais;
- Estabelecer e fortalecer mecanismos de participação democrática da sociedade no planejamento urbano, na formulação, execução e fiscalização das políticas públicas, por meio de conselhos municipais, especialmente o Conselho Municipal da Cidade;
- Definir e aplicar instrumentos legais e técnicos para assegurar a função social e ecológica da propriedade urbana e o controle do uso e ocupação do solo, com acompanhamento dos órgãos colegiados competentes;
- Garantir a transparência, a publicidade e o acesso aos dados e informações que fundamentam a Política Urbana Municipal e as políticas setoriais;
- Integrar ações, planos e projetos dos entes municipais, estaduais e federais por meio do Sistema Municipal de Planejamento Urbano; e
- Fortalecer o planejamento, a governança e a gestão orçamentária e financeira do município, reequilibrando as finanças públicas, controlando despesas correntes e ampliando a capacidade de investimento em projetos estruturantes.

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.

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável



Fonte: Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável, 2025<sup>1</sup>.

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

GEO BRASILIS. Etapa 2: Levantamento de Dados e Leitura Técnica. **Elaboração do Plano Diretor Municipal de Uchoa**. Versão 02. Dezembro de 2025.

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

GEO BRASILIS. Etapa 3: Leitura Comunitária. **Elaboração do Plano Diretor Municipal de Uchoa**. Versão 01. Dezembro de 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 Municipal 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 Uchoa que queremos”, as diretrizes e proposições formuladas neste tópico consideraram os riscos e limitações da realidade para a construção de um panorama possível.

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

- **Eixo 1:** Ordenamento territorial, Sustentabilidade ambiental e resiliência;
- **Eixo 2:** Diversificação econômica, Inovação e Turismo; e
- **Eixo 3:** Inclusão social, Qualidade de vida e Governança integrada.

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

- **Objetivos Gerais:** estabelecem o propósito de cada eixo a partir das problemáticas e potencialidades levantadas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária;
- **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):** a fim de refletir sobre a conceituação, o rumo e as orientações para alcançar a Uchoa 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 Uchoa nos últimos anos.

#### 3.1. Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência

##### Objetivos Gerais:

- Promover o ordenamento territorial integrado e sustentável de Uchoa, assegurando a proteção dos recursos naturais, a eficiência da infraestrutura urbana e a resiliência frente às mudanças climáticas e eventos extremos, em consonância com a dinâmica regional da RMSJRP e as transformações recentes do território urbano e rural;
- Priorizar o planejamento territorial simplificado, com foco na regularização fundiária, melhoria da conectividade urbana e proteção dos recursos naturais existentes;

- Implementar ações de recuperação ambiental como arborização urbana, proteção de APP e incentivo à compostagem e reciclagem comunitária;
- Fortalecer a gestão de riscos ambientais com medidas práticas, como manutenção de redes de drenagem, controle de erosão e campanhas educativas sobre o uso racional da água;
- Valorizar o patrimônio natural e cultural como ativos estratégicos para o desenvolvimento territorial;
- Buscar parcerias regionais e acesso a programas estaduais/federais para viabilizar projetos de infraestrutura e adaptação climática;
- Integrar o planejamento viário de Uchoa aos eixos das rodovias SP-310 e BR-153 e à ferrovia;
- Qualificar as moradias rurais de baixa densidade, assegurando a oferta de serviços essenciais;
- Estruturar a política de Habitação de Interesse Social - HIS, definindo critérios de enquadramento e priorizando ZEIS com infraestrutura nos compartimentos norte e sul do município;
- Mapear e monitorar, de forma sistemática, a qualidade das águas superficiais;
- Preservar e restaurar as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), priorizando trechos urbanos e afluentes críticos; e
- Criar instrumentos locais de proteção do patrimônio natural municipal.

#### Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):



#### Estratégias:

- Estabelecer diretrizes de crescimento urbano compacto e integrado, condicionando a aprovação de novos parcelamentos e expansões urbanas à contiguidade com a malha urbana consolidada, à ocupação prioritária de vazios urbanos e à otimização da infraestrutura existente, de modo a evitar a dispersão urbana e a elevação dos custos de implantação e manutenção dos serviços públicos;
- Criar e implementar legislação municipal de proteção ao patrimônio natural, material e imaterial, integrada às diretrizes de ordenamento territorial, uso e ocupação do solo, e estabelecendo instrumentos de preservação, registro, salvaguarda e valorização do patrimônio cultural e ambiental do município;

- Implementar parques lineares e corredores ecológicos em fragmentos de vegetação próximos à área urbana e em fundos de vale, integrando a recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APPs) à infraestrutura ambiental e ao desenho urbano;
- Desenvolver o Plano de Arborização Urbana, ampliando a cobertura vegetal, o conforto térmico e a conectividade ecológica;
- Definir e regulamentar faixas de APP urbanas conforme a Lei Federal nº 14.285/2021 e a DN CONSEMA nº 01/2025, assegurando compatibilização com os planos de recursos hídricos, drenagem e saneamento;
- Mapear APPs frágeis na área rural, projetar ações de restauração ambiental, promover a conexão entre Reservas Legais e APPs e incentivar sistemas agroflorestais;
- Instituir consórcio intermunicipal com os municípios de Catiguá e Tabapuã, em articulação com a Região Metropolitana de São José do Rio Preto, para a fiscalização, preservação e gestão integrada da bacia do Rio São Domingos, contemplando monitoramento da qualidade da água, controle de usos, recuperação ambiental e ações conjuntas de prevenção a eventos críticos;
- Desenvolver e implementar o Plano Municipal de Segurança Hídrica, com diversificação das fontes de captação, qualificação da operação dos poços, monitoramento contínuo da qualidade do Aquífero Bauru e mitigação de riscos de contaminação e de sobrecarga em períodos de estiagem;
- Implementar políticas de gestão da demanda hídrica e de uso eficiente da água em todos os setores, com foco nos usos agropecuário e agroindustrial, incluindo incentivos à adoção de tecnologias de irrigação eficiente, reúso de água, práticas produtivas de menor consumo hídrico e manejo conservacionista do solo;
- Mapear e monitorar sistematicamente a qualidade das águas superficiais do Ribeirão Grande/Rio São Domingos, ajustando os usos conforme a classe de enquadramento e os resultados obtidos;
- Instituir campanhas permanentes de monitoramento da qualidade da água, com instalação de pontos a montante e jusante da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), em travessias e áreas sensíveis, adotando protocolo de divulgação pública dos resultados;
- Normalizar, qualificar e auditar periodicamente os dados do SNIS/SINISA relativos à cobertura, extensão de redes, perdas e consumo de água;
- Universalizar o esgotamento sanitário na área rural, por meio de soluções individuais melhoradas, eliminando fossas rudimentares e fontes difusas de contaminação;
- Desenvolver o Plano Diretor de Microdrenagem, com mapeamento de pontos críticos de erosão e alagamento, priorizando redes pluviais subterrâneas e intervenções de baixo impacto, como jardins de chuva, valas de infiltração e Soluções Baseadas na Natureza;
- Executar as adequações estruturais nas duas pontes abaixo do padrão de tempo de retorno (TR = 100 anos) e mitigar os seis pontos críticos identificados;

- Captar financiamentos para a modernização das redes de drenagem e para a implantação de Soluções Baseadas na Natureza integradas ao saneamento e à adaptação às mudanças climáticas;
- Qualificar as passagens e interfaces entre ferrovia e rodovias, mitigando conflitos logísticos, riscos à segurança viária e impactos sobre a drenagem urbana;
- Implementar um mecanismo de tarifação urbana e controle de cargas, com o objetivo de apoiar o financiamento da manutenção da pavimentação urbana, das obras de infraestrutura de drenagem e da recuperação de áreas impactadas por processos erosivos, em um contexto de evolução do fluxo de tráfego de cargas na área urbana;
- Integrar o planejamento viário do município aos eixos das rodovias SP-310, BR-153 e à ferrovia, com planos operacionais conjuntos para travessias e circulação de cargas;
- Requalificar as conexões entre os compartimentos norte e sul da sede urbana, superando a segregação imposta pela ferrovia e pelo Ribeirão Grande, com obras de travessia segura, rotas acessíveis e redes de transporte ativo;
- Implementar infraestrutura de mobilidade ativa e acessível, incluindo calçadas qualificadas, rotas escolares seguras e ciclovias, reduzindo riscos de acidentes e ampliando a conectividade urbana;
- Promover a gestão dos impactos do tráfego de cargas na área urbana, com moderação de velocidade, ordenamento das operações de carga e descarga e reforço da segurança operacional;
- Implantar desvio viário para o transporte de cargas, com plano operacional de caminhões, sinalização adequada, travessias seguras e adequações geométricas;
- Integrar ações de prevenção, monitoramento e resposta a eventos de seca e queimadas, em articulação com a sala metropolitana de situação, campanhas educativas e manejo ambiental preventivo;
- Atualizar o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PGIRS), incorporando indicadores de coleta seletiva e de resíduos especiais, corrigindo dados defasados e lacunas de monitoramento;
- Revisar o Plano Municipal de Resíduos (2015), expandir a coleta seletiva com indicadores do SNIS/SINISA, estendendo a cobertura à área rural e fortalecendo a cadeia de triagem e reciclagem;
- Formalizar grupos de triagem e instalar Pontos de Entrega Voluntária (PEVs) iniciais para a coleta seletiva;
- Eliminar a destinação inadequada de resíduos da construção civil, resíduos de poda, varrição e resíduos cemiteriais no aterro desativado, estruturando sistemas de entrega, triagem e destinação ambientalmente adequada, em conformidade com a legislação vigente;
- Realizar Programa de Regularização Fundiária, priorizando Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), frentes urbanas com lotes desocupados e áreas com carência de usos mistos, promovendo a integração urbana e o aproveitamento da infraestrutura instalada;

- Assegurar o acesso universal à água, energia e conectividade digital, articulado à regularização fundiária, à segurança urbana, à manutenção dos espaços públicos e à implantação de transporte sob demanda;
- Regulamentar benefícios e instrumentos de apoio à população em ZEIS, integrar convênios intersetoriais e qualificar redes e equipamentos públicos; e
- Executar diagnóstico fundiário, elaborar projetos de regularização e fortalecer os mecanismos de controle, fiscalização e monitoramento do uso do solo.

### 3.2. Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo

#### Objetivos Gerais:

- Estimular a diversificação econômica por meio do apoio a pequenos produtores, incentivo ao comércio local e fortalecimento de arranjos produtivos;
- Promover capacitação profissional básica e empreendedorismo, com foco em atividades de baixo investimento e potencial de geração de renda;
- Consolidar o turismo sustentável como vetor de desenvolvimento, valorizando eventos culturais, patrimônio histórico e rotas naturais, com infraestrutura turística adequada à escala local;
- Estruturar portfólio de produtos turísticos com foco em turismo rural, rotas gastronômicas e rotas de natureza, e qualificar serviços de hospitalidade (alojamento, alimentação, guiamento, atendimento ao visitante), alinhados à capacidade de suporte do território;
- Reduzir a dependência do setor primário, incentivando iniciativas de economia criativa, serviços e pequenas indústrias;
- Buscar parcerias com municípios vizinhos e entidades regionais para ampliar oportunidades de negócios e acesso a mercados; e
- Ampliar a autonomia financeira municipal por meio da geração de empregos qualificados e fortalecimento da marca territorial.

#### Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):



## Estratégias:

---

- Desenvolver um programa de agregação de valor às cadeias de laranja, cana e café, com foco na agropecuária familiar, estimulando agroindústrias de pequeno e médio porte e a indústria de bebidas e alimentos (sucos, águas), fortalecendo arranjos produtivos locais e a marca territorial;
- Mitigar a dependência do setor primário frente ao predomínio da monocultura de cana-de-açúcar e à volatilidade do emprego formal, diversificando atividades agropecuárias, serviços e pequenas indústrias, de modo a reduzir a vulnerabilidade econômica municipal;
- Estruturar a governança do Distrito Industrial II e priorizar áreas produtivas com acesso às rodovias SP-310/379 e conexões SP-310/320/BR-153, potencializando a inserção logística, o escoamento da produção e a atração de investimentos industriais;
- Levantar tipologias de produção rural, especialmente da agricultura familiar, e articular parcerias estruturadas com a indústria local por meio de contratos-programa, promovendo encadeamento produtivo, estabilidade de renda e integração entre campo e indústria;
- Apoiar certificações, compras públicas e articulação de serviços com produtores locais, ampliando o Valor Adicionado municipal, a participação da agropecuária e da indústria no PIB local e a arrecadação própria;
- Incentivar projetos com contrapartidas socioambientais e métricas de resultado, fortalecendo a resiliência econômica e reduzindo a exposição a oscilações macroeconômicas e choques setoriais do agronegócio;
- Apoiar o artesanato e a economia criativa, especialmente a Aldeia do Artesão, por meio de qualificação, formalização, vitrines de produtos e integração a eventos, roteiros regionais e cadeias de serviços turísticos;
- Sinalizar e qualificar os eixos turísticos, incluindo o eixo Aldeia do Artesão–Estação Cultural, integrando mobilidade ativa de pedestres e ciclistas e valorizando os atrativos culturais e patrimoniais;
- Implantar incubadora de produtos e negócios, com atenção a iniciativas da economia criativa, do turismo, dos serviços e da agroindústria, e fortalecer o Museu Histórico como ativo cultural, educativo e turístico;
- Implementar o Plano Municipal de Turismo, integrando estratégias de Município de Interesse Turístico (MIT), museus, Estação Cultural, patrimônio religioso, cicloturismo, turismo de experiência e calendário municipal de eventos, com foco em sinalização, acessibilidade, qualificação de serviços e geração de emprego local;
- Conectar e articular rotas turísticas regionais, como Olímpia, Ibirá, circuitos de água doce e cicloturismo, com sinalização e logística unificadas, ampliando o tempo de permanência, o gasto médio e o fluxo de visitantes;
- Requalificar a Represa Municipal e estruturar os equipamentos previstos no Plano Diretor de Turismo (2024), ampliando a oferta de lazer, turismo e serviços associados;

- Promover a requalificação urbana do entorno ferroviário para usos turísticos, culturais e de mobilidade ativa, em articulação com discussões sobre requalificação ferroviária e mobilidade regional;
- Legislar sobre a proteção patrimonial do complexo ferroviário e dos bens religiosos, instituir o Conselho Municipal de Cultura e o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC), inventariar bens culturais, delimitar perímetros de proteção, estabelecer planos de uso público no entorno da Estação e do Museu e organizar a circulação segura em torno dos trilhos;
- Implantar sistema integrado de sinalização para pedestres e ciclistas, executar obras de restauro e realinhamento urbano, qualificar hospedagens e experiências turísticas, estruturar rotas temáticas, consolidar o calendário de eventos e executar estratégias de marketing territorial;
- Aproveitar a integração metropolitana da RMSJRP para captar investimentos, estruturar projetos de mobilidade, logística e inovação e promover Funções Públicas de Interesse Comum, fortalecendo a integração produtiva regional;
- Estruturar trilhas de capacitação de adultos, aproveitando o desempenho em trabalho e qualificação de adultos (IVCAD) e articulando a formação às demandas do setor produtivo local;
- Realizar a recomposição de aprendizagens e ampliar a oferta de EJA e ensino profissionalizante, enfrentando a estagnação nos anos finais do ensino básico e elevando a empregabilidade e a produtividade da população;
- Mitigar a perda populacional por meio de ações integradas de retenção de jovens e atração de migrantes qualificados, associadas à geração de oportunidades econômicas, adensamento urbano qualificado em eixos estratégicos, normas de acessibilidade e eficiência energética, calçadas acessíveis, mobiliário urbano, transporte amigável e centros de convivência;
- Capacitar empreendedores, incentivar a formalização de atividades econômicas e promover serviços de cuidado, hospitalidade e apoio à produção, ampliando o emprego local e a base contributiva municipal;
- Implantar um painel integrado de indicadores de demografia, emprego, saúde, educação e finanças públicas para monitoramento de metas, governança e transparência;
- Estruturar um plano plurianual de investimentos focado em infraestrutura estratégica, incluindo água, energia, conectividade digital, mobilidade acessível e logística produtiva;
- Desenvolver um plano de fortalecimento da arrecadação própria, ampliando a eficiência tributária, combatendo a informalidade e ajustando despesas para reduzir a dependência de transferências intergovernamentais;
- Elaborar e executar um plano de gestão fiscal e de investimentos para reverter déficits, priorizando projetos de alto impacto social, econômico e ambiental e fortalecendo a autonomia municipal; e

- Implementar medidas de sustentabilidade fiscal, incluindo auditoria de despesas correntes, ampliação da receita própria, parcerias público-privadas para infraestrutura e priorização de investimentos com maior retorno socioeconômico.

### 3.3. Eixo 3: Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada

#### Objetivos Gerais:

- Assegurar inclusão social, melhoria da qualidade de vida e fortalecimento da governança municipal, por meio de políticas públicas integradas que atendam às diferentes faixas etárias, promovam equilíbrio demográfico, responsabilidade fiscal e gestão eficiente do território;
- Expandir e integrar os serviços públicos de saúde, educação e assistência social, assegurando cobertura universal e qualidade dos atendimentos;
- Implementar políticas de inclusão social e redução das desigualdades, com foco em grupos vulneráveis e no envelhecimento populacional, utilizando instrumentos de gestão simplificados e parcerias intermunicipais;
- Fortalecer a governança municipal por meio da transparência, participação comunitária e adoção gradual de soluções digitais acessíveis;
- Promover a articulação intersetorial e regional para otimização de recursos e ampliação do acesso a serviços especializados; e
- Garantir a efetividade das políticas públicas por meio do monitoramento de indicadores e da gestão orientada por resultados.

#### Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):



#### Estratégias:

- Fortalecer a Atenção Básica, com ampliação de equipes, equipamentos e linhas de cuidado específicas para a população idosa e materno-infantil, incluindo planejamento de serviços de assistência social, cuidados continuados e, quando necessário, ampliação de leitos, articulando-se com a rede de alta complexidade de São José do Rio Preto e com a estratégia municipal de Saúde;

- Planejar e implementar a oferta de UBS e USF nos bairros de ocupação recente e nas áreas carentes, reequilibrando a distribuição territorial de equipamentos, reduzindo assimetrias de acesso, deslocamentos e vazios assistenciais, em articulação com a estratégia municipal de Saúde;
- Implantar ações complementares em saúde, incluindo equipes multiprofissionais, teleatendimento, rotas de cuidado, integração digital e parcerias com instituições públicas e privadas, ampliando resolutividade e acesso;
- Atualizar o Plano Municipal de Educação, articulando suas diretrizes às políticas territoriais, urbanas e rurais do Plano Diretor Municipal, orientando a recomposição de aprendizagens, a expansão da Educação de Jovens e Adultos (EJA) e do ensino profissional, bem como, a programação territorial da rede educacional;
- Promover programas de recomposição de aprendizagem nos anos finais do Ensino Fundamental e no Ensino Médio, em resposta aos resultados do IDEB e às quedas recentes de desempenho, em articulação com a estratégia municipal de Educação;
- Estimular a ampliação da Educação de Jovens e Adultos e da Educação Profissional e Tecnológica, elevando escolaridade, empregabilidade e renda de jovens e adultos, enfrentando fragilidades nos indicadores de escolaridade e longevidade;
- Programar e adequar a rede de equipamentos educacionais, de saúde e de assistência social nas bordas do perímetro urbano e nos setores de maior vulnerabilidade, corrigindo déficits, gargalos territoriais e desigualdades de acesso;
- Promover políticas integradas de acolhimento de migrações, retenção de jovens e atração de talentos, com ações articuladas de moradia acessível, geração de emprego, qualificação profissional, estágios e bolsas locais, aproveitando fluxos migratórios internos e interestaduais;
- Implementar uma política demográfica integrada, voltada ao equilíbrio da estrutura etária, com ações de estímulo à natalidade, fortalecimento da atenção materno-infantil, desenvolvimento da primeira infância, retenção de jovens e planejamento do envelhecimento populacional;
- Fortalecer políticas intersetoriais de desenvolvimento da primeira infância e da juventude, integrando educação, cultura, esporte, assistência social e saúde, promovendo inclusão social, permanência escolar, trajetórias protegidas e desenvolvimento humano;
- Implementar ações estruturadas de desenvolvimento humano e empregabilidade, incluindo qualificação profissional, apoio ao empreendedorismo, atração de startups, inovação produtiva e ampliação da oferta de habitação acessível;
- Incentivar a articulação metropolitana no âmbito da RMSJRP e do PDUI, promovendo o compartilhamento de serviços especializados em saúde, educação média e superior e a cooperação intermunicipal em projetos de interesse comum;
- Promover a capacitação permanente das equipes técnicas e a qualificação das rotinas de reporte aos sistemas nacionais de informação (SNIS, SINISA e correlatos), corrigindo

defasagens de dados, fortalecendo a tomada de decisão e ampliando a capacidade de captação de recursos;

- Implantar um painel integrado de indicadores de demografia, emprego, saúde, educação e finanças públicas, associado a medidas de planejamento, controle e recomposição do equilíbrio fiscal, assegurando capacidade de gestão, investimento e sustentabilidade das políticas públicas; e
- Definir critérios de enquadramento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, elaborar e implementar o Plano Local de Habitação de Interesse Social, instituir e fortalecer o Conselho Gestor, revisando estratégias de HIS e de regularização fundiária, conforme a Lei nº 4.288/2025.

### 3.4. Referências bibliográficas

GEO BRASILIS. Etapa 2: Levantamento de Dados e Leitura Técnica. **Elaboração do Plano Diretor Municipal de Uchoa**. Versão 02. Dezembro de 2025.

GEO BRASILIS. Etapa 3: Leitura Comunitária. **Elaboração do Plano Diretor Municipal de Uchoa**. Versão 01. Dezembro de 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 Uchoa, 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: hierarquização das vias urbanas, atribuindo uma função a cada elemento viário, além do dimensionamento viário;
- Macrozoneamento Municipal: divisão espacial do Município em macrorregiões; e
- Zoneamento Urbano: divisão da área urbana em porções estratégicas, segundo as características sociais e morfológicas, definindo parâmetros urbanísticos próprios.

### 4.1. Perímetro Urbano

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

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

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

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

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

O perímetro urbano atual possui inconsistências que impactam a gestão territorial e as finanças municipais. O desenho vigente inclui áreas de perfil agrícola e não se apoia em limites físicos materiais como cursos d'água, APPs e infraestrutura linear, o que tem gerado ônus administrativos (fiscalização, licenciamento, cadastro e enquadramento tributário) e financeiros (pressão por extensão de infraestrutura e serviços em áreas de baixa densidade).

Embora entre 2010 e 2022 tenha sido registrado o crescimento do número de domicílios na área urbana, esse aumento ocorreu de forma dispersa e coexistindo com a presença de vazios significativos inseridos no perímetro vigente. Dessa forma, não se identifica demanda territorial que sustente a expansão do perímetro, sendo mais eficiente priorizar o adensamento e a qualificação das áreas urbanizadas ou em processo de implementação.

Além disso, o perímetro tem sido ampliado por loteamentos sem materialidade física clara, incorporando glebas rurais e estimulando uma expansão dispersa, com menor eficiência econômica e ambiental. Esse padrão aumenta custos unitários de implantação e manutenção de redes (água, esgoto, drenagem, iluminação, vias), dificulta a cobertura adequada de serviços públicos e cria assimetrias de arrecadação (IPTU x ITR) e de exigências urbanísticas.

Portanto, propõe-se delimitar o perímetro urbano com base em limites físicos reconhecíveis, ajustando o traçado para reduzir a inclusão indevida de áreas rurais, conter expansões motivadas apenas pela demanda de loteamentos e orientar o desenvolvimento urbano para o aproveitamento dos vazios existentes. Ainda, considerou-se a localização de estabelecimentos industriais e loteamentos de chácaras, com perfil urbano de uso do solo.

- O traçado da revisão do perímetro urbano buscou orientação pelos setores urbanos do IBGE (2022), de modo a assegurar maior compatibilidade setorial e viabilizar o acompanhamento sistemático de indicadores de desenvolvimento socioeconômicos.

A seguir, a **Figura 4.1-1** traz a delimitação do Perímetro Urbano proposto para o município de Uchoa<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Cabe destacar que a delimitação apresentada para o perímetro urbano está 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 19 de janeiro de 2026 e que, portanto, poderão sofrer alterações ao longo do processo. Sendo assim, a figura corresponde à versão preliminar do perímetro urbano, 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:** Perímetro Urbano proposto para Uchoa



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 Uchoa:

- Qualificar a articulação com os eixos viários de importância regional, de importância logística e para deslocamentos relacionados a estudos e acesso a serviços públicos;
- Desenvolver alternativas de transporte para o escoamento da agricultura, comércio local e articulação entre municípios, em conjunto com a governança da Região Metropolitana de São José do Rio Preto;
- Estabelecer condições adequadas para a realização das atividades urbanas;
- Vincular a implantação de parcelamentos com a implantação das diretrizes viárias;
- Vincular a implantação de parcelamentos em continuidade com a malha urbana consolidada, exceto aqueles voltados a recreio, turismo, lazer e uso industrial;
- Priorizar a mobilidade ativa em detrimento ao transporte individual motorizado, conforme Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Melhorar as conexões viárias intramunicipais, sobretudo nas áreas com carência de infraestrutura básica;
- Melhorar as transposições existentes e implantar novas transposições sobre o Ribeirão Grande e a Estrada de Ferro;
- Disciplinar o tráfego de veículos pesados, visando mitigar conflitos relacionados à circulação de cargas;
- Eliminar pontos críticos de tráfego, especialmente em locais com maior ocorrência de acidentes, e implementar melhorias viárias que assegurem segurança e conforto aos pedestres e ciclistas e garantam a fluidez ao tráfego em geral;
- Atingir o índice de 100% de pavimentação viária e drenagem na área urbana;
- Adequar a infraestrutura de drenagem existente, com foco na prevenção de processos erosivos;
- Melhorar o estado de conservação das estradas rurais, incluindo a realização de obras de pavimentação, especialmente nos acessos aos atrativos turísticos principais; e
- Implantar sinalização viária e de atrativos.

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

- **Rodovias Estaduais ou Federais:** vias que conectam Uchoa 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 à Sede Municipal e a municípios vizinhos, além de proporcionar o escoamento da produção agroindustrial, sob gestão do Município. Correspondem às estradas pavimentadas; e
- **Estradas Secundárias:** vias, sob gestão dos proprietários rurais, que conectam propriedades rurais às Estradas Vicinais e às Rodovias. Correspondem às estradas vicinais sem pavimentação.

Partindo dessas premissas, o **Quadro 4.2-1**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural de Uchoa. Ressalta-se que o dimensionamento das Rodovias Estaduais e 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 (%)
<b>Rodovia</b>	Dimensionamento mínimo estabelecido pelos órgãos estaduais e federais responsáveis por sua gestão					
<b>Estrada Vicinal</b>	15,00 m	1 faixa de 4,50 m por sentido	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	0,50%	16,00%
<b>Estrada Secundária</b>	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%	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; e
- Vias Locais: vias caracterizadas pelo sentido duplo de tráfego e baixa velocidade, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e objetivo claro de **acesso aos lotes lindeiros**.

Em Uchoa não foram identificadas vias com características de Vias de Trânsito Rápido. Além das vias urbanas, destaca-se a presença de rodovias como a Washington Luiz (SP-310) e a Manoel Fernandes Datossa (SPA-411/310), que conectam Uchoa a municípios vizinhos e realizam conexões inter-regionais e interestaduais, sob gestão do Estado. O **Quadro 4.2-2**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano de Uchoa:

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

Categoria	Seção da via* (m)	Faixas de Rolamento (m)	Canteiro (m)*	Calçadas (m)**	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	21,20 m	2 faixas de 3,00 m por sentido	2,00 m (entre as duas pistas)	1 calçada de 3,60 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	13,20 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	-	1 calçada de 3,60 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Coletora	11,40 m	1 faixa de 2,70 m por sentido	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	10,00 m	1 faixa de 2,50 m por sentido	-	1 calçada de 2,50 m em cada lado	0,50%	16,00%

\* A seção da via poderá comportar faixas de estacionamento e ciclovias, com canteiro mínimo de 0,50 m entre a pista e a ciclovia, se houver.

\*\*O dimensionamento mínimo das calçadas é apresentado na Tabela 4.2.1-1.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Em relação às diretrizes para o sistema viário urbano de Uchoa, 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:

- 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;

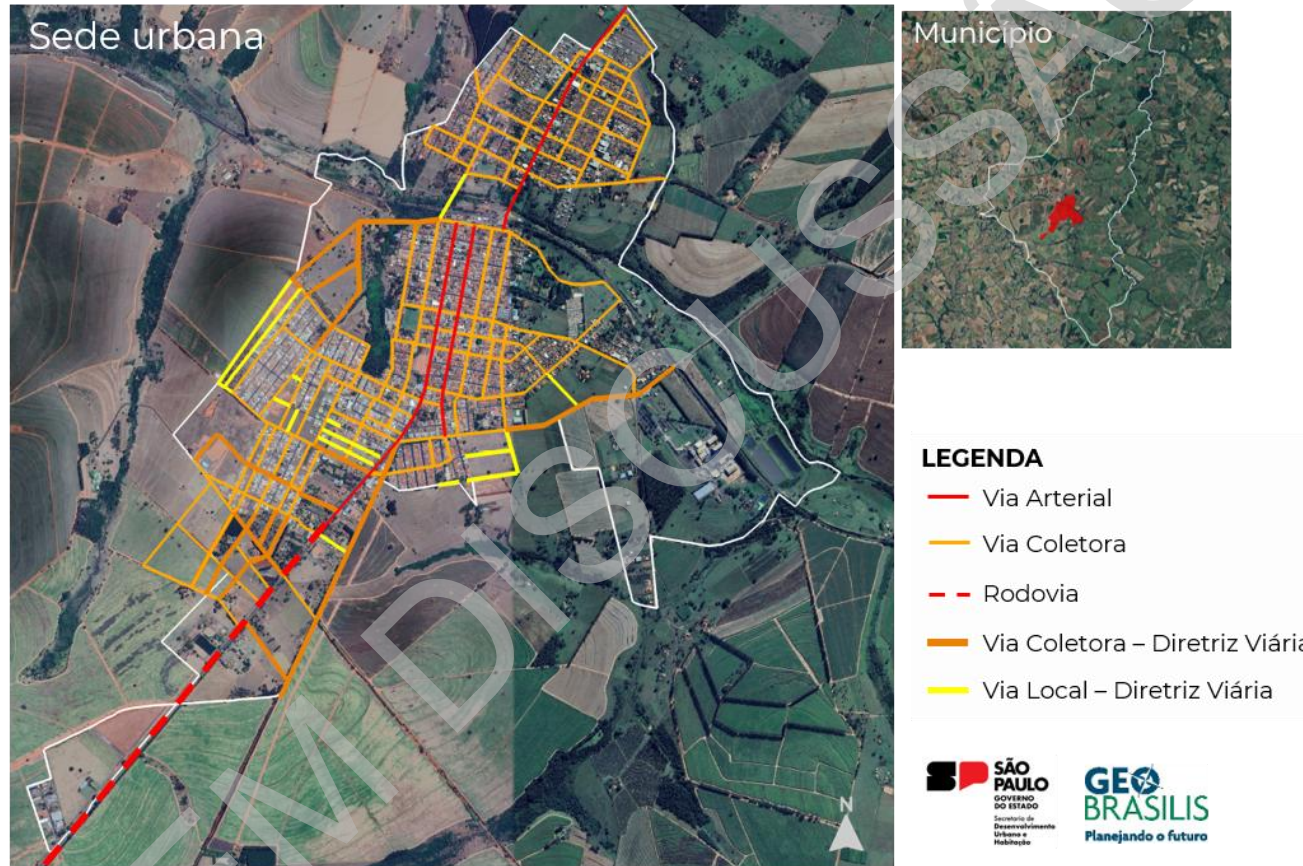
- Implementar desvio de rotas de cargas da área rural para a SP-310, para minimizar danos à malha urbana;
- Vincular a pavimentação à implementação de infraestrutura adequada de drenagem, conforme a estratégia municipal de Drenagem, para melhorar a capacidade de escoamento das águas pluviais;
- Implantar sinalização e infraestrutura de apoio para o cicloturismo, nas áreas urbana e rural;
- Promover cobertura de rede móvel de dados ao longo dos circuitos e vias rurais; e
- Adequar a infraestrutura de pontes e travessias, considerando sobretudo a adequação para escoamento de cheias e inundações, atendendo às recomendações dos estudos hidrológicos.

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 Uchoa é apresentada na **Figura 4.2-1**, a seguir<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> 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 19 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 Uchoa.



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 Uchoa, 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.

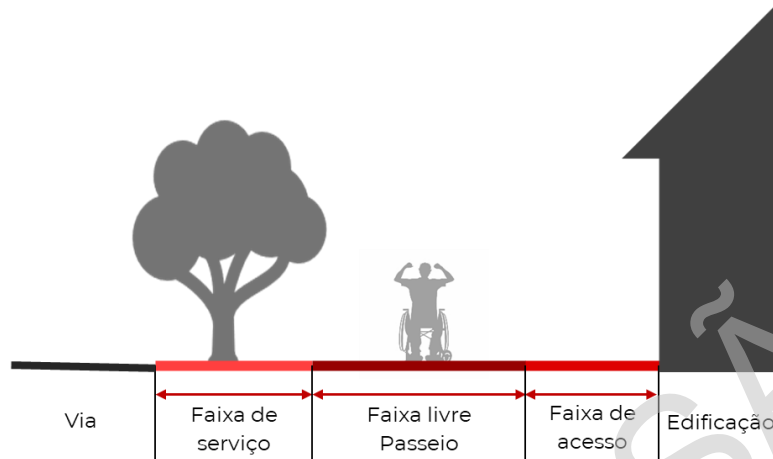
Considerando essas premissas, o **Quadro 4.2.1-1**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para as calçadas de Uchoa e a **Figura 4.2.1-1** ilustra esta compartimentação.

**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	2,00 m	0,70 m	3,60 m
Via Coletora	0,90 m	1,50 m	0,60 m	3,00 m
Via Local	0,90 m	1,00 m	0,60 m	2,50 m

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

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 Uchoa, 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 de Uchoa as distâncias são facilmente percorridas por bicicleta, facilitando a utilização deste modal pela população. Além disso, a integração da bicicleta ao desenho urbano local contribui para o desenvolvimento sustentável do Município.

Sob esse aspecto, fica estabelecida como diretriz a elaboração do Plano Ciclovitário de Uchoa, 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 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 Uchoa, bem como na atualização do(s) perímetro(s) urbano(s).

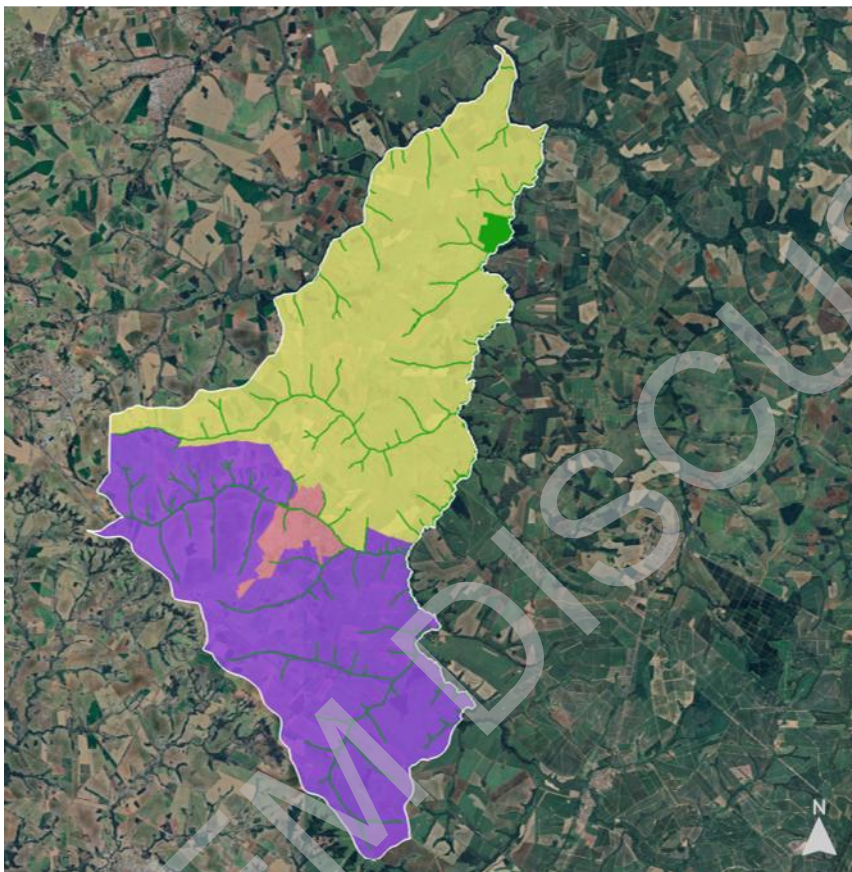
Ante o exposto, propõe-se para Uchoa a seguinte subdivisão, conforme Mapa do Macrozoneamento Proposto<sup>4</sup> (Figura 4.3-1):

- Macrozona de Qualificação Urbana – MQU;
- Macrozona de Produção Sustentável – MPS;
- Macrozona de Segurança Hídrica e Corredores Ecológicos – MSH;
- Macrozona de Qualificação Turística – MQT.

---

<sup>4</sup> 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 19 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 Ubarana.



**LEGENDA**

- Macrozona de Qualificação Urbana – MQU
- Macrozona de Produção Sustentável – MPS
- Macrozona de Qualificação Turística - MQT
- Macrozona de Segurança Hídrica e Corredores Ecológicos - MSH

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 à área delimitada pelo perímetro urbano, destinada a 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 complementação da infraestrutura urbana existente e a implantação de equipamentos comunitários para garantir serviços públicos essenciais à população residente e a qualificação da urbanização.

Partindo dessas premissas, a MQU apresenta os seguintes objetivos:

- Consolidar a ocupação e o perímetro urbano, priorizando áreas com infraestrutura instalada, promovendo adensamento e requalificação de eixos existentes e preservando a paisagem de Uchoa;
- Orientar a expansão urbana de forma planejada e ordenada, condicionando o uso e a ocupação do solo à capacidade de atendimento da infraestrutura, dos serviços e dos equipamentos públicos, aproveitando a aptidão física do território e minimizando conflitos com áreas ambientalmente sensíveis;
- Articular o planejamento urbano municipal às diretrizes metropolitanas, promovendo integração funcional com o polo regional, qualificando a oferta local de comércio, serviços e moradia e reforçando o papel do município como espaço integrado à Região Metropolitana de São José do Rio Preto;
- Aprimorar a articulação territorial, logística e econômica, consolidando o município como polo de apoio produtivo e logístico, integrado às redes regionais de saúde, educação, logística e serviços, com aproveitamento da infraestrutura viária e ferroviária existente;
- Implementar a política municipal de mobilidade urbana em conformidade com a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587/2012) e com os parâmetros de acessibilidade da NBR 9050, com foco na mobilidade ativa (pedestres e bicicletas) e na acessibilidade universal;
- Implementar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com parâmetros urbanísticos específicos e compatíveis com a realidade socioambiental local, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e suas alterações;
- Compatibilizar o crescimento urbano com a proteção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, assegurando a disponibilidade hídrica, reduzindo riscos de contaminação do Aquífero Bauru e garantindo a segurança do abastecimento público;
- Consolidar a universalização dos serviços de saneamento básico, com eficiência operacional, qualidade do tratamento, ampliação da coleta e tratamento de esgoto, regularização de fossas sépticas e monitoramento da qualidade da água;

- Promover a adaptação e a resiliência às mudanças climáticas por meio da integração entre drenagem urbana, gestão das águas e uso de Soluções Baseadas na Natureza (SbN), voltadas ao controle de cheias, conforto térmico e qualificação ambiental;
- Restringir atividades agropecuárias no perímetro urbano, prevenindo conflitos de uso e assegurando a predominância da função urbana;
- Garantir acesso igualitário à infraestrutura urbana, aos serviços e aos equipamentos públicos, qualificando a oferta de serviços básicos de saúde, educação e assistência social, incluindo infraestrutura de cuidado e acessibilidade universal;
- Fomentar práticas construtivas sustentáveis, o uso de materiais ambientalmente adequados e a arborização urbana, com predominância de espécies nativas;
- Promover a preservação ambiental no perímetro urbano, compatibilizando a proteção das Áreas de Preservação Permanente (APPs) ripárias com a realidade das ocupações existentes, assegurando convergência entre o planejamento urbano e os instrumentos de proteção ambiental;
- Desenvolver e implementar ações permanentes de educação ambiental e urbanística, voltadas à conscientização da população urbana sobre preservação ambiental, recursos hídricos, riscos da ocupação inadequada e uso responsável do território, associadas ao fortalecimento da fiscalização ambiental; e
- Monitorar de forma sistemática as águas subterrâneas e superficiais no perímetro urbano, com destaque para o poço tubular BA00147P e para o Ribeirão Grande, assegurando o controle da qualidade ambiental e a proteção dos mananciais.

#### **4.3.2. Macrozona de Produção Sustentável – MPS**

A MPS compreende a maior parte da área rural do Município, inseridas na Macrozona de Segurança Hídrica definida no Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI RMSJRP). Trata-se de 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. Partindo dessas premissas, a MPS apresenta os seguintes objetivos:

- Fortalecer a agricultura sustentável local, integrando a produção primária às cadeias agroindustriais e agregando valor às culturas estratégicas;
- Valorizar sistemas produtivos integrados e de alto valor, incentivando boas práticas agrícolas, certificações e integração com a indústria local;
- Criar corredores produtivos e serviços de logística leve, incluindo rotas turísticas associadas à produção rural;
- Estimular atividades agropecuárias como meio de fixação do trabalhador rural no campo, articulando renda, assistência técnica e acesso a mercados;

- Proteger recursos hídricos, APPs e áreas ambientalmente sensíveis, assegurando a função do Município na Macrozona Metropolitana de Segurança Hídrica;
- Recuperar a cobertura vegetal e estruturar corredores ecológicos, priorizando APPs e fundos de vale, em alinhamento às diretrizes de adaptação às mudanças climáticas;
- Assegurar o abastecimento público de água baseado no Aquífero Bauru, controlando fontes potenciais de contaminação e monitorando sistematicamente a qualidade;
- Garantir a qualidade dos recursos hídricos mediante manejo adequado do solo rural, controle de insumos agrícolas e ocupação adequada da bacia do manancial de abastecimento;
- Ordenar e fomentar o turismo ecológico, científico e cultural, e demais atividades econômica e ambientalmente compatíveis;
- Promover serviços básicos na moradia rural e ocupação de baixa densidade, articuladas à produção e ao turismo rural;
- Controlar e fiscalizar atividades restritas, inclusive parcelamentos urbanos, aplicando medidas legais, administrativas e penais para prevenir e punir a degradação ambiental e assegurar o cumprimento das normas vigentes;
- Melhorar as condições das estradas rurais, garantindo acessibilidade, escoamento da produção e acesso a serviços essenciais;
- Implementar programas de orientação aos produtores rurais, incluindo controle de erosão (plantio em curvas de nível), tratamento e disposição de efluentes domésticos de atividades criatórias e coleta e destinação adequada de resíduos sólidos;
- Incentivar reflorestamento e preservação ambiental, fortalecendo a fiscalização;
- Restringir ocupações e atividades de alto risco nas planícies;
- Promover produção orgânica e práticas alternativas de manejo, conscientizando sobre o uso de defensivos agrícolas e a transição para insumos de menor impacto;
- Expandir a internet rural, promovendo inclusão digital e competitividade no campo; e
- Implantar transporte sob demanda para áreas dispersas, assegurando acesso a serviços essenciais e integração com rotas produtivas e turísticas.

#### **4.3.3. Macrozona de Segurança Hídrica e Corredores Ecológicos – MSH**

A MSH compreende as margens dos cursos d'água e os remanescentes nativos da Mata Atlântica na área rural. Trata-se de áreas delimitadas ao longo do Rio Turvo, Ribeirão das Palmeiras, Rio São Domingos e Ribeirão Grande, buscando manter a qualidade do ecossistema do aquífero Bauru sobre Uchoa.

Partindo dessas premissas, a MSH apresenta os seguintes objetivos:

- Restaurar, recompor e manter a cobertura vegetal nativa, com prioridade para APPs, áreas degradadas, nascentes, cursos d'água, áreas de recarga aquífera e zonas rurais com baixa cobertura vegetal, assegurando proteção hídrica e estabilidade geomorfológica;

- Implementar e assegurar faixas marginais mínimas de 30 metros como Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme o Código Florestal, ao longo dos cursos d'água;
- Implantar e fortalecer corredores verdes estruturantes, garantindo a conectividade entre fragmentos florestais, remanescentes nativos, APPs, fundos de vale e Reservas Legais, promovendo continuidade ecológica e funcionalidade da paisagem;
- Estimular a conservação, a recuperação de ecossistemas e a proteção da biodiversidade, com ênfase em espécies nativas e ameaçadas de extinção;
- Contribuir para a preservação da bacia hidrográfica da UGRHI 15 – Turvo/Grande e para a proteção da Unidade Aquífera Bauru, essencial ao abastecimento público municipal;
- Implementar monitoramento contínuo do nível e da qualidade das águas superficiais e subterrâneas, com atenção especial ao Rio Turvo, Ribeirão das Palmeiras, Rio São Domingos e Ribeirão Grande;
- Monitorar as planícies de inundação do Rio São Domingos (Q10, Q50 e Q100), assegurando usos compatíveis, como lazer de baixo impacto e agricultura conservacionista;
- Integrar soluções baseadas na natureza para redução da suscetibilidade a inundações e outros riscos ambientais nas planícies do Rio São Domingos; e
- Restringir atividades antrópicas potencialmente poluentes nas proximidades de corpos d'água e áreas ambientalmente sensíveis, incluindo a proibição do uso de fertilizantes e agrotóxicos em áreas agrícolas adjacentes a corpos hídricos vulneráveis.

#### **4.3.4. Macrozona de Qualificação Turística – MQT**

A MQT compreende as áreas rurais que concentram atrativos turísticos e com potencial de turismo, integrando rotas regionais. Corresponde a porção sul do município, considerando sobretudo o limite com o Ribeirão Grande, e articula os circuitos turísticos existentes, como as ciclorrotas, com os potenciais turísticos identificados no Grupo de Trabalho do Plano Diretor.

Partindo dessas premissas, a MQT apresenta os seguintes objetivos:

- Promover a integração regional do Município, articulando-o às redes viárias e ferroviárias, polos de transporte e circuitos turísticos regionais, de modo a otimizar os fluxos de visitantes e mercadorias e ampliar a inserção econômica de Uchoa;
- Integrar o turismo local às estratégias regionais por meio de governança intermunicipal, promoção conjunta, rotas integradas e padronização das informações ao visitante;
- Realizar ações conjuntas com os governos estadual e federal para implantação de áreas de lazer, equipamentos turísticos e políticas de proteção à fauna e flora, com atenção especial às espécies ameaçadas;
- Implementar infraestrutura turística essencial, incluindo sinalização integrada a mapas e rotas oficiais, acessibilidade universal em atrativos, equipamentos e espaços públicos conforme a NBR 9050, e ampliação da capacidade de hospedagem, com estímulo à hotelaria

rural e a empreendimentos compatíveis com a paisagem e a capacidade de suporte ambiental;

- Aprimorar a mobilidade turística e territorial por meio de rotas cicláveis e pedestres, incentivo ao cicloturismo rural com pontos de apoio, transporte turístico ordenado, sinalização de acesso e estacionamento, hubs de informação ao visitante, transporte sob demanda para áreas dispersas e integração com corredores regionais e mobilidade ativa, incluindo soluções amigáveis ao idoso;
- Integrar rotas turísticas ao setor produtivo local, prevendo logística leve, comércio vicinal, restaurantes rurais e serviços associados às atividades turísticas;
- Promover o turismo sustentável em áreas rurais, com valorização de atrativos naturais, integração a rotas regionais e harmonização paisagística de rios e áreas naturais;
- Compatibilizar o uso turístico com a conservação ambiental, por meio de critérios ambientais, gestão de resíduos, educação ambiental e do visitante, controle da capacidade de carga e monitoramento de impactos;
- Incentivar atividades de lazer, recreação, pesca e aquicultura de baixo impacto ambiental associadas aos corpos d'água, respeitadas as normas ambientais;
- Expandir a conectividade digital, especialmente a internet rural, como fator de inclusão, competitividade e apoio às atividades turísticas e produtivas; e
- Integrar conservação ambiental, educação ambiental e turismo como estratégia estruturante de desenvolvimento local.

#### 4.4. Zoneamento Urbano

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

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

A ocupação urbana encontra-se consolidada, com vocação predominantemente residencial e de suporte urbano, sustentada por qualidade de vida associada à escala reduzida e à boa acessibilidade regional. O crescimento ocorre de forma integrada à Região Metropolitana de São José do Rio Preto e sua rede de saúde, educação, comércio e logística. A expansão histórica vinculada à ferrovia e às rodovias evidencia uma vocação logística de escala local e inserção regional. A estrutura urbana apresenta malha ortogonal mais robusta nas áreas antigas e déficits de conectividade nas periferias, além de parcelamentos previstos não contíguos à malha consolidada.

No plano socioeconômico, há reconfiguração dos serviços após a queda por reclassificação da Administração Pública, mantendo oportunidades em cuidado, saúde, lazer e turismo; a diminuição de domicílios vagos e o aumento do uso ocasional sugerem diversificação de usos e demanda por serviços, enquanto o envelhecimento demográfico pressiona a infraestrutura de cuidado e acessibilidade. Persistem usos agropecuários em baixa densidade dentro do perímetro urbano (ex.: Cidade Alta/Jardim Vila Alta), demandando compatibilização com diretrizes urbanas.

Do ponto de vista ambiental, as restrições concentram-se nas APPs hídricas, sem inviabilizar o crescimento, mas exigindo planejamento preventivo e criterioso. Os fragmentos remanescentes de vegetação nativa se distribuem principalmente nos fundos de vale, operando como corredores ecológicos. É necessário compatibilizar a expansão urbana com a proteção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, mitigando riscos de contaminação do Aquífero Bauru e assegurando a segurança hídrica do abastecimento. A integração de áreas verdes, APPs e fundos de vale ao sistema urbano por meio de soluções baseadas na natureza (parques lineares, drenagem sustentável, pavimentos permeáveis, jardins de chuva) é central para a adaptação e resiliência climática, reduzindo ilhas de calor, enchentes e custos de manutenção do sistema de drenagem.

Como adequações e atualizações para a proposta, recomenda-se alinhar o planejamento municipal às diretrizes metropolitanas, consolidando perímetros urbanos, adensando e requalificando eixos existentes e controlando a expansão horizontal para reduzir custos de serviços. Deve-se coibir novos loteamentos não contíguos à malha consolidada, qualificar a conectividade nas periferias e estruturar a ligação funcional ao Distrito Industrial II; elaborar o Plano Diretor e atualizar a Lei de Parcelamento do Solo e os critérios de avaliação de empreendimentos. No saneamento, avançar na universalização e eficiência operacional (água, esgoto, drenagem e resíduos), gestão hídrica e monitoramento da qualidade, com metas de redução de perdas e reúso. Em habitação e mobilidade, priorizar requalificação habitacional, retrofit de imóveis vagos, padrões de acessibilidade universal e infraestrutura de cuidado, com mobilidade amigável e integração metropolitana. No desenvolvimento econômico, fortalecer a indústria e agroindústria (alimentos e bebidas), integrar campo-indústria, qualificar comércio e serviços (cuidado, saúde, lazer e turismo) e consolidar o papel logístico de apoio produtivo. Por fim, aperfeiçoar a governança municipal, atualizar cadastros e bases cartográficas e instituir uma matriz de indicadores para monitorar adensamento, conectividade, conformidade ambiental e eficiência dos serviços.

Conforme análise realizada na Etapa 2 – Leitura Técnica, o zoneamento vigente em Uchoa (Lei nº 1.632/1990) estabelece as seguintes Zonas de Uso e Ocupação do Solo com objetivos distintos, a saber:

- Zona Residencial – ZR: concentra o uso exclusivamente residencial, preservando a qualidade do ambiente de moradia;
- Zona Mista 1 – ZM1: admite a convivência de residência com comércio e serviços de proximidade;
- Zona Mista 2 – ZM2: combina residência e comércio em intensidade intermediária;
- Zona Mista 3 - ZM3: concentra atividades comerciais, de serviços e industriais, buscando localizar usos produtivos onde gerem menos interferência sobre áreas residenciais.
- Os parâmetros urbanísticos associados (lote mínimo, testada, recuos, altura na divisa e regras para edificações com múltiplos pavimentos, além das faixas de preservação ao longo de cursos d'água e das distâncias para atividades com materiais perigosos) orientam a compatibilização entre adensamento, funcionalidade urbana e proteção ambiental.

Demandam atualização e adequação, sobretudo, o mapeamento oficial do zoneamento urbano e do macrozoneamento rural, que não foram identificados. Além disso, há sobreposição normativa entre a Lei nº 1.632/1990 e a Lei nº 3.489/2014 quanto à área mínima de lotes, pois desde 2005, vêm sendo produzidos lotes inferiores a 250 m<sup>2</sup>, enquadrados pela lei de 2014. Isso exige padronização dos parâmetros na elaboração do Plano Diretor e revisão das leis correlatas, com critérios claros de transição e regularização. Além disso, propõe-se revisar a exclusividade residencial nas ZR, reclassificando-as como zonas de uso misto de apoio ao residencial, a fim de fortalecer a integração de usos e a qualidade urbanística dos bairros de Uchoa.

Nesse sentido, perfazem os objetivos do Zoneamento Urbano proposto:

- 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 estruturas físicas 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 e histórico através da identificação de áreas de imprescindível valor e medidas de proteção específicas.

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

- 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 do Zoneamento Urbano vigente apresentado na Etapa 2 – Leitura Técnica; e
- Tendências de crescimento urbano e adensamento identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica.

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

- Zona Residencial – ZR (1 e 2);
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- Zona de Valorização Paisagística – ZVP;
- Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE; e
- Zona de Centralidade - ZCE.

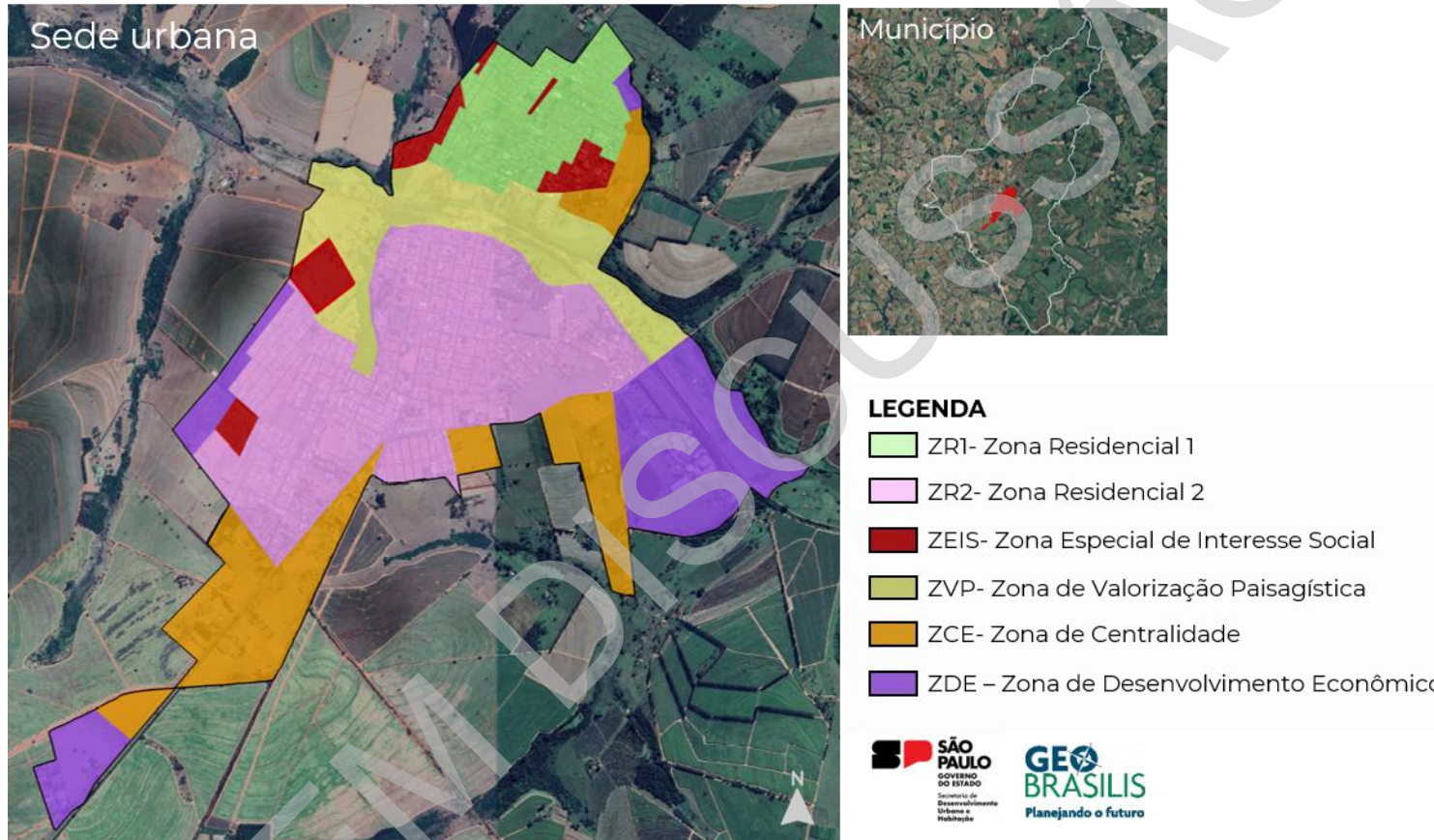
Os itens a seguir apresentam a metodologia utilizada para a delimitação das zonas de uso e ocupação do solo, bem como suas características e seus objetivos, tendo como elementos orientadores os Eixos de Desenvolvimento Municipal propostos no Item 3 – Eixos de Desenvolvimento Municipal deste relatório.

Já a **Figura 4.4-1** ilustra o Zoneamento Urbano proposto para o município de Uchoa<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> 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 21 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 Uchoa.



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 Residencial – ZR

A **Zona Residencial – ZR** se distribui por todas as porções da área urbana. 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 – ZR:

- Proporcionar áreas adequadas para o uso residencial misto, permitindo a coexistência de usos residenciais e atividades não residenciais compatíveis;
- Adequar a densidade da ocupação urbana à oferta de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e à proximidade com as centralidades municipais, seguindo a Estratégia para Ação Metropolitana (EAM) de fortalecimento de centralidades do PDUI RMSJRP;
- Promover a vocação de “economia prateada” por meio de projetos e estratégias de desenho urbano que considerem o índice de envelhecimento e a demanda por serviços gerontológicos, habitação acessível, mobilidade, cultura e saúde; e
- Incentivar a implantação de hospedagens e experiências, com apoio logístico e serviços.

Considerando a infraestrutura implementada, a proximidade com as áreas de concentração de postos de trabalho, as diferenças nas características de ocupação, a Zona Residencial – ZR, é subdividida conforme proposto a seguir:

- Zona Residencial 1 – ZR1, no compartimento norte da área urbana, com lotes de menor porte, associada a projetos habitacionais, adensamento e déficit de infraestrutura. Tem como objetivos específicos a requalificação e a integração urbana, bem como, a contenção da ocupação urbana espraiada e excludente; e
- Zona Residencial 2 – ZR2, localizada no compartimento sul da área urbana, com centralidade consolidada, parcelamentos recém implantados e novos parcelamentos previstos e assimetrias na distribuição de equipamentos públicos. Tem como objetivos específicos consolidar as áreas de ocupação mais recente; estimular o uso misto e equipamentos públicos; e promover o adensamento orientado por qualidade, acessibilidade e infraestrutura.

#### 4.4.2. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

A **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** corresponde aos conjuntos habitacionais de interesse social existentes, às áreas destinadas à implantação de núcleos habitacionais de interesse social e às áreas destinadas à promoção da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S. As ZEIS delimitadas na proposta de zoneamento abrangem áreas atualmente ocupadas

por empreendimentos habitacionais de interesse social e áreas com estudos e projetos em desenvolvimento para implantação futura.

A ZEIS deve ser implementada preferencialmente em áreas dotadas de infraestrutura, visando garantir o direito à moradia digna e reduzir o déficit habitacional e as moradias inadequadas, bem como melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda. Na 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;
- Promover Habitação de Interesse Social – HIS; e
- Promover a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S.

#### **4.4.3. Zona de Valorização Paisagística – ZVP**

A **Zona de Valorização Paisagística – ZVP** abrange o entorno do eixo ferroviário, do Ribeirão Grande e de seu afluente, caracterizando-se como área de relevância histórica, ambiental e de integração urbana. Trata-se de um território que demanda reforço normativo voltado à proteção patrimonial associada ao complexo ferroviário e aos bens culturais, bem como, o desenvolvimento de projetos de integração viária, soluções de drenagem e diretrizes para preservação e ocupação urbana sustentável no entorno do Ribeirão Grande e afluente.

São objetivos da Zona de Valorização Paisagística – ZVP:

- Salvar o complexo ferroviário com normas de uso e ocupação do solo;
- Incentivar atividades comerciais, de serviços de apoio ao turismo e intervenções que promovam desenho urbano e comunicação visual diferenciada nas proximidades do complexo ferroviário;
- Incentivar a recuperação, reabilitação e restauração ecológica das APP hídricas, implantando projetos e ações que incrementem a conectividade da paisagem, com manejo de fragmentos de vegetação urbana;
- Incentivar propostas de desenho urbano sensíveis à promoção de áreas verdes permeáveis e integradas;
- Organizar a circulação segura em torno dos trilhos e atrativos;
- Estruturar a faixa urbana no entorno dos corpos d'água considerando APP, drenagem e qualidade de efluente tratado, com foco em restauração, SBN e monitoramento a jusante da ETE;
- Elaborar projetos que visem estabelecer ou intensificar a conectividade entre as centralidades urbanas, respeitando os atributos físico-territoriais, a localização e a regularização urbanística; e

- Conter a ocupação urbana em APP e no entorno da malha ferroviária.

#### 4.4.4. Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE

A **Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE** se localiza em áreas onde predominam atividades industriais consolidadas e áreas preferenciais para o desenvolvimento industrial de maior densidade, especialmente nos limites da área urbana e na proximidade das rodovias e vias municipais, considerando a facilidade do escoamento da produção. Trata-se de áreas destinadas preferencialmente ao uso industrial, podendo incluir atividades comerciais e de serviços com maior nível de incomodidade.

São objetivos da Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE:

- Estimular a instalação de atividades que gerem trabalho e renda;
- Fortalecer a indústria local, permitindo investimentos, instalação de novas empresas ou a expansão de unidades produtivas existentes;
- Compatibilizar a localização de novas indústrias com afastamentos e parâmetros ambientais, evitando proximidades críticas e potenciais poluidores junto a áreas residenciais;
- Minimizar conflitos decorrentes da instalação de usos incômodos e atividades de grande impacto;
- Promover a vocação industrial com enfoque em: fabricação de sucos de frutas, hortaliças, legumes e águas envasadas, além de outros usos não poluentes ou minimamente poluentes; e
- Aproveitar o potencial logístico e a proximidade com eixos viários regionais.

#### 4.4.5. Zona de Centralidade – ZCE

A Zona de Centralidade – ZCE se localiza em áreas com predomínio e vocação para atividades de comércio e serviços consolidados de médio a grande porte, visando absorver e ordenar usos já existentes no território, especialmente os relacionados a empreendimentos de lazer e eventos que, em sua configuração atual, geram incômodo à vizinhança. Trata-se de áreas destinadas preferencialmente ao uso misto com forte componente terciário, compatibilizando e regulamentando atividades comerciais e de serviços que demandam infraestrutura específica e localização estratégica.

São objetivos da Zona de Centralidade – ZCE:

- Ordenar e regularizar as atividades comerciais e de serviços consolidadas, em especial aquelas classificadas como chácaras de recreio, destinadas à locação e realização de eventos, mediante sua localização preferencial em área compatível e observância de parâmetros urbanísticos específicos;

- Concentrar e estruturar a oferta de comércio e serviços de médio e grande porte, promovendo sinergias econômicas e ampliando a eficiência na prestação de serviços à população;
- Compatibilizar a implantação de usos com elevado potencial de geração de fluxos e incômodos (como grandes estabelecimentos comerciais e centros de eventos) com diretrizes de afastamento, acessibilidade e controle de impactos, de modo a mitigar conflitos com áreas residenciais lindeiras;
- Mitigar os impactos negativos decorrentes da instalação desordenada de atividades geradoras de tráfego, ruído e outros efeitos adversos à vizinhança, canalizando tais usos para setores aptos a absorvê-los conforme a capacidade de suporte urbano; e
- Aproveitar a infraestrutura viária existente, garantindo acessibilidade qualificada e capacidade adequada de circulação de pessoas e veículos, além de potencializar a conectividade com áreas rurais e de interesse turístico do município, como na Macrozona de Qualificação Turística (MQT).

#### 4.4.6. 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 Uchoa 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; e
  - **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 4.4.6-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de ocupação do solo urbano propostos para Uchoa.

EM DISCUSSÃO

**Quadro 4.4.6-1:** Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Uchoa

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo <sup>(4)</sup>		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)
						Frete Mínima (m)		Área Mínima (m <sup>2</sup> )			
				Altura (m)	Pavimentos	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina		
ZDE	60	1,50	20	14,00 <sup>(5)</sup>	4	14,00	17,00	500,00	500,00	10,00	2,00
ZCE	25	1,00	50	10,50	3	14,00	17,00	800,00	800,00	5,00 <sup>(2)</sup>	2,00
ZR1	60	1,00	30	10,50	3	9,00	13,00	250,00 <sup>(8)(9)</sup>	300,00	5,00 <sup>(2)</sup>	2,00 <sup>(6)(7)</sup>
ZR2	60	1,00	30	10,50	3	9,00	13,00	250,00 <sup>(8)</sup>	300,00	5,00 <sup>(2)</sup>	2,00 <sup>(6)(7)</sup>
ZEIS	80	1,50	10	7,00	2	6,00	8,00	150,00	190,00	3,00 <sup>(3)</sup>	-
ZVP	Conforme projeto específico, aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade.										

<sup>(1)</sup> Não exigido para o Pavimento Térreo e 1º Pavimento.

<sup>(2)</sup> Não exigido para o Pavimento Térreo e 1º Pavimento, quando uso comercial ou serviços.

<sup>(3)</sup> Não exigido para uso comercial ou serviços.

<sup>(4)</sup> Altura máxima na divisa = 4m.

<sup>(5)</sup> Para os usos CS3 e I4, é permissível ultrapassar a altura máxima prevista, mediante justificativa técnica e aprovação do Conselho Municipal da Cidade.

<sup>(6)</sup> Exceto geminadas.

<sup>(7)</sup> Aplica-se a norma h/6 a partir do 2º pavimento.

<sup>(8)</sup> Para o uso R2, a área do terreno deve ser proporcional ao mínimo de 30m<sup>2</sup> por unidade habitacional.

<sup>(9)</sup> É possível implantar lotes com área mínima de 200m<sup>2</sup> em meio de quadra, desde que a edificação possua solução de infraestrutura hídrica para captação de água da chuva.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

#### 4.4.7. Parâmetros de Uso do Solo

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

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

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

- **Uso Residencial:** utilização da edificação para fim habitacional, subclassificado em:
  - **Residência Unifamiliar (R1):** edificação isolada no lote, destinada a servir de moradia permanente a uma só família;
  - **Residência Multifamiliar (R2):** edificação composta por mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente em um mesmo lote, em regime de condomínio, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns; e
  - **Residências em Série (R3):** conjunto de mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente em um mesmo lote, em regime de condomínio, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns.
- **Uso Comercial e de Serviços:** 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, armazinhos, 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, guias 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 Institucional (P1):** atividade relacionada à prestação de serviços públicos, vinculada à estratégia de saúde, educação, cultura, assistência social, esporte e lazer, entre outras;
- **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):** 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.

O **Quadro 4.4.7-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de uso do solo urbano propostos para Uchoa. Todos os usos devem considerar:

- Proibição de realização de queimadas, para reduzir o risco de formação de focos de incêndio;
- Incentivo à arborização e a implantação de infraestrutura hídrica, com a finalidade de melhorar o microclima na cidade, devido à intensificação de secas; e
- Dever de preservar as APP de recursos hídricos, considerando os parâmetros do Código Florestal nacional. Alterações em faixas de APP, distintas daquelas previstas no Código Florestal, precisam de deliberação do CONSEMA.

EM DISCUSSÃO

**Quadro 4.4.7-1:** Parâmetros de Uso do Solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZDE	C3, I2	R1, C1, C2, P1, I1, I3, I4	R2, R3
ZCE	C2, I2, I3	R1, C1, C3, P1, I1	R2, R3, I4
ZR1	C1, R1, R3, I1, P1	C2, R2, I2	C3, I3, I4
ZR2	C1, R1, R3, I1, P1	C2, R2, I2	C3, I3, I4
ZEIS	C1, R1, R3, I1	R2, P1	C2, C3, R4, I2, I3, I4
ZVP	-	C1, C2, P1, I1, I2	C3, R1, R2, R3, 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](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](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](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](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 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](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](https://cetesb.sp.gov.br/licenciamento/documentos/2006_Res_CONAMA_369.pdf). Acesso em 8 out. 2025.

GEO BRASILIS. Etapa 2: Levantamento de Dados e Leitura Técnica. **Elaboração do Plano Diretor Municipal de Uchoa**. Versão 02. Dezembro de 2025.

GEO BRASILIS. Etapa 3: Leitura Comunitária. **Elaboração do Plano Diretor Municipal de Uchoa**. Versão 01. Dezembro de 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 Uchoa, 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. Não dispensa ou substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

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

Além destes, recomenda-se a revisão das normas municipais e dos contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos, de modo a evitar a alienação definitiva e irreversível de imóveis pertencentes ao município.

### 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](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](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](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](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](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades – MCID. **Portaria MCID nº 725**, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Disponível em: [https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/arquivos-1/20250805\\_Portaria\\_MCID\\_725\\_Especificacoes\\_MCMV\\_FAREFDS\\_COMPILADA\\_rev.pdf](https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/arquivos-1/20250805_Portaria_MCID_725_Especificacoes_MCMV_FAREFDS_COMPILADA_rev.pdf). Acesso em 8 out. 2025.

## 6. SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

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

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

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

Compõem o Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal:

- Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Rural ou órgão que vier a lhe substituir;
- Conselho Municipal da Cidade;
- Sistema de Informações Geográficas – SIG; e
- Ferramentas de Participação Popular.

### 6.1. Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Rural

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Rural de Uchoa será a responsável pela implantação e monitoramento das ações de planejamento territorial definidas pelo Plano Diretor Municipal.

Neste sentido, a proposta de governança territorial do município visa o fortalecimento da capacidade institucional, com foco na adaptação, resiliência e qualificação da gestão pública. A estratégia está orientada para a melhoria de indicadores estratégicos, como o Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS) e o desempenho no Programa Município VerdeAzul, entre outros, por meio da consolidação da estrutura administrativa, da valorização do quadro técnico efetivo e do funcionamento regular das instâncias participativas.

Recomenda-se fortemente a implementação de ações que visem ao aprimoramento da gestão da informação, assegurando a atualização e a consistência dos dados declarados aos sistemas nacionais e estaduais, como o SNIS e o SNISA, de forma a subsidiar diagnósticos qualificados e a formulação de políticas públicas alinhadas às necessidades locais. No campo ambiental, prioriza-se o fortalecimento do monitoramento e da gestão dos resíduos sólidos.

No contexto regional, recomenda-se a ampliação da participação de Uchoa na governança da mobilidade e da infraestrutura viária metropolitana, em consonância com o PDUI-RMSJRP, visando integrar o planejamento e a operação dos sistemas de transporte público regional, considerando os fluxos intermunicipais e a dependência da infraestrutura regional, contribuindo para a eficiência logística e a melhoria da mobilidade urbana.

No que compete à gestão de recursos financeiros, faz-se necessário fortalecer a sustentabilidade fiscal e ampliar a autonomia financeira do município, considerando o desempenho no Índice de Dimensão de Riqueza (IDR) e a elevada dependência de transferências correntes na composição da receita, por exemplo. Recomenda-se a revisão da gestão orçamentária para restabelecer e manter o equilíbrio fiscal, com ênfase no controle de despesas, no aumento da eficiência administrativa e na qualificação do gasto público, bem como no fortalecimento da arrecadação própria por meio da ampliação das receitas municipais, da modernização da gestão tributária, da expansão da base tributária e da valorização das atividades econômicas locais, de forma a sustentar as despesas correntes e os gastos públicos com projetos estruturais.

## **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.

Recomenda-se a instituição de Câmaras Técnicas consultivas, com a presença de especialistas, voltadas a temas específicos em Uchoa, tais como:

- Gestão de vias e de trânsito, para planejar e gerenciar a conectividade e a fluidez do tráfego frente à implantação de novas vias locais, coordenar medidas como desvio de caminhões para evitar a circulação pelo núcleo urbano e acesso à SP-310, avaliar instrumentos de gestão da demanda para custeio de manutenção do pavimento, drenagem e mitigação de danos por erosão, articular a gestão da qualidade das calçadas com o plano municipal de arborização e a SEMMA, supervisionar a implantação e adequação de sistemas de drenagem pluvial;
- Gestão do patrimônio cultural e ambiental, com o objetivo de garantir a conservação do meio ambiente, dos bens culturais remanescentes e das manifestações imateriais, bem como, do turismo.

O Conselho Municipal da Cidade deverá ser instituído pela Lei do Plano Diretor Municipal de Uchoa, 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 o 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 Uchoa 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](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.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta busca traçar uma visão estratégica e operacional para o desenvolvimento urbano e territorial de Uchoa, 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, compacto e financeiramente responsável, priorizando a qualificação das áreas já consolidadas, a contenção da expansão dispersa e a integração entre uso do solo, mobilidade e infraestrutura. Nesse sentido, define diretrizes para conter a periferização, fortalecer centralidades e promover um padrão urbano que assegure acesso equitativo à moradia digna, ao meio ambiente equilibrado, aos serviços públicos e aos modos ativos de transporte.

A estrutura da proposta se organiza em eixos de desenvolvimento que traduzem as potencialidades e desafios identificados nos Produtos 2 e 3. Destacam-se a regularização fundiária, a proteção e recuperação de Áreas de Preservação Permanente e o monitoramento da qualidade da água, em alinhamento com diretrizes regionais. Assim, o município se insere em dinâmicas territoriais mais amplas, reforçando sua integração regional.

No eixo socioeconômico, as propostas valorizam a diversificação produtiva de base local, reduzindo a dependência de atividades únicas e fortalecendo a autonomia financeira municipal. Apoio a pequenos produtores, capacitação técnica, estímulo ao empreendedorismo e à economia criativa, além do fortalecimento do comércio local, compõem uma estratégia que se articula ao turismo rural, gastronômico e de natureza. Essa abordagem visa combinar geração de renda, valorização cultural e conservação ambiental, ampliando mercados por meio de parcerias regionais e promovendo inovação, logística e cooperação intermunicipal.

No eixo social e institucional, reforça-se o compromisso com a redução das desigualdades e a melhoria da qualidade de vida. Prevê a universalização e integração dos serviços de saúde, educação e assistência social, políticas específicas para a primeira infância e para o envelhecimento da população, além do fortalecimento da transparência e da governança. A adoção gradual de soluções digitais e a gestão pública orientada por indicadores e resultados buscam maior eficiência administrativa, monitoramento contínuo das políticas e melhor alocação de recursos.

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 sustentável, segurança hídrica, corredores ecológicos e turismo, permitindo políticas públicas mais precisas e compatíveis com cada porção do território. Já o zoneamento urbano introduz novas Zonas Especiais de Interesse Social em regiões em expansão, reorienta zonas residenciais para usos mistos e estabelece parâmetros voltados ao adensamento qualificado, à proteção de mananciais, ao saneamento e à mobilidade ativa. Essa abordagem favorece inclusão, dinamização econômica e uso racional da infraestrutura existente.

Entre os avanços, destaca-se a incorporação de Soluções Baseadas na Natureza, 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 e qualificação socioambiental, com ênfase na Reurb de interesse social, 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**

<b>Tipo:</b>	Reunião com Grupo de Trabalho
<b>Finalidade:</b>	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 01 – Matriz Swot e Eixos de Desenvolvimento Municipal
<b>Data, hora e local:</b>	15/01/2026 das 14h00 às 16h02 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

- **PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

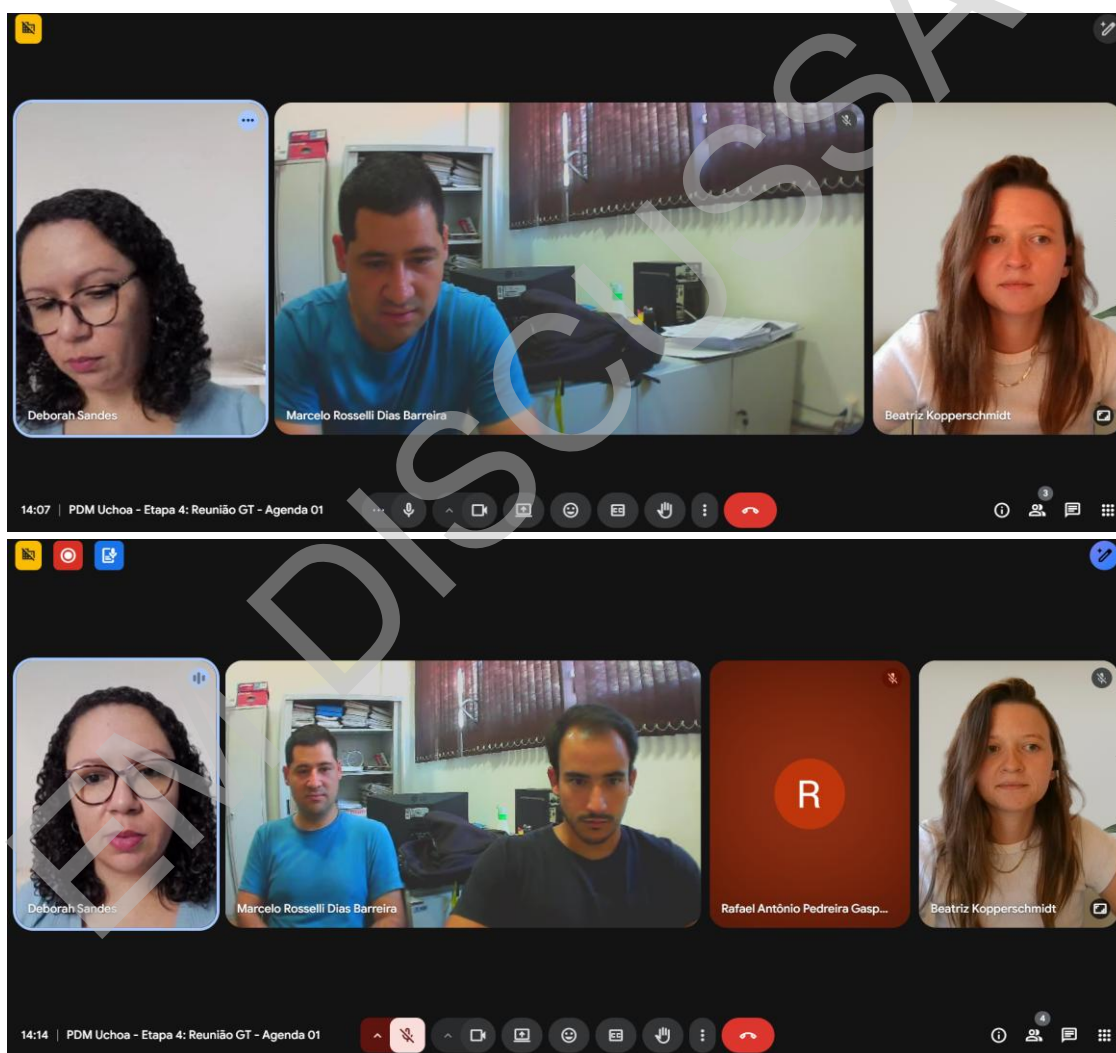
Nome	Instituição
1. Marcelo Rosselli Dias Barreira	PM de Uchoa - Departamento de Engenharia
2. Leonardo Silva Paschoa	PM de Uchoa - Secretaria de Turismo
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Rafael Antônio P. G. de Souza	SDU – Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

A primeira reunião com o Grupo de Trabalho de Uchoa foi realizada no dia 15 de janeiro de 2026, das 14h00 às 16h02, 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, representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis e da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (SDU).

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 from a Zoom meeting. Each screenshot shows a presentation slide on the left and a grid of video thumbnails on the right. The participants visible are Deborah Sandes, Marcelo Rosselli Dias Barreira, Rafael Antônio Pedreira, and Beatriz Koppersch...

**Screenshot 1 (Top):** The slide is titled 'Etapa 4: Proposta Técnica' and 'Elaboração do Plano Diretor Municipal de Uchoa'. Below the title, it reads 'AGENDA 01: MATRIZ SWOT E EIXOS DE DESENVOLVIMENTO'. The date '15/01/2026' is in the bottom right corner of the slide. The Zoom meeting title is 'PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 01'.

**Screenshot 2 (Middle):** The slide is titled 'Matriz SWOT. FRAQUEZAS.' and lists four bullet points:

- Elevada dependência de transferências correntes (80% das receitas), revelando **baixa autonomia financeira**;
- **Deterioração** da situação fiscal, com reversão de superávit para déficits consecutivos, aumento da despesa corrente e queda de investimentos;
- **Baixa classificação** da governança e dos recursos financeiros para resiliência, limitando a capacidade de resposta a eventos extremos e a implementação de melhorias; e
- **Indicadores críticos** como disponibilidade de recursos e condições habitacionais refletem carências socioeconômicas e urbanas específicas.

The Zoom meeting title is 'PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 01'.

**Screenshot 3 (Bottom):** The slide is titled 'Matriz SWOT. AMEAÇAS.' and lists four bullet points:

- A **queda da natalidade** reforça a transição demográfica e pressiona os serviços para idosos;
- A **dependência de polos regionais** para saúde especializada, educação média e superior e empregos formais concentra oportunidades em cidades vizinhas;
- **Pressão sobre o sistema viário**, intensificada pelo crescimento da frota e pelo tráfego de caminhões, aumenta riscos de acidentes e sobrecarga da mobilidade urbana e regional; e
- A presença de **ferrovia e rodovia** em áreas urbanas gera **conflitos de mobilidade**, limitações ao uso do espaço público e turístico e riscos operacionais que extrapolam a governança municipal.

The Zoom meeting title is 'PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 01'.

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

## Objetivos gerais.

- 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;
- Integrar** as ações, projetos, estratégias e planos dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais através do **Sistema de Gestão e Planejamento Urbano**; e
- Os objetivos da Política Urbana Municipal devem se alinhar aos **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, da Organização das Nações Unidas (ONU).



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

15:08 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 01

Deborah Sandes  
Marcelo Rosselli Dias Barreira  
Rafael Antônio Pedreira ...  
Beatriz Koppersch...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

## Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência. ESTRATÉGIAS.

- Assegurar **acesso a água, energia e internet**;
- Implementar **regularização fundiária** com garantia de **segurança e manutenção** e implantação de **transporte sob demanda**;
- Regulamentar** renda/benefícios, **integrar** convênios e **qualificar** redes e equipamentos nas **ZEIS**; e
- Executar **diagnóstico fundiário**, elaborar projetos de regularização e fortalecer controle e fiscalização.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

15:22 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 01

Deborah Sandes  
Marcelo Rosselli Dias Barreira  
Rafael Antônio Pedreira ...  
Beatriz Koppersch...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

## Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo. ESTRATÉGIAS.

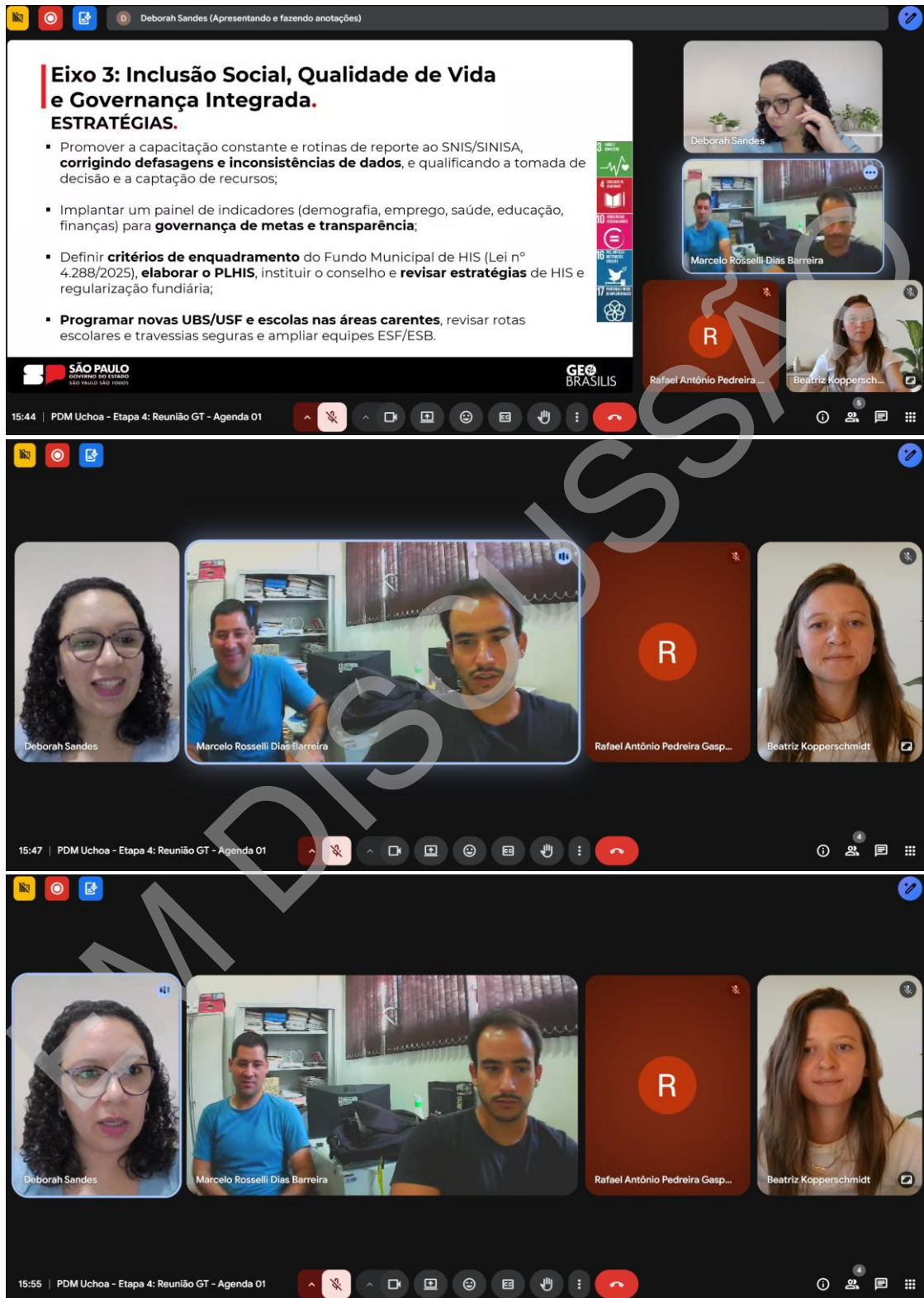
- Desenvolver um plano de **fortalecimento da arrecadação própria**, ampliando ganhos de eficiência tributária e ajustando despesas para enfrentar a deterioração fiscal e a dependência de transferências;
- Desenvolver um plano de gestão fiscal e investimentos para **reverter déficits**, priorizando projetos de alto impacto social e ambiental e **fortalecendo a autonomia municipal** diante da dependência de transferências; e
- Executar **medidas de sustentabilidade fiscal**: auditoria de despesas correntes, ampliação da receita própria, PPPs para infraestrutura e priorização por retorno socioeconômico.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

15:31 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 01

Deborah Sandes  
Marcelo Rosselli Dias Barreira  
Rafael Antônio Pedreira ...  
Beatriz Koppersch...



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

**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?
15/01/2026 14:21:21	LEONARDO SILVA PASCHOA	turismo@uchoa.sp.gov.br	Secretaria de Turismo
15/01/2026 14:21:46	MARCELO ROSSELLI DIAS BARREIRA	engenharia@uchoa.sp.gov.br	Departamento de Engenharia

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

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

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Matriz SWOT	<p><b>Fraquezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcelo reconheceu que as fraquezas, como a dificuldade em obter recursos e em manter serviços de saúde, refletem a realidade da maioria das cidades pequenas, e afirmou que a Matriz SWOT ajuda a ter uma visão panorâmica dessas questões</li> </ul> <p><b>Ameaças</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcelo concordou que as ameaças, como a intensificação das secas e os desafios viários e ferroviários, são realidades inegáveis da região e do município</li> </ul>
2	Eixos de Desenvolvimento	<p><b>Objetivos Gerais da Política Urbana</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcelo observou que os objetivos propostos estão diretamente relacionados à mitigação das fraquezas identificadas. Ele sugeriu a consolidação de temas ambientais, que estavam separados, em um bloco único para simplificar, e destacou a importância de incluir o zoneamento misto para combater a saturação do centro em decorrência de novos loteamentos puramente residenciais</li> </ul> <p><b>Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leonardo expressou preocupação sobre a inviabilidade de algumas estratégias de captação de água, indicando que a dependência da captação subterrânea (Aquífero Bauru) é a única opção, e que o Ribeirão Grande e São Domingos não teriam vazão suficiente ou seriam muito distantes</li> <li>A Geo Brasilis concordou que, dadas as restrições, o foco deve ser em estratégias de preservação e redução do consumo de água e do desperdício</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p><b>Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leonardo observou que a parte econômica era importante, e que a ordem de apresentação dos eixos poderia ser invertida para priorizar as questões econômicas</li> </ul> <p><b>Eixo 3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcelo sugeriu que o foco nas escolas em áreas carentes deveria ser na questão do ensino médio e profissionalizante, onde o município apresenta defasagem e perda de jovens para cidades vizinhas, ao invés de na educação básica, área que o município possui boa cobertura</li> <li>Marcelo destacou a importância de refinar as propostas, como a substituição da construção de novas UBSs pelo reforço no atendimento ou a implantação de centros de especialidades em áreas estratégicas para desafogar o centro, dadas as realidades de cobertura e demanda por especialização e exames</li> </ul>
3	Encaminhamentos	<p><b>ALTERAÇÕES/AJUSTES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nos objetivos gerais da Política Urbana, agrupar temas ambientais que estão como itens separados, em um bloco único para simplificar;</li> <li>Foco em propostas para escolas de ensino médio e ensino profissionalizante, e não em ensino básico (Eixo 3)</li> <li>Inviabilidade de estratégias de captação de água superficial, alterar proposta no Eixo 01.</li> </ul> <p><b>PRÓXIMAS AGENDAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leonardo informou que verificaria a disponibilidade do grupo de acompanhamento para o horário da reunião, que seria de 2 a 3 horas, antes da oficina municipal, geralmente agendada para as 19h</li> <li>A Geo Brasilis enviará o convite e protocolo para a realização da oficina após a validação da data e horário na reunião de segunda-feira.</li> </ul>

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 Uchoa**  
AGENDA 01: MATRIZ SWOT E EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

15/01/2026

**Agenda.**

- 01 | Matriz SWOT
- 02 | Estrutura da Etapa 4 – Proposta Técnica
- 03 | Política Urbana e Eixos de Desenvolvimento Municipal
- 04 | Próximos passos

**Matriz SWOT.**

- É uma metodologia que consiste numa técnica de **investigação social** a qual envolve ferramentas de gestão e planeamento, 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

**Matriz SWOT.**

- É uma metodologia que consiste numa técnica de **investigação social** a qual envolve ferramentas de gestão e planeamento, 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

**Matriz SWOT.**

**FORÇAS.**

- **Patrimônio** histórico, cultural e turístico variado e de **forte identidade** com herança histórica da ferrovia, museus (Paleontologia Pedro Candolo e Carnaval), Estação Cultural, patrimônio religioso e iniciativas como a Aldeia do Artesão, rotas de cicloturismo, pesqueiros e manifestações populares como a revoadas de pipas;
- **Alcance regional** reforçado pelo título de **Município de Interesse Turístico** e pela integração a circuitos como a Rota Caipira e a Trilha dos Dinossauros;
- **Calendário de eventos** mobiliza o espaço público, atrai visitantes e fortalece a economia;
- Economia municipal se apoia em **cadeias agrícolas** (laranja, cana-de-açúcar e café) que sustentam arranjos produtivos locais e oferecem potencial de industrialização;

variável controlável, que proporciona **vantagem** ao atingimento do objetivo final do planeamento 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 contida 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

FATORES INTERNOS: OPORTUNIDADES, FORÇAS

FATORES EXTERNOS: AMEAÇAS, FRAGILIDADES

Mencionado em Brasilis, 2024

**Matriz SWOT. FORÇAS.**

- **Sector industrial**, com destaque para bebidas e alimentos (sucos e águas envasadas), pode impulsionar a marca territorial e dinamizar a economia
- **Crescimento contínuo do PIB e do PIB per capita**, da eficiência fiscal com fortalecimento da arrecadação própria e retomada do saldo de empregos, criando bases para políticas de desenvolvimento;
- Bons indicadores de **qualificação** de adultos ampliam a empregabilidade e as oportunidades de inserção produtiva;
- Ampla cobertura de **coleta de resíduos sólidos**, com **coleta seletiva** na área urbana e planos de expansão para a zona rural e de fortalecimento da reciclagem por meio de educação ambiental, compostagem e logística reversa.

**Matriz SWOT. FORÇAS.**

- **Fragmentos de vegetação** próximos à cidade abrem espaço para parques, corredores ecológicos e projetos de restauração, recuperação de APP e SBN;
- Urbanização **consolidada**, com 94% da população em área urbana e crescimento populacional moderado;
- Malha viária de **traçado regular** organiza a circulação, define centralidades e conecta às estradas vicinais;
- **Localização estratégica** próxima às rodovias SP-310 e SP-379, aliada ao Distrito Industrial II, fortalece a integração ao **corredor logístico regional**;
- Há histórico de **políticas habitacionais**, como ZEIS, projetos em parceria com programas estaduais e federais e, mais recente, o Fundo Municipal de HIS,

**Matriz SWOT. FORÇAS.**

- Redes básicas de saúde e educação são **bem distribuídas**, com cobertura integral da Atenção Básica, escolas, creches e programas de EJA;
- A **ampliação do corpo médico no SUS** fortalece a capacidade assistencial da saúde pública;
- O desempenho na educação consistente nos anos iniciais do ensino fundamental, com resultados do IDEB frequentemente acima das metas, indica a **qualidade da educação** oferecida; e
- Esses avanços impulsionam a infraestrutura de educação e saúde como **pilares** relevantes do **desenvolvimento local** em Uchoa.

**Matriz SWOT. FRAQUEZAS.**

- **Segregação urbana** bem demarcada, relacionada à **barreira física** da ferrovia e do Ribeirão Grande, que dividem a cidade em compartimentos com baixa conectividade e risco de segurança viária;
- Sinais de **expansão fragmentada** e periferização em loteamentos dispersos e parcelamentos irregulares;
- Loteamentos mais recentes possuem muitos **lotes desocupados** e **carecem de usos mistos** (comércio/serviços) nas regiões de maior dinâmica imobiliária;
- **Demanda por infraestrutura** para transporte ativo, plano de arborização, soluções de caminhabilidade e acessibilidade, além de maior acessibilidade a equipamentos públicos;

**Matriz SWOT. FRAQUEZAS.**

- Possui **apenas 10% de cobertura vegetal nativa**, restrita a fragmentos marginais de cursos d'água, e **não possui Unidades de Conservação**;
- APPs sofrem **pressão da expansão** urbana e agropecuária, com risco à integridade ambiental e a qualidade hídrica;
- Gestão **insuficiente da microdrenagem**, com baixa cobertura de redes pluviais, descompasso com a pavimentação e pontos críticos de erosão e alagamento;
- A ausência de proteção legal ao **patrimônio natural** fragiliza a sustentabilidade ambiental;

**Matriz SWOT. FRAQUEZAS.**

- Abastecimento de água depende **exclusivamente** do aquífero Bauru, sujeito ao risco de **contaminação**, principalmente próximo à área urbana;
- Capacidade de produção de água está **no limite**, com poços operando acima do recomendado e risco de **intermitência** em períodos de seca, agravado pelo alto consumo per capita;
- **Baixa eficiência** da distribuição, sem informações claras sobre perdas;
- Dados de saneamento apresentam **inconsistências** entre extensão de redes, número de ligações e consumo, dificultando diagnósticos e planejamento;
- **Ausência de indicadores** sobre coleta seletiva e destinação final de resíduos especiais para a gestão de resíduos sólidos;

**Matriz SWOT. FRAQUEZAS.**

- **Destinação Inadequada** de resíduos de construção civil, poda e cemiteriais em área de aterro desativado, aumentando o risco de contaminação do solo e das águas subterrâneas;
- **Envelhecimento** acelerado da população, com mais idosos que crianças desde 2015, pressionando serviços de saúde, assistência e mobilidade. No entanto apresentou queda do IPDM em longevidade;
- Mortalidade infantil é historicamente volátil, com pico elevado em 2021, evidenciando **fragilidades** na linha materno-infantil;
- Município carece de maternidade, leitos hospitalares e não possui ensino superior, gerando **dependência de cidades vizinhas** para serviços de alta complexidade e formação universitária;

**Matriz SWOT. FRAQUEZAS.**

- Desempenho **educacional com queda** do IPDM em escolaridade e estagnação nos anos finais do ensino fundamental, com IDEB abaixo das metas em vários ciclos e queda em 2023;
- A ausência ou baixa oferta de EJA e ensino profissional **limita alternativas** de qualificação e permanência escolar;
- **Economia pouco diversificada**, com forte dependência do setor primário e da agroindústria, predominando a **monocultura da cana-de-açúcar** (mais de 80% da área rural), mas sem participação nas etapas de maior agregação de valor;
- **Poucos empregos formais** e dependência de trabalho externo e sazonal. **Volatilidade e queda** recente dos empregos formais, especialmente nos serviços, afetam renda e estabilidade ocupacional;

**Matriz SWOT. FRAQUEZAS.**

- Elevada dependência de transferências correntes (80% das receitas), revelando **baixa autonomia financeira**;
- **Deterioração** da situação fiscal, com reversão de superávit para déficits consecutivos, aumento da despesa corrente e queda de investimentos;
- **Baixa classificação** da governança e dos recursos financeiros para resiliência, limitando a capacidade de resposta a eventos extremos e a implementação de melhorias; e
- **Indicadores críticos** como disponibilidade de recursos e condições habitacionais refletem carências socioeconômicas e urbanas específicas.

**Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.**

- Inserção na RMSJRP potencializa o compartilhamento de planejamento, investimentos e políticas públicas de escala regional (FPIC), com acesso aos **Instrumentos do PDUJ- RMSJRP** – pertença às macrozonas regionais de Diversificação Urbana e de Segurança Hídrica, o que possibilita enquadramentos e diretrizes para projetos como de adução de água, corredores ecológicos e qualificação urbana, alinhados a financiamentos estaduais e nacionais;
- Possui **conectividade** aos eixos rodoviários SP 310/320 e BR 153, potencializando sua inserção na **cadeia logística regional e nacional** (mercados, matérias-primas e serviços);
- Discussões de **projetos de requalificação** ferroviária e mobilidade regional abrem a possibilidade de reaproveitamento do leito ferroviário para transporte de passageiros, **integração** ao sistema viário metropolitano e **ampliação** da capacidade logística;

**Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.**

- Inserção na UGRHI 15 (Turvo/Grande) facilita **projetos integrados** de segurança hídrica, SBN e de recuperação de APP;
- Acesso a **políticas e financiamentos estaduais e federais** (como PEARC-SP, programas da ANA e FEHIDRO) permite modernizar redes, diversificar fontes hídricas e ampliar a adoção de soluções para saneamento e adaptação climática;
- Relevo predominantemente **favorável à ocupação urbana** (85% do território com declividade < 15%), baixa suscetibilidade a desastres naturais e ausência de áreas de risco relevantes, **reduzem restrições** legais para parcelamento do solo e **favorece o ordenamento** da expansão urbana;

**Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.**

- Acesso a **programas estaduais e federais de habitação e infraestrutura**, como MCMV, PAC e Programa Bairro Paulista, além de recursos para regularização fundiária e urbanização de áreas degradadas, ampliando as condições para um desenvolvimento urbano inclusivo;
- Proximidade com a **rede de saúde regional** de alta complexidade em São José do Rio Preto eleva a qualidade de vida da população e aumenta a atratividade residencial e empresarial de Uchoa;
- Também se beneficia de **políticas assistenciais federais e estaduais**, pactos educacionais e programas de empregabilidade, que ampliaram a cobertura social;

**Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.**

- A migração interestadual e o fluxo interno no Estado representam oportunidades de **atração e retenção de talentos**, fortalecendo o tecido social e econômico local;
- Ecosistema turístico regional** (Olimpia e Ibirá) favorece a participação em rotas estaduais, a exploração de ativos como praias fluviais, pesca e aquicultura, e abre espaço para ecoturismo, turismo científico e de eventos; e
- A tendência de **crescimento do turismo** de proximidade e do cicloturismo reforça a necessidade de infraestrutura turística adequada, com sinalização, acessibilidade e serviços de apoio.

**Matriz SWOT. AMEAÇAS.**

- A RMSJRP enfrenta crescente **vulnerabilidade ambiental** marcada pela intensificação das **secas, queimadas e chuvas** extremas, que pressionam a segurança sanitária e a reputação turística da região;
- A **predominância de usos rurais** com baixa cobertura de vegetação nativa e fragmentação dos remanescentes compromete a qualidade hídrica, biodiversidade e os serviços ecossistêmicos, elevando os custos futuros de adaptação;
- A **fragilidade do aquífero Bauru**, exposto à contaminação por fertilizantes, fossas rudimentares e manejo inadequado de resíduos, amplia o risco de poluição difusa;
- A tendência de **intensificação de secas e chuvas intensas** pode também pode sobrecarregar sistemas de drenagem;

**Matriz SWOT. AMEAÇAS.**

- Economia regional fortemente **dependente do agronegócio** e de **indústrias** correlatas, sujeita a choques de mercado e políticas setoriais que afetam diretamente emprego e arrecadação;
- Oscilações macroeconômicas e reclassificações setoriais ampliam a **vulnerabilidade fiscal**, agravada pela elevada dependência de transferências governamentais, que reduzem autonomia e previsibilidade de investimentos;
- Queda** da participação agropecuária, sem compensações em serviços, pode gerar lacunas de renda e emprego;
- Projeções demográficas** regionais indicam declínio populacional e envelhecimento acelerado, intensificando o êxodo de jovens e a redução da força de trabalho futura;

**Matriz SWOT. AMEAÇAS.**

- A **queda da natalidade** reforça a transição demográfica e pressiona os serviços para idosos;
- A **dependência de polos regionais** para saúde especializada, educação média e superior e empregos formais concentra oportunidades em cidades vizinhas;
- Pressão sobre o sistema viário**, intensificada pelo crescimento da frota e pelo tráfego de caminhões, aumenta riscos de acidentes e sobrecarga da mobilidade urbana e regional; e
- A presença de **ferrovia e rodovia** em áreas urbanas gera **conflitos de mobilidade**, limitações ao uso do espaço público e turístico e riscos operacionais que extrapolam a governança municipal.

**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

**Estrutura da Proposta Técnica.**

**Propostas para o ordenamento territorial**

Revisar e atualizar o ordenamento territorial de Uchos:

- 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

**Próximas reuniões !**



**Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Objetivos gerais.**

- Promover o **cumprimento da função social e ecológica da cidade e da propriedade urbana**, assegurando a **justa distribuição** dos ônus e benefícios da urbanização e subordinando o uso e a ocupação do solo ao interesse coletivo e à sustentabilidade ambiental;
- Ordenar o crescimento urbano de forma integrada e equilibrada**, orientando a expansão territorial segundo o Macrozoneamento Municipal e o Zoneamento Urbano, **respeitando as vocações territoriais** e a capacidade de suporte ambiental;
- Conter a expansão urbana dispersa** e o **processo de periferização**, promovendo um modelo de cidade compacta, conectada e eficiente em termos de infraestrutura, serviços e mobilidade;
- Superar a **fragmentação urbana** entre os **compartimentos norte e sul** do município, promovendo maior integração territorial, funcional e socioespacial;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Objetivos gerais.**

- Qualificar o desenho urbano e **fortalecer as centralidades existentes**, estimulando o uso misto do solo, a vitalidade urbana e a valorização dos espaços públicos;
- Assegurar o **direito social à moradia digna** e reduzir o déficit habitacional, por meio de política habitacional integrada, da **Regularização Fundiária Urbana** (Reurb) e da criação de **Zonas Especiais de Interesse Social** (ZEIS) em áreas com infraestrutura adequada;
- Promover a **inclusão social e a redução das desigualdades socioespaciais**, garantindo o acesso equitativo à infraestrutura urbana, aos equipamentos públicos e aos serviços essenciais;
- Assegurar a **justa distribuição territorial de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos**, priorizando áreas com maior vulnerabilidade social;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Objetivos gerais.**

- Priorizar o **transporte público coletivo e os modos ativos de deslocamento**, reduzindo a dependência do transporte individual motorizado, em conformidade com a Política Nacional de Mobilidade Urbana;
- Melhorar a **conectividade da malha viária e a fluidez do trânsito**, especialmente nas **áreas urbanas recentes e periféricas**, assegurando acessibilidade universal, segurança viária e integração territorial;
- Preservar, proteger e recuperar as **áreas de interesse ambiental e hídrico**, especialmente as Áreas de Preservação Permanente (APPs), com destaque para o Ribeirão Grande no perímetro urbano;
- Estruturar **políticas de conservação ambiental**, incluindo a criação e integração de **unidades de conservação e corredores ecológicos**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Objetivos gerais.**

- Incorporar **Soluções baseadas na Natureza (SbN)** no sistema de drenagem urbana, ampliando a permeabilidade do solo e a resiliência frente aos **eventos climáticos extremos**;
- Qualificar os serviços de **saneamento ambiental**, assegurando a **universalização do acesso**, o monitoramento contínuo e a segurança hídrica de longo prazo;
- Alinhar o **crescimento urbano à preservação ambiental** e à **sustentabilidade territorial**, garantindo **compatibilidade entre expansão urbana e capacidade de suporte** dos ecossistemas;
- Preservar, proteger e recuperar o **patrimônio histórico, arqueológico, ambiental e cultural** do município, valorizando sua diversidade, identidade e potencial de atratividade urbana e turística;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Objetivos gerais.**

- Fortalecer a integração** do município de Uchoa à Região Metropolitana de São José do Rio Preto, ampliando suas **conexões viárias, logísticas e econômicas**;
- Diversificar e qualificar a base produtiva municipal**, estimulando a **indústria, os serviços e o turismo** sustentável;
- Estimular a **geração de emprego e renda**, promovendo a estabilidade do mercado de trabalho formal e a inclusão produtiva de jovens, idosos e demais grupos sociais;
- Estabelecer e fortalecer mecanismos de **participação democrática da sociedade no planejamento urbano**, na formulação, execução e fiscalização das políticas públicas, por meio de conselhos municipais;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Objetivos gerais.**

- 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;
- Integrar** as ações, projetos, estratégias e planos dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais através do **Sistema de Gestão e Planejamento Urbano**; e
- Os objetivos da Política Urbana Municipal devem se alinhar aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, da Organização das Nações Unidas (ONU).



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixos de Desenvolvimento Municipal.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixos de Desenvolvimento Municipal.**

- 01 | Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência
- 02 | Diversificação Econômica, Inovação e Turismo
- 03 | Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS


**Eixos de Desenvolvimento Municipal.**

- 01 | Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência
- 02 | Diversificação Econômica, Inovação e Turismo
- 03 | Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência. OBJETIVOS GERAIS.**


- Estruturar o território municipal com base em **critérios de sustentabilidade**, promovendo a **integração entre áreas urbanas e rurais**;
- Priorizar o planejamento territorial simplificado, com **foco na regularização fundiária**, melhoria da **conectividade urbana** e **proteção dos recursos naturais** existentes;
- Implementar **ações de recuperação ambiental** como arborização urbana, proteção de APP e incentivo à compostagem e reciclagem comunitária;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência. OBJETIVOS GERAIS.**

- Fortalecer a gestão de riscos ambientais** com medidas práticas, como manutenção de redes de drenagem, controle de erosão e campanhas educativas sobre o uso racional da água;
- Valorizar o **patrimônio natural e cultural** como **ativos estratégicos** para o desenvolvimento territorial;
- Buscar **parcerias regionais** e acesso a programas estaduais/federais para **viabilizar projetos de infraestrutura e adaptação climática**;
- Integrar** o planejamento viário de Uchoa **aos eixos SP-310 e BR-153** e à **ferrovia**;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência.**  
**OBJETIVOS GERAIS.**

- Qualificar as **moradias rurais** de baixa densidade, assegurando a oferta de serviços essenciais;
- Estruturar a **política de HIS**, definindo critérios de enquadramento e priorizando ZEIS com infraestrutura no compartimento norte;
- Mapear e monitorar, de forma sistemática, a **qualidade das águas superficiais**;
- Preservar e restaurar as APPs, **priorizando trechos urbanos e afluentes críticos**; e
- Criar **instrumentos locais** de proteção do **patrimônio natural municipal**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Criar legislação municipal de **proteção ao patrimônio natural, material e imaterial**, com diretrizes de preservação, registro e salvaguarda, enfrentando a carência de proteção legal e o risco de perda de bens históricos e ambientais;
- Implementar **parques lineares e corredores ecológicos** em fragmentos de vegetação próximos à cidade e em fundos de vale, integrando a recuperação de APPs e a infraestrutura ambiental ao desenho urbano;
- Desenvolver um **Plano de Arborização Urbana**;
- Definir faixas de APP urbanas conforme a Lei 14.285/2021 e a DN CONSEMA 01/2025, assegurando **compatibilização com os planos de recursos hídricos e de drenagem**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Mapear **APPs frágeis na área rural**, projetar a restauração, conectar RI/APP e promover **sistemas agroflorestais**;
- Desenvolver o **Plano Municipal de Segurança Hídrica** para diversificar a captação, qualificar a operação de poços e monitorar a qualidade do manancial (Aquífero Bauri), **mitigando riscos de contaminação** e a **capacidade próxima ao limite** em períodos de seca;
- Mapear e monitorar **sistematicamente a qualidade das águas superficiais** (Ribeirão Grande/São Domingos), ajustando os usos conforme a classe e os resultados;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Instituir campanhas de **monitoramento**. **Instalar pontos a montante/jusante da ETE** nas travessias e adotar protocolo de publicação pública dos resultados;
- **Normalizar e qualificar os dados do SNIS/SINISA** (cobertura, extensão, perdas, consumo) com auditoria periódica;
- **Universalizar o esgotamento sanitário** na área rural com soluções individuais melhoradas e **eliminar fossas rudimentares**;
- Captar financiamentos para a **modernização de redes** e a implantação de **Soluções Baseadas na Natureza Integradas ao saneamento** e à adaptação climática;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Desenvolver o **Plano Diretor de Microdrenagem**, com mapa de **pontos críticos** (erosão, alagamentos), priorizando **redes pluviais subterrâneas e intervenções de baixo impacto** (jardins de chuva, valas de infiltração);
- Executar as **adequações nas duas pontes** abaixo do padrão de TR = 100 anos e **mitigar os seis pontos críticos**;
- Qualificar **passagens e interfaces ferrovia/rodovia** para **mitigar conflitos logísticos e impactos de drenagem** sobre segurança e qualidade urbana;
- **Integrar** o planejamento viário de Uchoa aos eixos SP 310/BR 153 e à ferrovia, com **planos operacionais conjuntos** para travessias e circulação de cargas;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Constituir uma **câmara temática de mobilidade/logística** com agenda de travessias ferroviárias e de sinalização nos eixos SPA 411/310;
- Requalificar as **conexões entre os compartimentos norte-sul da sede**, superando a **segregação pela ferrovia e pelo Ribeirão Grande** com obras de travessia segura, rotas acessíveis e redes de transporte ativo;
- Implementar **infraestrutura de mobilidade ativa e acessível** (calçadas, rotas escolares, ciclovias), mitigando **gargalos de conectividade e riscos de acidentes** associados ao tráfego de passagem e ao crescimento da frota;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Promover a **gestão dos impactos do tráfego de cargas em área urbana** (rodovia/ferrovia), com moderação de velocidade, ordenamento de carga/descarga e segurança operacional;
- Implantar **desvio viário para transporte de cargas**, com plano operacional de caminhões, sinalização e travessias e adequações geométricas;
- Integrar prevenção, monitoramento e resposta a **secas e queimadas** com sala metropolitana de situação e campanhas de manejo;
- Atualizar o **PGIRS** com indicadores de coleta seletiva e resíduos especiais, corrigindo dados defasados e lacunas de monitoramento e avaliação;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Revisar o **Plano Municipal de Resíduos** (2015), expandir a coleta seletiva com indicadores SNIS/SINISA, estender para a área rural e fortalecer a cadeia de triagem e reciclagem;
- Formalizar grupo de triagem e instalar PEVs iniciais para **coleta seletiva**;
- Eliminar a **destinação inadequada de RCC, poda e resíduos cemiteriais** no aterro desativado, estruturando pontos de entrega voluntária, triagem e destinação ambientalmente adequada;
- Realizar um **Programa de Regularização Fundiária**, priorizando ZEIS, frentes com lotes desocupados e áreas com carência de usos mistos;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Eixo 1: Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Assegurar **acesso a água, energia e Internet**;
- Implementar **regularização fundiária** com garantia de **segurança e manutenção** e implantação de **transporte sob demanda**;
- Regulamentar renda/benefícios, **integrar convênios e qualificar** redes e equipamentos nas ZEIS; e
- Executar **diagnóstico fundiário**, elaborar projetos de regularização e fortalecer controle e fiscalização.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Eixos de Desenvolvimento Municipal.**

- 01 | Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência
- 02 | Diversificação Econômica, Inovação e Turismo
- 03 | Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo.**  
**OBJETIVOS GERAIS.**

- Estruturar portfólio de **produtos turísticos** com foco em **turismo rural, rotas gastronômicas e rotas de natureza**, e qualificar **serviços de hospitalidade** (alojamento, alimentação, guilherme, atendimento ao visitante), alinhados à capacidade de suporte do território;
- Promover **capacitação profissional básica e empreendedorismo**, com foco em atividades de baixo investimento e potencial de geração de renda;
- Consolidar o **turismo sustentável como vetor de desenvolvimento**, valorizando **eventos culturais, patrimônio histórico e rotas naturais**, com infraestrutura turística adequada à escala local;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo.**  
**OBJETIVOS GERAIS.**

- Reduzir a dependência do setor primário**, incentivando iniciativas de economia criativa, serviços e pequenas indústrias;
- Buscar parcerias com municípios vizinhos e entidades regionais para **ampliar oportunidades de negócios** e acesso a mercados;
- Estimular a diversificação econômica por meio do **apoio a pequenos produtores**, incentivo ao **comércio local** e fortalecimento de **arranjos produtivos**;
- Ampliar a **autonomia financeira municipal** por meio da geração de empregos qualificados e fortalecimento da marca territorial.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo. ESTRATÉGIAS.**

- Desenvolver um programa de **agregação de valor** às cadeias de **laranja, cana e café** e à **Indústria de bebidas/alimentos** (sucos, águas), fortalecendo arranjos produtivos locais e a marca territorial;
- Mitigar a **dependência do setor primário** frente ao predomínio da monocultura de cana de açúcar e à **volatilidade do emprego formal, diversificando serviços e pequenas indústrias**;
- Estruturar a governança do **Distrito Industrial II** e priorizar áreas produtivas com **acesso às rodovias SP 310/379 e conexões SP 310/320/BR 153**, potencializando inserção logística e escoamento da produção;
- Levantar tipologias de produção rural e **articular parcerias** com a indústria local (contratos programa), promovendo **encadeamento produtivo**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo. ESTRATÉGIAS.**

- Apoiar certificações e articular compras/serviços com produtores locais, **ampliando valor adicionado regional**;
- Incentivar projetos com contrapartidas socioambientais e métricas de resultado, **reduzindo a vulnerabilidade a oscilações macroeconômicas e choques setoriais do agronegócio**;
- Apoiar o **artesanato e a economia criativa** (Aldeia do Artesão) com qualificação, vitrine de produtos e **Integração a eventos e roteiros** regionais;
- Sinalizar e qualificar os eixos turísticos** (Aldeia do Artesão-Estação Cultural), integrando pedestres/ciclistas e **valorizando atrativos**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo. ESTRATÉGIAS.**

- Implantar Incubadora de produtos e fortalecer o **Museu Histórico**, ampliando **oferta cultural e visibilidade**;
- Implementar o **Plano Municipal de Turismo**, integrando estratégias de MIT, museus, Estação Cultural, patrimônio religioso, cicloturismo, turismo de experiência e o calendário municipal de eventos, com sinalização, acessibilidade e serviços de apoio;
- Conectar e articular rotas turísticas regionais** (Olimpia, Ibirá, circuitos de água doce, cicloturismo) com sinalização e logística unificadas, ampliando tempo de permanência, gasto médio e fluxo de visitantes;
- Requalificar a Represa Municipal** e estruturar os equipamentos previstos no Plano Diretor de Turismo (2024);

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo. ESTRATÉGIAS.**

- Promover a **requalificação urbana do entorno ferroviário** para usos turísticos, culturais e mobilidade ativa, acompanhando discussões sobre requalificação ferroviária e mobilidade regional;
- Legislar sobre a **proteção patrimonial do complexo ferroviário** e dos bens religiosos, instituir o Conselho de Cultura e o COMPAC, inventariar bens culturais, delimitar perímetros de proteção, estabelecer planos de uso público no entorno da Estação/Museu e **organizar a circulação segura em torno dos trilhos**;
- Implantar **sistema integrado de sinalização** para pedestres/ciclistas, executar obras de restauro/realinhamento, **qualificar hospedagens/experiências, estruturar rotas temáticas**, consolidar o calendário de eventos e executar o marketing territorial;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo. ESTRATÉGIAS.**

- Aproveitar a integração metropolitana (RMSJRP) para captar investimentos, estruturar **projetos de mobilidade e logística** e promover Funções Públicas de Interesse Comum;
- Estruturar trilhas de **capacitação de adultos**, aproveitando o melhor desempenho em "trabalho e qualificação de adultos" (IVCAD) e articulando com o setor produtivo local;
- Realizar a **recomposição de aprendizagem e ampliar a oferta de EJA/ensino profissional**, enfrentando a estagnação/queda nos anos finais (I DEB) e a baixa oferta de EJA, para **elegar empregabilidade e produtividade**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo. ESTRATÉGIAS.**

- Capacitar empreendedores** e incentivar serviços de cuidado e hospitalidade, **alavancando emprego local**;
- Mitigar a perda de população** implantando ações de **retenção de jovens e atração de novos residentes** (adensamento qualificado em eixos, normas de acessibilidade e eficiência energética, calçadas acessíveis, mobiliário urbano, transporte amigável e centros de convivência);
- Implantar um painel de indicadores (demografia, emprego, saúde, educação, finanças) para **governança de metas e transparência**;
- Estruturar um plano de investimento plurianual **focado em infraestrutura** (água, energia, internet, mobilidade acessível);

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 2: Diversificação Econômica, Inovação e Turismo. ESTRATÉGIAS.**

- Desenvolver um plano de **fortalecimento da arrecadação própria**, ampliando ganhos de eficiência tributária e ajustando despesas para enfrentar a deterioração fiscal e a dependência de transferências;
- Desenvolver um plano de gestão fiscal e investimentos para **reverter déficits**, priorizando projetos de alto impacto social e ambiental e **fortalecendo a autonomia municipal** diante da dependência de transferências; e
- Executar **medidas de sustentabilidade fiscal**: auditoria de despesas correntes, ampliação da receita própria, PPPs para infraestrutura e priorização por retorno socioeconômico.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixos de Desenvolvimento Municipal.**

01 | Ordenamento Territorial, Sustentabilidade Ambiental e Resiliência

02 | Diversificação Econômica, Inovação e Turismo

03 | Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 3: Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada. OBJETIVOS GERAIS.**

- Expandir e integrar os serviços públicos** de saúde, educação e assistência social, assegurando **cobertura universal e qualidade** dos atendimentos;
- Implementar **políticas de inclusão social e redução das desigualdades**, com foco em grupos vulneráveis e no envelhecimento populacional, utilizando instrumentos de gestão simplificados e parcerias intermunicipais;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 3: Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada. OBJETIVOS GERAIS.**

- Fortalecer a governança municipal** por meio da transparência, participação comunitária e adoção gradual de soluções digitais acessíveis;
- Promover a **articulação intersetorial e regional** para otimização de recursos e ampliação do acesso a serviços especializados; e
- Garantir a efetividade das políticas públicas por meio do **monitoramento de indicadores** e da gestão **orientada por resultados**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 3: Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada. ESTRATÉGIAS.**

- Fortalecer a Atenção Básica**, com ampliação de equipes e linhas de cuidado para idosos e materno-infantil, articulando com a rede de alta complexidade de São José do Rio Preto e com o Plano Municipal de Saúde;
- Realizar um plano de **oferta de UBS/USF nos bairros de ocupação recente**, reequilibrando a distribuição de equipamentos, **reduzindo assimetrias de serviços e deslocamentos**, em articulação com o Plano Municipal de Saúde;
- Firmar **protocolo de referência em saúde** com a rede de Rio Preto (tempos de espera, transporte sanitário, regulação intermunicipal);
- Implantar **ações complementares em saúde**: equipes multiprofissionais, teleatendimento, rotas de saúde e parcerias com instituições;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 3: Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada. ESTRATÉGIAS.**

- Promover um programa de **recomposição de aprendizagem nos anos finais do Ensino Fundamental**, frente ao IDEB abaixo das metas e à queda em 2023, em articulação com o Plano Municipal de Educação;
- Programar a rede de equipamentos educacionais nas bordas do perímetro urbano e **corrigir o gargalo do EM no compartimento norte**;
- Promover o **acolhimento de migrações** e a **retenção de talentos** com políticas de moradia e emprego, aproveitando fluxos interestaduais e internos;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**Eixo 3: Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Estimular a **ampliação da EJA e do ensino profissional** para adultos e jovens, **elevando escolaridade e empregabilidade** diante das quedas no IPDM (longevidade/escolaridade) e da baixa oferta de EJA/profissional, em articulação com o Plano Municipal de Educação;
- Implementar **ações de desenvolvimento humano e empregabilidade:** qualificação profissional (EJA/EPT), atração de startups, bolsas/estágios locais e habitação acessível;
- Incentivar a **articulação metropolitana (RMSJRP/PDUJ)** para compartilhamento de **serviços especializados** (saúde, educação média/superior) e cooperação intermunicipal em projetos de interesse comum;

**Eixo 3: Inclusão Social, Qualidade de Vida e Governança Integrada.**  
**ESTRATÉGIAS.**

- Promover a capacitação constante e rotinas de reporte ao SNIS/SINISA, **corrigindo defasagens e inconsistências de dados**, e qualificando a tomada de decisão e a captação de recursos;
- Implantar um painel de indicadores (demografia, emprego, saúde, educação, finanças) para **governança de metas e transparência**;
- Definir **critérios de enquadramento** do Fundo Municipal de HIS (Lei nº 4.289/2025), **elaborar o PLHIS**, instituir o conselho e **revisar estratégias** de HIS e regularização fundiária;
- Programar novas UBS/USF e escolas nas áreas carentes**, revisar rotas escolares e travessias seguras e ampliar equipes ESF/ESB.

**Próximos passos.**

**Próximos passos.**

**Equipe Técnica.**

**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO**  
*Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano*

**Coordenação Geral**  
Edisardo Trani  
@etrani@sp.gov.br

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

**GEO BRASÍLIS**  
*Equipe Técnica*

José Roberto dos Santos  
@joseroberto@geobrasilis.com.br

Deborah Sandes  
@deborah@geobrasilis.com.br

Lauanna Campagnoli  
@lauanna@geobrasilis.com.br

Beatriz Kopperschmidt  
@beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasília, 2026.

## 8.2. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02

### • ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

<b>Tipo:</b>	Reunião com Grupo de Trabalho
<b>Finalidade:</b>	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 02 – Perímetro Urbano + Macrozoneamento + Sistema Viário
<b>Data, hora e local:</b>	19/01/2026 das 14h00 às 16h55 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

### • PARTICIPANTES DA REUNIÃO

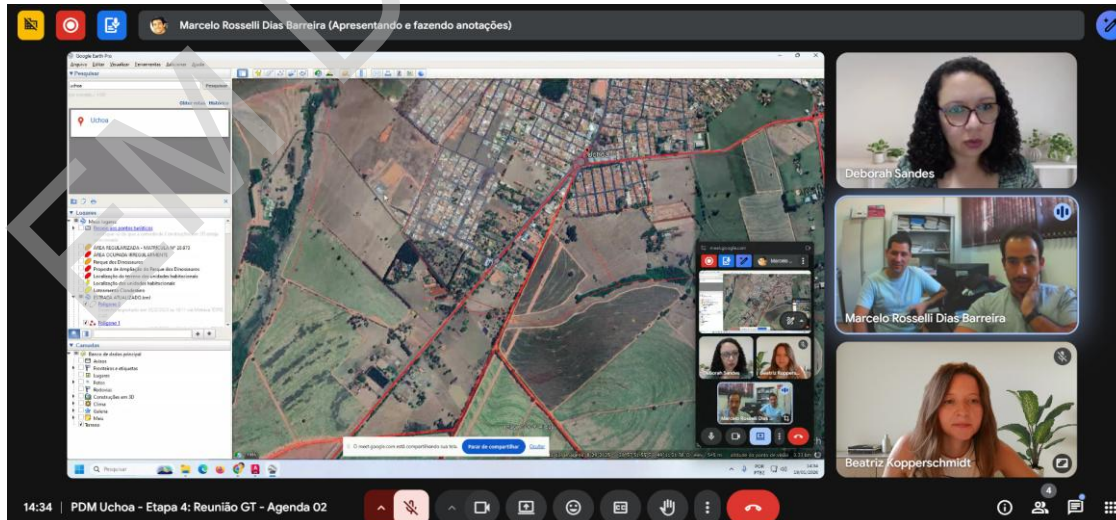
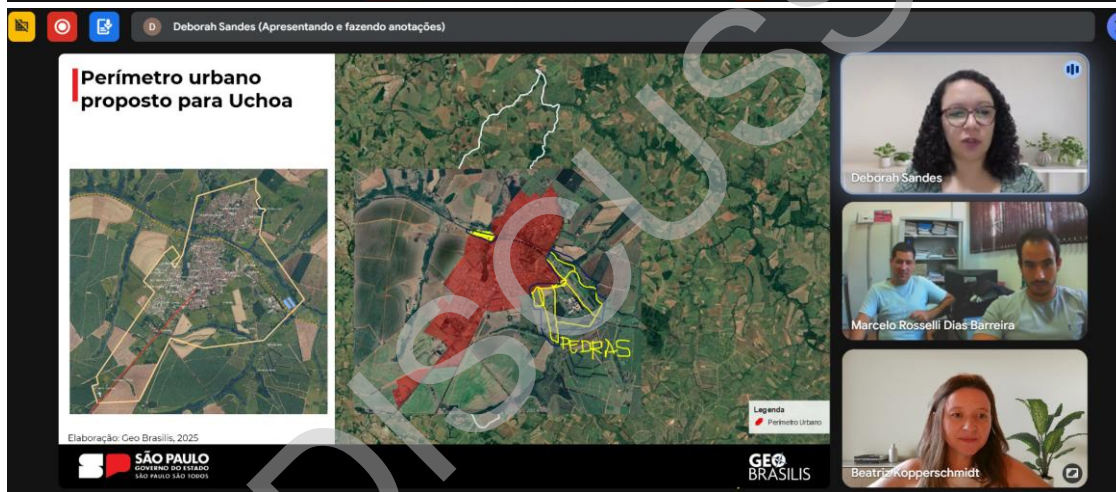
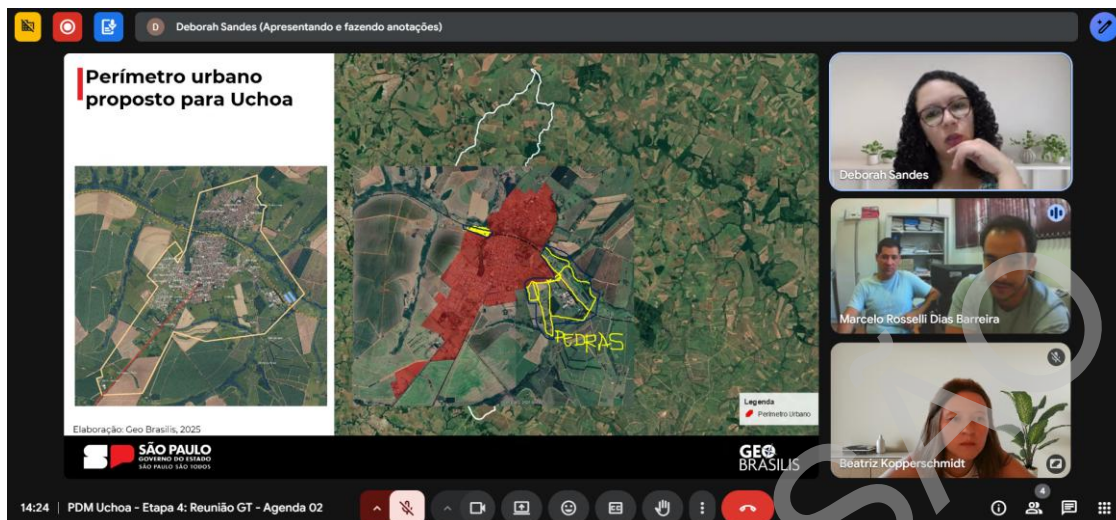
Nome	Instituição
1. Marcelo Rosselli Dias Barreira	PM de Uchoa - Departamento de Engenharia
2. Leonardo Silva Paschoa	PM de Uchoa - Secretaria de Turismo
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

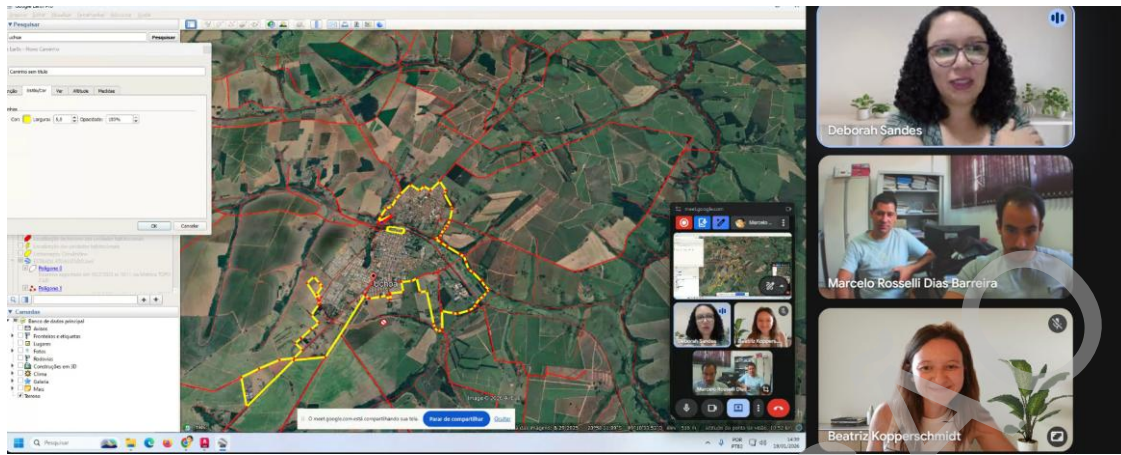
A segunda reunião com o Grupo de Trabalho de Uchoa foi realizada no dia 19 de janeiro de 2026, das 14h00 às 16h55, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 04 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.2-2**), e contou com a participação 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







Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

## Sistema viário. OBJETIVOS GERAIS.

- Vincular a **implantação de parcelamentos em continuidade com a malha urbana consolidada**, exceto aqueles voltados a recreio, turismo, lazer e uso industrial;
- Priorizar a **movilidade ativa em detrimento ao transporte individual motorizado**, conforme Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Melhorar as conexões viárias intramunicipais**, sobretudo nas áreas com carência de infraestrutura básica;
- Melhorar as transposições existentes e implantar novas transposições** sobre o Ribeirão Grande e a Estrada de Ferro;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

14:59 | PDM Uchoa - 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	2,00 m	0,70 m	3,60 m
Via Coletora	0,90 m	1,50 m	0,60 m	3,00 m
Via Local	0,90 m	1,00 m	0,60 m	2,50 m

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

15:17 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

### Sistema Viário proposto para Uchoa

Elaboração: Geo Brasilis, 2025

**SÃO PAULO**  
GOVERNO DO ESTADO  
SÃO PAULO SÃO JERÔNIMO

**GEO BRASÍLIS**

15:34 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

Legendas:  
 - Vias Arteriais - Existentes  
 - Vias Coletoras - Diretriz Viária  
 - Vias Coletoras Existentes  
 - Vias Locais - Diretrizes Viárias

Street names: Av. Floriano Peixoto, R. Ubaldino Alvares Peres, R. Abel Rodrigues Castanheira, Av. Cargil Maurmilan, Av. Deonildo Rodrigues Castanheira.

Participants: Beatriz Kopperschmidt, Marcelo Rossetti Dias Barreira, Deborah Sandes.

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

### Sistema Viário proposto para Uchoa

Elaboração: Geo Brasilis, 2025

**SÃO PAULO**  
GOVERNO DO ESTADO  
SÃO PAULO SÃO JERÔNIMO

**GEO BRASÍLIS**

15:55 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

Legendas:  
 - Vias Arteriais - Existentes  
 - Vias Coletoras - Diretriz Viária  
 - Vias Coletoras Existentes  
 - Vias Locais - Diretrizes Viárias

Street names: Av. Floriano Peixoto, R. Ubaldino Alvares Peres, R. Abel Rodrigues Castanheira, Av. Cargil Maurmilan, Av. Deonildo Rodrigues Castanheira.

Participants: Beatriz Kopperschmidt, Marcelo Rossetti Dias Barreira, Deborah Sandes.

Chat com todos

**Macrozoneamento proposto para Uchoa.**

Elaboração: Geo Brasilis, 2025

Legenda:

- Macrozona de Produção Sustentável - MPS
- Macrozona de Qualificação Turística - MQT
- Macrozona de Qualificação Urbana - MQU
- Macrozona de Segurança Móvel e Conectividade Ecológica - MSE

16:13 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

**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).

16:33 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02

**Próximos passos.**

1. Diagnóstico  
2. Análise e relatório da Prefeitura  
3. Análise e relatório da Prefeitura

16:51 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02



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?
19/01/2026 14:04:29	LEONARDO SILVA PASCHOA	turismo@uchoa.sp.gov.br	Secretario de Turismo
19/01/2026 14:04:53	MARCELO ROSSELLI DIAS BARREIRA	engenharia@uchoa.sp.gov.br	Arquiteto

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O Marcelo e a Geo Brasilis discutiram os ajustes finos propostos para o perímetro urbano, para incluir os loteamentos já ocupados e utilizar elementos físicos como limites para o Perímetro Urbano</li> <li>• Marcelo levantou questões sobre a retirada de dois loteamentos de chácaras do Perímetro Urbano</li> <li>• Marcelo questionou o impacto da empresa Cutrale não estar no perímetro urbano, se teria algum prejuízo ao município, e sugeriu a inclusão da empresa e de algumas chácaras de recreio no perímetro urbano, mencionando o risco de atividades prejudiciais em áreas rurais e a existência de residências já construídas.</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ele também apontou a necessidade de anexar áreas já construídas, como o "Bairro das Pedras"</li> <li>• Marcelo sugeriu também que a linha férrea fosse usada como delimitadora em um trecho, apontado no mapa</li> <li>• Marcelo e a Geo Brasilis discutiram o ajuste do perímetro na área da Cutrale, considerando a linha do rio como um limitador para anexar a área e também a estação de tratamento de esgoto (ETE), que está em área próxima.</li> <li>• Foi acordado em formalizar a inclusão dessas áreas, o que resultaria em uma grande área a ser pensada, com rebatimentos no zoneamento e no macrozoneamento</li> <li>• Marcelo levantou a questão de propriedades na margem da rodovia, que funcionam como chácaras de recreio com moradias, mas que possuem plantação de cana para venda, o que poderia causar problemas jurídicos se a propriedade fosse dividida entre perímetro urbano e rural</li> <li>• A Geo Brasilis informou que a propriedade não deveria ser dividida, e Marcelo ressaltou que a parte da cana era muito grande, havendo sido dividida no perímetro proposto;</li> <li>• Marcelo demonstrou na tela, usando o Google Earth, as áreas que deveriam ser incluídas, como o recinto novo e a área residencial próxima, sugerindo cortes e contornos específicos para evitar áreas de cana</li> <li>• Foi decidido que Marcelo salvaria o caminho desenhado em kmz e o enviaria, e que o restante do perímetro que não foi desenhado seguiria o plano proposto pela Geo Brasilis;</li> <li>• A Geo Brasilis alertou que as alterações no perímetro urbano, como a inclusão da área da Cutrale, impactarão o zoneamento, o que exigirá a criação de novas zonas, como áreas industriais ou de expansão, para contemplar os ajustes;</li> <li>• A Geo Brasilis ressaltou que mesmo com os ajustes, houve uma redução na área total do perímetro, que estava distorcido e bem aumentado antes</li> </ul>
2	Sistema Viário	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Com a explicação pela Geo Brasilis da definição das vias rurais e urbanas, Marcelo questionou se estradas secundárias seriam como as "estradas boiadeiras", e a Geo Brasilis confirmou que seriam as vias que conectam propriedades rurais às vicinais e rodovias, que nem sempre são pavimentadas</li> <li>• A Geo Brasilis questionou Leonardo sobre estudos de desativação do modal ferroviário no município. Leonardo</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>informou que um projeto de desvio da linha férrea, que afetaria Rio Preto e Mirassol, foi descartado, e que não há intervenções programadas para o sistema ferroviário de Uchoa. Ele mencionou a complexidade de qualquer movimentação na ferrovia, especialmente em Uchoa, onde há dois trilhos e um desvio para espera de trens, o que possui grande importância na logística ferroviária</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leonardo comentou que o problema mais significativo no sistema viário relacionado à ferrovia foi corrigido recentemente com uma ampliação, e que a próxima intervenção viária provavelmente será uma passagem em nível no lado do perímetro que está em nível, embora isso seja complexo devido a questões de desapropriação e autorizações da Rumo.</li> <li>• Leonardo mencionou que havia um estudo para um projeto de trem turístico, que sairia da estação principal de São José do Rio Preto, mas a RUMO não autoriza porque tem uma logística muito grande para desviar trens de carga, parar transporte, e acabou não saindo do papel;</li> <li>• Marcelo informou que as estradas secundárias no município já possuem uma seção total de 12 metros, e não apenas 10m como na proposta</li> <li>• Foi proposto pela Geo Brasilis deixar a estrada secundária com 12 metros e a vicinal com 15 metros ou mais, para evitar futuras desapropriações em casos de necessidade de rotatórias ou outras mudanças de rota</li> <li>• Marcelo vai confirmar valores que já usam hoje nas vias rurais e urbanas</li> <li>• Marcelo destacou que no município, as vias locais em novos loteamentos são adotadas com 12 metros de seção total, incluindo 2 metros de calçada de cada lado e 8 metros de faixa de rolamento e estacionamento, apontando também que o município considera estacionamento em praticamente todas as vias.</li> <li>• A Geo Brasilis propôs aumentar o tamanho das calçadas em relação ao padrão municipal de 2 metros, sugerindo 2,5 metros para vias locais, 3 metros para coletoras e 3,60 metros para arteriais. É proposta uma faixa de serviço, uma faixa livre de circulação e uma faixa de acesso ao lote, e Marcelo mencionou que a faixa de acesso não é utilizada no município</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• A utilização da faixa de acesso nas calçadas foi discutida em relação à acessibilidade e à declividade em entradas de lotes. Marcelo mencionou problemas com escadas construídas nas calçadas e a dificuldade de exigir alterações em obras existentes. A Geo Brasilis argumentou que a definição dessas medidas é crucial para evitar problemas de circulação no futuro e destacou que o município poderia exigir alterações em calçadas durante reformas que incluam fachada, ou por meio de convênios, e exigir para as novas edificações aprovadas no município</li> <li>• Marcelo sugeriu integrar a proposta cicloviária ao plano de mobilidade urbana devido ao relevo do município</li> <li>• Marcelo e Leonardo aprovaram a diretriz de desvio de rota de carga, e a Geo Brasilis solicitou que o município forneça ideias para o desenho do desvio de rotas de carga para que possa ser indicado no mapa como estudo;</li> <li>• Sobre o cicloturismo, Leonardo confirmou que existe sinalização vertical para a Rota Caipira, mas que a sinalização e infraestrutura poderiam ser complementadas.</li> <li>• Marcelo indicou que algumas vias propostas como diretrizes cortam propriedades e não seriam viáveis. Foi discutido a extensão de vias arteriais, como a Floriano Peixoto e a inclusão de uma via principal de comércio como arterial</li> <li>• Marcelo indicou a correção do nome da Avenida Cargil Maumilan para Avenida Aurélio Schechim</li> <li>• Marcelo sugeriu a inclusão de uma diretriz que contornasse a área que se tornou um parque.</li> <li>• Foi discutido a necessidade de rotas de carga, como um contorno externo à cidade para desviar o tráfego pesado das vias urbanas, sendo sugerida a pavimentação de uma estrada secundária como um desvio que dá acesso à Cedral;</li> </ul>
3	Macrozoneamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marcelo questionou a delimitação da macrozona de Qualificação Turística, perguntando se a área delimitada estava relacionada à integração com a região metropolitana.</li> <li>• A Geo Brasilis esclareceu que a área proposta concentra a maioria dos atrativos rurais e possui conexões facilitadas com rotas regionais. Leonardo observou que o tamanho da macrozona parecia muito grande, dado que existem apenas dois atrativos rurais;</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marcelo sugeriu que, devido à dificuldade em ter atrativos em uma área específica, a macrozona de turismo poderia ser removida e transformada em produção sustentável. A Geo Brasilis argumentou para a permanência da macrozona, mas Marcelo mostrou preocupação com a possibilidade de atrativos turísticos surgirem em qualquer lugar do município, mencionando atrações rurais existentes como um pesqueiro, e propôs uma rota rural interligando os rios São Domingo e Córrego Grande com o Ribeirão da Alegria para um contorno no mapa.</li> <li>• Leonardo sugeriu incluir a área entre dois rios e o pesqueiro na macrozona turística (indicados no mapa editado em conjunto durante a reunião), argumentando que a infraestrutura de rodovias e vicinais está mais concentrada nessa região inferior do mapa</li> <li>• A Geo Brasilis apresentou então os objetivos propostos para a macrozona turística, incluindo a promoção da integração regional, otimização do fluxo de visitantes e mercadorias, e a ampliação da inserção econômica. Marcelo compreendeu que a macrozona facilita o turismo, mas não impede outras atividades rurais, então concordou com a proposta dessa macrozona;</li> <li>• Marcelo então propôs expandir a macrozona de qualificação turística para a parte inferior do mapa, abaixo da linha férrea, incluindo a área entre os dois rios e o pesqueiro Floresta, para englobar as áreas com infraestrutura de rodovias. A Geo Brasilis concordou com a proposta de expandir a zona roxa (turística) para a mancha desenhada, dando ênfase para a produção rural na parte de cima do município, embora a produção ainda possa coexistir com o turismo na área expandida;</li> <li>• Foi discutida a localização da fábrica de água mineral na Washington Luiz, que se insere na macrozona turística, se ela está em área urbana ou rural;</li> <li>• Foi discutido sobre a fábrica de água mineral e outras empresas (como posto de combustível, fábrica de piscinas) localizadas na margem da Washington Luiz, que, segundo Leonardo, estão em área rural. A Geo Brasilis explicou que não seria feita alteração para área urbana para evitar mudanças em tributação e impostos, mas a inclusão na macrozona turística permitiria a criação de rotas turísticas para essas empresas.</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
4	Sistema de Gestão e Planejamento Urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcelo questionou como funciona o pagamento com títulos da dívida pública, e A Geo Brasilis explicou que o município repassa a dívida para o antigo proprietário em forma de promessa de pagamento, evitando um custo imediato para a prefeitura e permitindo que ela fique com o imóvel para parcelar ou edificar;</li> <li>Marcelo comentou que o município já realizou processos de regularização fundiária, embora os casos fossem mais simples, envolvendo apenas a regularização cartorial, diferentemente de situações mais complexas com necessidade de infraestrutura;</li> <li>Marcelo informou que o órgão municipal responsável pelo planejamento urbano será a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, que engloba departamentos de engenharia, agricultura, pecuária, serviços urbanos e água e esgoto.</li> </ul>
5	Encaminhamentos	<p><b>MATERIAL A SER ENVIADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcelo ficou responsável em salvar o perímetro urbano ajustado no Google Earth durante a reunião e enviar;</li> <li>Marcelo vai confirmar o dimensionamento das estradas vicinais e secundárias;</li> <li>Marcelo vai encaminhar as correções do dimensionamento das larguras das vias (arterial dupla, simples, coletora e local) e das calçadas;</li> <li>Leonardo vai enviar o organograma da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural</li> </ul> <p><b>ALTERAÇÕES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Geo Brasilis ficou responsável em atualizar o Perímetro Urbano de acordo com o desenho proposto na reunião;</li> <li>Nova delimitação da Macrozona de Qualificação Turística, para incluir área entre os dois rios e o pesqueiro;</li> <li>Correção do nome da Avenida Cargil Maumilan para Avenida Aurélio Schechim</li> <li>Incluir a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Rural como o órgão competente do município responsável pela gestão do planejamento urbano</li> </ul> <p><b>PRÓXIMAS AGENDAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmadas as agendas do dia 05/02</li> <li>Oficina Municipal às 19h00 e Reunião com Grupo de Acompanhamento às 15h00</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> <li>A Geo Brasilis irá encaminhar as instruções e orientações para a reunião com o grupo de acompanhamento e para a Oficina Municipal confirmada para o dia 05 de fevereiro.</li> </ul>

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 BRASÍLIS

### Perímetro urbano.

- O perímetro urbano atual apresenta **inconsistências que impactam a gestão territorial e as finanças municipais**
- O desenho vigente inclui áreas de perfil agrícola e não se apoia em limites físicos materiais como cursos d'água, APPs e infraestrutura linear, o que tem gerado **ônus administrativos** (fiscalização, licenciamento, cadastro e enquadramento tributário) e **financeiros** (pressão por extensão de infraestrutura e serviços em áreas de baixa densidade)
- O perímetro tem sido ampliado por loteamentos sem materialidade física clara, incorporando glebas rurais e **estimulando expansão dispersa**, com baixa eficiência econômica e ambiental

**PROPOSTA**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

### Perímetro urbano proposto para Uchoa

Elaborado: Geo Brasília, 2005

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

### Sistema Viário.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

### 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**

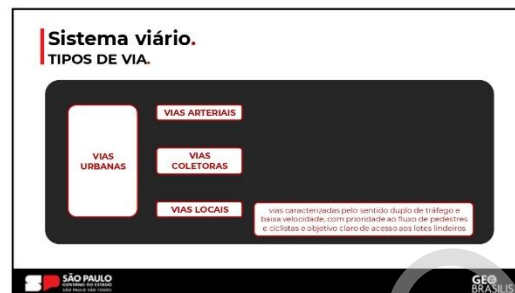
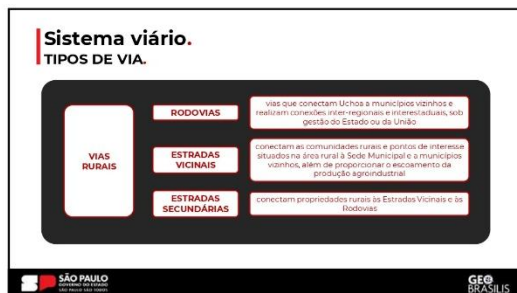
**Sistema viário** e **Zonamento urbano** são **DIRETAMENTE VINCULADOS**. Deve ser elaborado de acordo com as **singularidades** do Município, especialmente em relação à **distribuição das atividades** econômicas e sociais da cidade.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

### Sistema viário. TIPOS DE VIA.

VIAS RURAIS	RODOVIAS	VIAS URBANAS	VIAS ARTERIAIS
	ESTRADAS VICINAIS		VIAS COLETORAS
	ESTRADAS SECUNDÁRIAS		VIAS LOCAIS

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS



- Sistema viário.**  
OBJETIVOS GERAIS.
- Qualificar a **articulação** com os **eixos viários de importância regional**, de importância logística e para deslocamentos relacionados a estudos e acesso a serviços públicos;
  - Desenvolver **alternativas de transporte** para o escoamento da agricultura, comércio local e articulação entre municípios, em conjunto com a governança da Região Metropolitana de São José do Rio Preto;
  - Estabelecer **condições adequadas** para a realização das atividades urbanas;
  - Vincular a **implantação de parcelamentos** com a implantação das **diretrizes viárias**;
- Logos de SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO e GEO BRASÍLIS.

- Sistema viário.**  
OBJETIVOS GERAIS.
- Vincular a **Implantação de parcelamentos em continuidade com a malha urbana consolidada**, exceto aquelas voltadas a recreio, turismo, lazer e uso industrial;
  - Priorizar a **mobilidade ativa em detrimento ao transporte individual motorizado**, conforme Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
  - **Melhorar as conexões viárias intramunicipais**, sobretudo nas áreas com carência de infraestrutura básica;
  - **Melhorar as transposições existentes** e implantar **novas transposições** sobre o Ribeirão Grande e a Estrada de Ferro;
- Logos de SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO e GEO BRASÍLIS.

- Sistema viário.**  
OBJETIVOS GERAIS.
- **Disciplinar o tráfego de veículos pesados**, visando **mitigar conflitos** relacionados à circulação de cargas;
  - **Eliminar pontos críticos de tráfego**, especialmente em locais com maior ocorrência de acidentes, e implementar melhorias viárias que assegurem segurança e conforto aos pedestres e ciclistas e garantam a fluidez ao tráfego em geral;
  - Atingir o índice de 100% de **pavimentação viária e drenagem** na área urbana;
  - Adequar a infraestrutura de drenagem existente, com foco na **prevenção de processos erosivos**;
- Logos de SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO e GEO BRASÍLIS.

- Sistema viário.**  
OBJETIVOS GERAIS.
- Melhorar o **estado de conservação das estradas rurais**, incluindo a realização de obras de pavimentação, especialmente nos acessos aos atrativos turísticos principais; e
  - Implantar  **sinalização viária e de atrativos**.
- Logos de SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO e GEO BRASÍLIS.

### Sistema viário Rural. DIMENSIONAMENTO.

**Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural**

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Acostamento (m)	Faixas não edificáveis (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
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 Estaciona-mento (m)	Cicloviás (m)	Canteiro (m)	Calçadas (m <sup>2</sup> )	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	21,20 m	2 faixas de 3,00 m por sentido	2,00 m (entre as duas pistas)	1 calçada de 3,60 m em cada lado	0,50%	6,00%	2,00 m	2 faixas de 3,00 m por sentido
Via Arterial de Pista Simples	13,20 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	-	1 calçada de 3,60 m em cada lado	0,50%	6,00%	13,20 m	1 faixa de 3,00 m por sentido
Via Coletora	11,40 m	1 faixa de 2,70 m por sentido	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,50%	10,00%	11,40 m	1 faixa de 2,70 m por sentido
Via Local	10,00 m	1 faixa de 2,50 m por sentido	-	1 calçada de 2,50 m em cada lado	0,50%	16,00%	10,00 m	1 faixa de 2,50 m por sentido

Elaboração Geo Brasilis, 2025.

### 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	2,00 m	0,70 m	3,60 m
Via Coletora	0,90 m	1,50 m	0,60 m	3,00 m
Via Local	0,90 m	1,00 m	0,60 m	2,50 m

Elaboração Geo Brasilis, 2025.

### Sistema viário. DIRETRIZES.

- 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;
- Vincular a **pavimentação à implementação de infraestrutura adequada de drenagem**, conforme a estratégia municipal de Drenagem, para melhorar a capacidade de escoamento das águas pluviais;

### Sistema viário. DIRETRIZES.

- Implantar  **sinalização e infraestrutura de apoio para o cicloturismo**, nas áreas urbana e rural;
- Implementar **desvio de rotas de cargas da área rural para a SP-310**, para minimizar danos à malha urbana;
- Promover **cobertura de rede móvel de dados** ao longo dos circuitos e vias rurais; e
- Adequar a **infraestrutura de pontes e travessias**, considerando sobretudo a adequação para **escoamento de cheias e inundações**, atendendo às recomendações dos estudos hidrológicos.

### Sistema Viário proposto para Uchoa

**Legenda**

- Vias Arteriais - Esbeltas
- Vias Coletoras - Diretas Viárias
- Vias Coletoras - Esbeltas
- Vias Locais - Diretas Viárias

Elaboração Geo Brasilis, 2025.



**Macrozoneamento.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

**Macrozoneamento Municipal.**  
**O QUE É?**

É o primeiro nível de **aproximação e caracterização** do território municipal, compreendendo a divisão espacial de todo o Município

Atua como um instrumento de **planejamento territorial** a partir da **definição** de áreas destinadas prioritariamente aos **usos urbanos, rurais e/ou de preservação ambiental**

Sua delimitação ocorre a partir da percepção das características das **tendências de ocupação** e das **vocações** identificadas na localidade

Considera as **condicionantes ambientais, territoriais, sociais e econômicas** de Uchoa, bem como a atualização do perímetro urbano

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

**Macrozoneamento Municipal.**


- 01 | Macrozona de Qualificação Urbana - MQU
- 02 | Macrozona de Produção Sustentável - MPS
- 03 | Macrozona de Segurança Hídrica e Corredores Ecológicos - MSH
- 04 | Macrozona de Qualificação Turística - MQT

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

**Macrozoneamento Municipal.**

**Macrozona de Qualificação Urbana - MQU**

- A MQU compreende a área **delimitada pelo perímetro urbano**, destinadas a **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 complementação da **infraestrutura urbana** existente e a implantação de **equipamentos comunitários** para garantir serviços públicos essenciais à população residente e a qualificação da urbanização



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

**Macrozoneamento Municipal.**

**Macrozona de Produção Sustentável - MPS**

- A MPS compreende a **maior parte da área rural** do Município, **insetidas na Macrozona de Segurança Hídrica** definida no PDU!
- Trata-se de 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**




SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

**Macrozoneamento Municipal.**

**Macrozona de Segurança Hídrica e Corredores Ecológicos - MSH**

- A MSH compreende as **margens dos cursos d'água e os remanescentes nativos da Mata Atlântica** na área rural
- Trata-se de áreas delimitadas ao longo do Rio Turvo, Ribeirão das Palmeiras, Rio São Domingos e Ribeirão Grande, buscando **manter a qualidade do ecossistema do aquífero Bauru sobre Uchoa**



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASILIS

### Macrozoneamento Municipal.

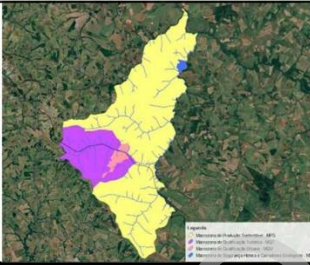
**Macrozona de Qualificação Turística - MQT**

- A MQT compreende as **áreas rurais que concentram atrativos turísticos** e com **potencial de turismo**, integrando rotas regionais.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

### Macrozoneamento proposto para Uchoa.



atualização Geo-Quarta, 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

### Instrumentos da Política Urbana Municipal.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

### 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 dos cidadãos quanto a 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 Uchoa
- Estes instrumentos serão **Indicados** no Plano Diretor Municipal, os quais deverão ser regulamentados por **lei municipal específica** para serem aplicados em Uchoa

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

### Instrumentos da Política Urbana Municipal.

- 01 | Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC
- 02 | IPTU Progressivo no Tempo
- 03 | Desapropriação com Pagamento em Título da Dívida Pública
- 04 | Regularização Fundiária Urbana – Reurb
- 05 | Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

### 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 de 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.**



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

**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.

Imóvel que cumpre a função social da propriedade: Pagamento = IPTU

Imóvel que NÃO cumpre a função social da propriedade: Pagamento = IPTU + aumento anual

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2014

**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 Compulsórias (PEUC)
- 2 IPTU Progressivo no Tempo
- 3 Desapropriação com Pagamento em Títulos

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 Brasilis, 2010

**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 Brasilis, 2010

**Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.**

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2014

**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; 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.

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2014

**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 Uchoa

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

**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 a propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural e construído.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

**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 informações cartográficas e indicadores municipais**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS


**Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.**

04 | Mecanismos de Controle e Participação Social

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

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

 **Próximos passos.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

**Próximos passos.**

Agenda 3: Zoneamento → Oficina Municipal → Análise e retorno da Prefeitura

21/01/2026    05/02/2026    10/02/2026

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

### 8.3. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03

#### • ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

<b>Tipo:</b>	Reunião com Grupo de Trabalho
<b>Finalidade:</b>	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 03 – Zoneamento
<b>Data, hora e local:</b>	21/01/2026 das 14h00 às 16h30 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

#### • PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	Instituição
1. Leonardo Silva Paschoa	PM de Uchoa - Secretaria de Turismo
2. Marcelo Rosselli Dias Barreira	PM de Uchoa - Departamento de Engenharia
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

A terceira reunião com o Grupo de Trabalho de Uchoa foi realizada no dia 21 de janeiro de 2026, das 14h00 às 16h30, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 04 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.3-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho, representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis e da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (SDU).

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)

## 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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

14:11 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

## Zoneamento Urbano proposto para Uchoa.

Elaboração: Geo Brasília, 2025.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

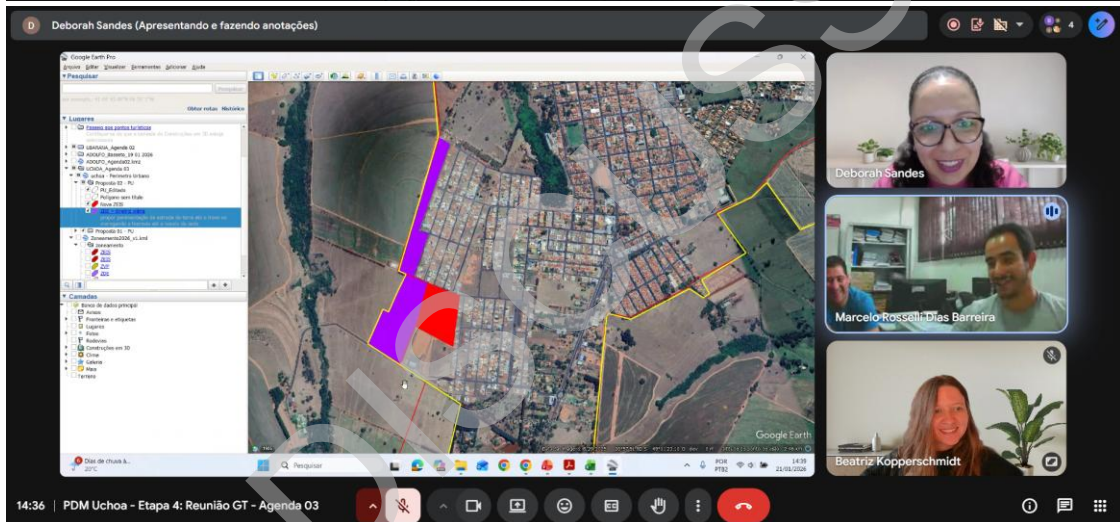
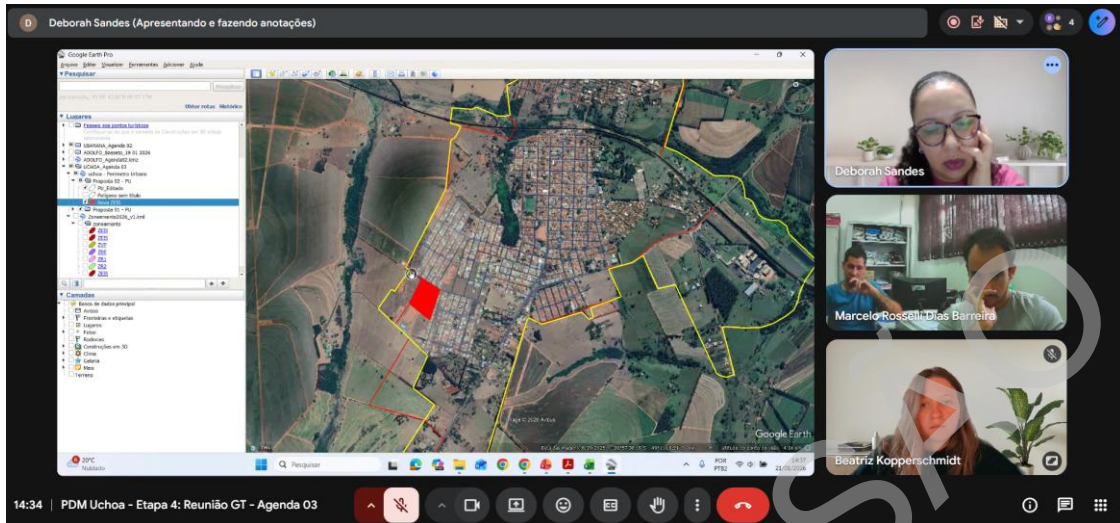
14:23 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

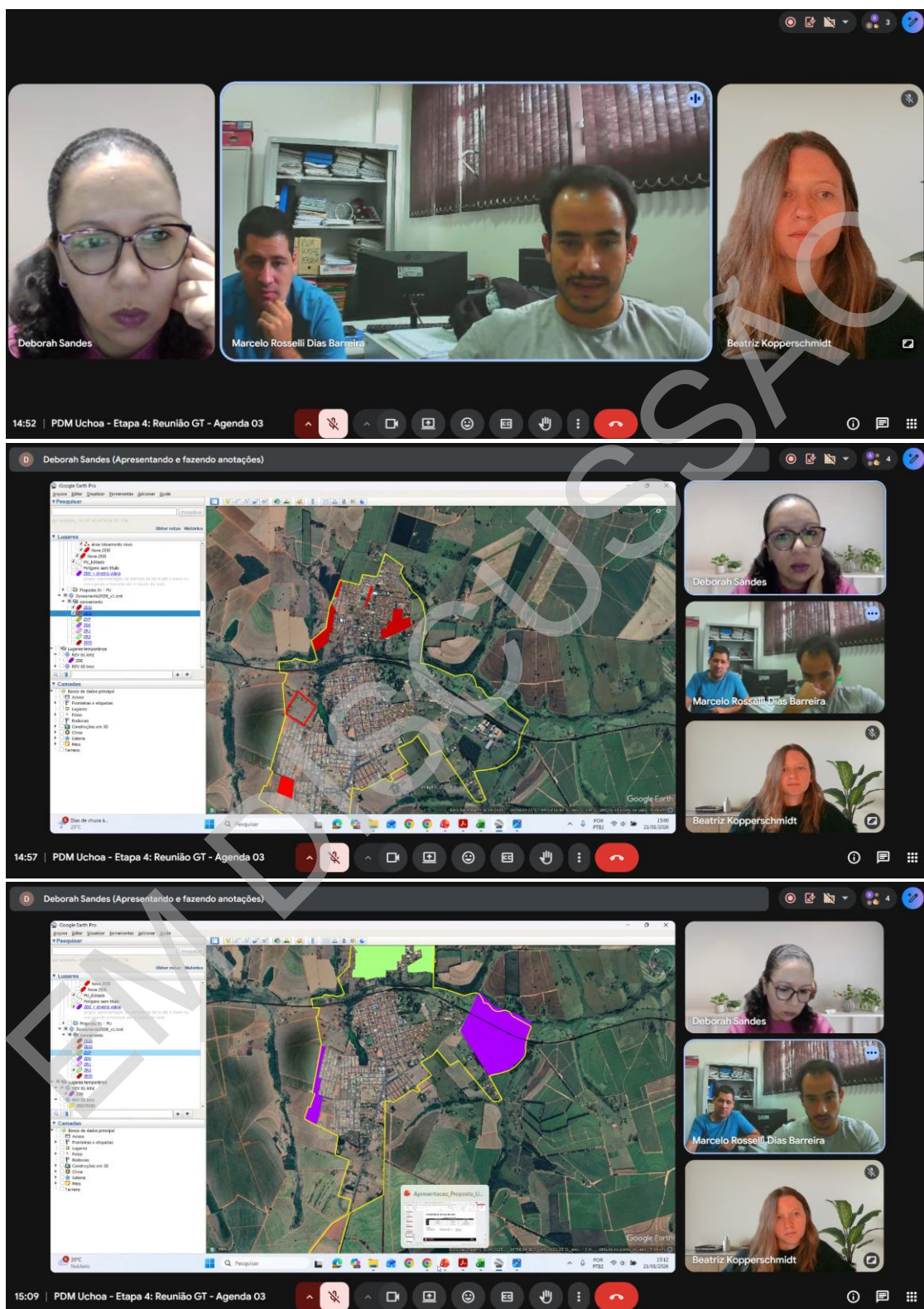
Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

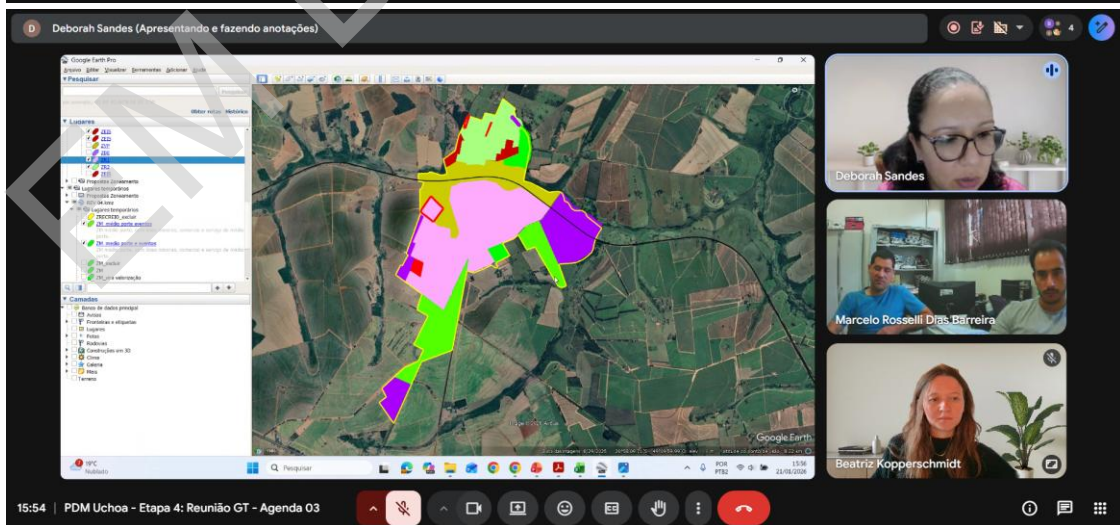
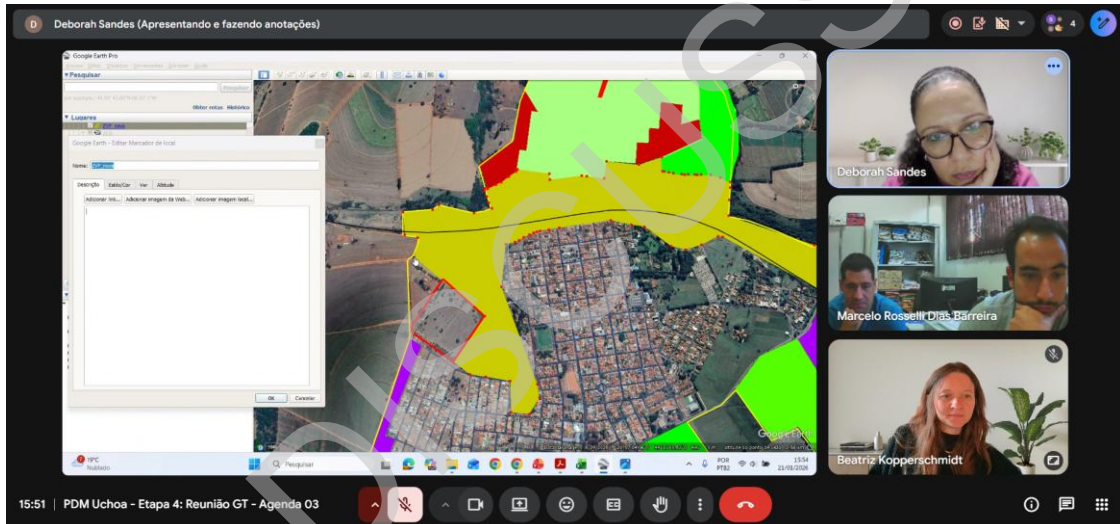
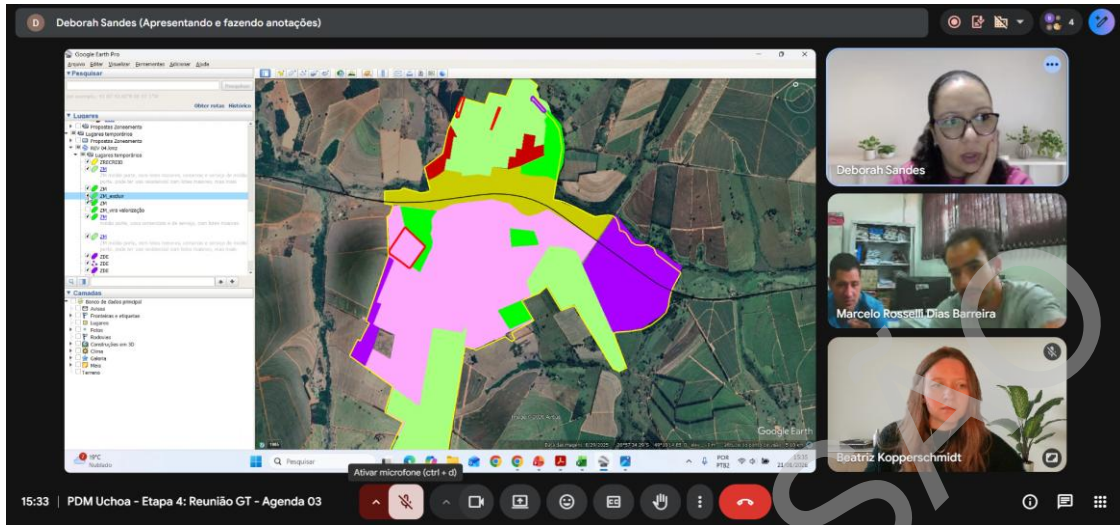
Google Earth Pro

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

14:31 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03







Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

## Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Uchoa

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo (4)		Lote Mínimo			Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
				Altura (m)	Pavimentos	Fronte Mínima (m)	Meio de Quadra	Área Mínima (m²)			
ZDE	70	1,50	20	14,00 <sup>(1)</sup>	4	14,00	17,00	350,00	420,00	5,00 <sup>(2)</sup>	2,00
ZR1	60	1,00	30	10,50	3	9,00	13,00	250,00 <sup>(3)</sup>	300,00	5,00 <sup>(2)</sup>	2,00 <sup>(6)</sup>
ZR2	60	1,00	30	10,50	3	9,00	13,00	250,00 <sup>(3)</sup>	300,00	5,00 <sup>(2)</sup>	2,00 <sup>(6)</sup>
ZEIS	80	1,50	10	7,00	2	6,00	8,00	150,00	190,00	3,00 <sup>(2)</sup>	-
ZVP	Conforme projeto específico, aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade.										

(1) Não exigido para o Pavimento Térreo e 1º Pavimento.  
(2) Não exigido para o Pavimento Térreo e 1º Pavimento, quando uso comercial ou serviços.  
(3) Não exigido para uso comercial ou serviços.  
(4) Altura máxima na divisa = 4m.  
(5) Para os usos CS3 e I4, é permissível ultrapassar a altura máxima prevista, mediante justificativa técnica e aprovação do Conselho Municipal da Cidade.  
(6) Escalco geminadas.  
(7) Aplica-se a norma h/4 a partir do 2º pavimento.  
(8) Para o uso R2, a área do terreno deve ser proporcional ao mínimo de 30m² por unidade habitacional.  
(9) É possível implantar lotes com área mínima de 200m² em meio de quadra, desde que a edificação possua solução de infraestrutura hídrica para captação de água da chuva.

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

16:06 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

## 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 (11)

**Indústria Caseira:**  
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

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

16:27 | PDM Uchoa - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

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

**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?
21/01/2026 14:05:50	LEONARDO SILVA PASCHOA	turismo@uchoa.sp.gov.br	Secretaria de Turismo Municipal
21/01/2026 14:06:16	MARCELO ROSSELLI DIAS BARREIRA	engenharia@uchoa.sp.gov.br	Departamento de Engenharia

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	Zoneamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Após apresentar o zoneamento e mostrar o mapa geral das zonas propostas, a Geo Brasilis sugeriu abrir o mapa no Google Earth para ajustes e discussão;</li> <li>• Marcelo sugeriu inserir áreas de desenvolvimento econômico em locais onde empresas já estavam construindo barracões, e indicou o local no mapa.</li> <li>• Foi discutida a inserção de uma nova área como ZEIS, com base em expectativas de um futuro loteamento residencial que exigiria legislação específica social.</li> <li>• A Geo Brasilis retornou no Perímetro Urbano, mostrando a proposta em amarelo que incorporava o trecho da ferrovia e ajustes na parte inferior que foi discutido na última reunião, para a confirmação do desenho por Marcelo e Leonardo.</li> <li>• Marcelo solicitou a remoção de um trecho (do quadrado amarelo indicado), que faz parte de outra propriedade, para manter apenas o contorno sem o quadrado. A mudança no perímetro impactou na reorganização da área de ZEIS que ficaria fora dos novos limites, realocando a área de ZEIS para uma área próxima, identificada no mapa</li> <li>• Marcelo sugeriu classificar uma área perto do recinto como ZEIS e outra área, mais periférica à cidade, para Desenvolvimento Econômico (ZDE).</li> <li>• A Geo Brasilis ressaltou a dimensão e a localização das ZDEs propostas por Marcelo, especialmente em relação aos acessos existentes, e Marcelo concordou que o deslocamento seria um desafio em questão de infraestrutura e logística. Foi discutida a criação de uma</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>grande área de ZDE englobando uma fábrica e uma área de vegetação</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foi decidido que uma grande ZDE seria criada na borda, abrangendo a fábrica, o recinto e as áreas de desenvolvimento, associada à proposta de pavimentação da estrada de terra nesse trecho. Essa pavimentação é importante para articular a ZDE com outros municípios e a sede urbana</li> <li>• Marcelo solicitou a inclusão de mais áreas como ZEIS, indicando um loteamento com expectativa de lotes menores, visando o atendimento a programas como "Minha Casa, Minha Vida", indicando o local no Google Earth.</li> <li>• Marcelo enviou o perímetro desenhado por ele, e então identificaram a localização das novas ZEIS: próximo ao recinto, e outras duas áreas no compartimento sul, e uma área próxima à creche</li> <li>• Foi visualizado também as novas propostas de Leonardo e Marcelo de ZDE, incluindo a área da Cutrale e da estação;</li> <li>• Marcelo perguntou se o desenvolvimento econômico poderia incluir chácaras de recreio, e a Geo Brasilis respondeu que seriam atividades incompatíveis devido ao ruído e impacto das indústrias</li> <li>• A Geo Brasilis sugeriu propor uma terceira zona residencial (ZR3) para áreas com grandes vazios urbanos ou que pudessem ter lotes maiores, como as chácaras de recreio, para diferenciar dos lotes padrão da ZR1 e ZR2 e induzir a consolidação da ocupação nessas áreas</li> <li>• A Geo Brasilis indicou que poderia ser criado uma nova zona residencial ou zona mista, propondo que a área incluída e as áreas no início da cidade pudessem ter lotes maiores e induzir a ocupação residencial. Marcelo sugeriu que, em vez de uma zona residencial com outro parâmetro, se fizesse uma zona mista na parte central do município, incluindo todas as áreas em discussão como zona mista</li> <li>• A Geo Brasilis questionou a inclusão de porções em desenvolvimento como área mista, e Marcelo defendeu a proposta porque essas áreas carecem de comércio e serviço público, sugerindo classificar a zona mista para permitir o comércio em geral, exceto o de alto risco.</li> <li>• A proposta de incluir essas áreas inteiras como zona mista foi levantada POR Leonardo e Marcelo, visando prever</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>vendas futuras para diferentes usos, como fábricas ou parcelamento em chácaras</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Geo Brasilis aceitou a sugestão de zona mista, sugerindo a criação de uma mancha distinta para a área já ocupada ou em consolidação, onde seriam permitidos comércios e serviços de pequeno porte, diferenciando-a das áreas sem ocupação. Foi destacada a importância de separar as zonas para permitir, por exemplo, comércio de médio porte em áreas com potencial, como uma Zona Mista 2, devido à classificação futura do uso do solo (comércio e serviço de bairro, centralidade, pesado e industrial) e seus usos permissíveis e proibidos</li> <li>• Marcelo reconheceu a lógica de classificar com outra zona, e a Geo Brasilis solicitou que pensassem sobre o assunto e enviassem a proposta até o dia seguinte para gerar o mapa;</li> <li>• A Geo Brasilis reforçou a ideia de permitir todos os usos ou usos de médio porte em zonas totalmente vazias, como áreas de expansão, reservando os usos de pequeno porte e residenciais para zonas já consolidadas.</li> <li>• Marcelo concordou que os vazios urbanos seriam mais adequados para a nova zona de expansão, e que o detalhamento do zoneamento deveria focar em separar essas áreas vazias, especialmente aquelas em processo de ocupação</li> <li>• Marcelo propôs colocar a faixa em volta da estrada como zona mista, incluindo a frente do posto. Ele mencionou que a ideia era deixar os vazios urbanos em aberto para usos futuros e incluir as chácaras de recreio</li> <li>• A Geo Brasilis questionou o conflito de usos, notando que chácaras de recreio, que pressupõem tranquilidade, podem não se harmonizar com equipamentos e usos mistos de médio porte.</li> <li>• Foram identificadas outras áreas mais próximas de regiões residenciais para possível uso misto de médio porte ou residências com lotes maiores e comércio de pequeno porte, enquanto outras áreas poderiam ser zonas de chácaras;</li> <li>• A Geo Brasilis sugeriu incluir um trecho (demarcado no mapa) e o outro trecho de terra na zona de Valorização Paisagística, estendendo-a até o limite do perímetro, com o rio servindo de limite. Leonardo e Marcelo concordaram em</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>tirar a mancha verde existente (ZDE), fazendo a alteração para valorização paisagística</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A área norte foi mantida como zona residencial, mas com uma diferenciação proposta por Marcelo devido à ausência de construções e controle de uso.</li> <li>• O zoneamento final para o compartimento norte ficou definido com a orla ferroviária como valorização paisagística, toda a área como zona residencial (com comércio e serviço de pequeno porte), duas ZEIS existentes e mais duas propostas, uma zona de desenvolvimento econômico e a zona mista focada em áreas comerciais/serviço de médio porte. O restante da cidade (grande mancha rosa) seria mantido como zona residencial com comércio e serviço de pequeno porte</li> <li>• Marcelo explicou que o termo chácaras de recreio no município refere-se mais a propriedades alugadas para eventos, como casamentos e aniversários, onde há som alto, e não como locais de sossego. A Geo Brasilis concordou que, com isso explicado, faria sentido manter essas áreas mais afastadas e em zonas sem consolidação residencial.</li> <li>• Eles concluíram que as zonas mistas deveriam focar em usos de comércio/serviço de médio porte e eventos, e não em uso residencial ou sossego, separando-as das chácaras de recreio tradicionais</li> <li>• Foi definido que a zona mista focada em comércio/serviço de médio porte seria concentrada na parte inferior, especialmente ao longo da rodovia.</li> <li>• Eles discutiram incluir a área próxima à rotatória, que já possui comércio e postos de combustível, mas optaram por manter a área como desenvolvimento econômico e a outra parte como zona mista. A área não consolidada ao lado da via seria mantida como mista para buscar o desenvolvimento, com o perímetro alinhado ao viário</li> <li>• Eles discutiram incluir a área próxima ao Córrego (ao norte), que é um ponto importante de drenagem e possui um café rural, na zona de valorização paisagística e turística, para proteção patrimonial e cultural. Essa zona seria expandida para incorporar essas áreas, usando o contorno do córrego como limite</li> <li>• O zoneamento final para o compartimento sul ficou com a grande zona de valorização paisagística e turística, duas</li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		ZEIS, três áreas de desenvolvimento econômico nas bordas, e três áreas de zona mista focadas em comércio/serviço de médio a grande porte e eventos. A área entre as zonas verdes foi confirmada como residencial.
2	Parâmetros de Uso e Ocupação do solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marcelo sugeriu alterações nos parâmetros, mencionando a possibilidade de flexibilizar as regras para as ZEIS para se alinhar com a legislação federal para questões sociais, como um lote de 125 m<sup>2</sup> com 5m de testada.</li> <li>• Ele também propôs reduzir o lote mínimo nas zonas residenciais de 250 m<sup>2</sup> para 200 m<sup>2</sup> e aumentar as taxas de ocupação, propondo a alteração da taxa de ocupação na zona de desenvolvimento de 70% para 80%, e na zona residencial para 70%.</li> </ul>
3	Encaminhamentos	<p><b>MATERIAL A SER ENVIADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Geo Brasilis enviará o material no final da semana ou início da próxima, incluindo o relatório com a definição das zonas e os parâmetros, juntamente com os perímetros acertados, para o Grupo de Trabalho revisar com mais refinamento e enviar ajustes.</li> </ul> <p><b>ALTERAÇÕES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geo Brasilis ficou responsável em atualizar o zoneamento, tanto com o novo perímetro, como as novas zonas propostas</li> </ul>

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
- Instaura o mapa do zoneamento urbano

SÃO PAULO GEO BRASILIS

### Zoneamento Urbano.

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

- Existência de **Áreas de risco**, **Unidades de Conservação** e **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 do **Zoneamento Urbano vigente** apresentado na Etapa 2 – Leitura Técnica; e
- Tendências de crescimento** urbano e adensamento identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica.

**PROPOSTA**

SÃO PAULO GEO BRASILIS

### Zoneamento Urbano.

- 01 | Zona residencial – ZR (ZR1, ZR2)
- 02 | Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
- 03 | Zona de Valorização Paisagística – ZVP
- 04 | Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE

SÃO PAULO GEO BRASILIS

### Zoneamento Urbano.

#### Zona Residencial – ZR

- Se distribui por **todas as porções da área urbana**
- Tratam-se de áreas destinadas à **qualificação do uso residencial** e à implementação da **Infraestrutura urbana** e **serviços públicos**
- O uso residencial **poderá ser misturado** com atividades de comércio e serviços de bairro e atividades industriais caseiras, **compatíveis ao uso residencial** e a **preservação do patrimônio natural**

SÃO PAULO GEO BRASILIS

### Zona Residencial – ZR.

<p><b>ZR1</b></p> <p>Localizada no <b>compartimento norte</b> da área urbana, com <b>lotes de menor porte</b>, associada a <b>projetos habitacionais</b>, adensamento e <b>deficit de infraestrutura</b></p> <p>Tem como objetivos específicos a <b>requalificação</b> e a <b>integração</b> urbana, bem como, a <b>contenção da ocupação urbana</b> espalçada e <b>excludente</b>.</p>	<p><b>ZR2</b></p> <p>Localizada no <b>compartimento sul</b> da área urbana, com <b>centralidade consolidada</b>, parcelamentos recém implantados e novos parcelamentos previstos e <b>assimetrias na distribuição de equipamentos públicos</b></p> <p>Tem como objetivos específicos <b>consolidar as áreas de ocupação mais recente</b>, estimular o uso <b>misto</b> e equipamentos públicos, e promover o <b>adensamento orientado por qualidade</b>, <b>acessibilidade</b> e <b>infraestrutura</b></p>
---	--

SÃO PAULO GEO BRASILIS

### Zoneamento Urbano.


#### Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

- Corresponde aos **conjuntos habitacionais de interesse social existentes**, às áreas destinadas à **implantação de núcleos habitacionais** de interesse social e às áreas destinadas à promoção da **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S**
- A ZEIS deve ser implementada preferencialmente em **áreas dotadas de infraestrutura**, com **oferta de transporte público** e próximo às áreas de concentração de **postos de trabalho**, visando garantir o direito à moradia digna e reduzir o déficit habitacional e as moradias inadequadas, bem como melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda

SÃO PAULO GEO BRASILIS

**Zoneamento Urbano.**  
**Zona de Valorização Paisagística – ZVP**


- A ZVP engloba o **entorno do eixo ferroviário e do Ribeirão Grande**, um ponto crítico histórico, ambiental e de integração urbana
- Trata-se de uma região com demanda por reforço normativo para **proteção patrimonial** frente ao **complexo ferroviário e bens culturais**, projetos de **integração viária**, e soluções de **drenagem** e de **orientação da ocupação urbana** no entorno do Ribeirão Grande



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS


**Zoneamento Urbano.**  
**Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE**

- A ZDE se localiza em áreas onde predominam atividades **industriais consolidadas** e áreas **preferenciais para o desenvolvimento industrial de maior densidade**, especialmente nos limites da área urbana e na **proximidade 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**
- Trata-se de áreas destinadas preferencialmente ao uso industrial, **podendo incluir atividades comerciais e de serviços com maior nível de incomodidade**



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Zoneamento Urbano proposto para Uchoa.**




Legenda

- Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE
- Zona de Valorização Paisagística - ZVP
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
- Zona residencial 1 - ZR1
- Zona residencial 2 - ZR2

Elaboração: Geo Brasília, 2025

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.**



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.**

**ZONEAMENTO**

**USO**  
Define as atividades permitidas no lote

**OCUPAÇÃO**  
Define regras para ocupação do lote



Flavio Rocha, Geo Brasília, 2025

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

**Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.**

**ZONEAMENTO**

**USO**

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

**OCUPAÇÃO**

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO  
GEO BRASÍLIS

### Parâmetros de Ocupação do Solo.

**OCUPAÇÃO**

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

Elaboração Geo Brasília, 2025

### Parâmetros de Ocupação do Solo.

**Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Uchoa**

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Cabrito Máximo (m)	Lote Mínimo			Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)		
					Altura (m)	Área Mínima (m²)	Área Mínima (m²)				
ZDE	70	1,50	20	14,000 <sup>1</sup>	4	14,000	17,000	250,000	420,000	5,000 <sup>2</sup>	2,00
ZRI	60	1,00	30	10,500	3	9,000	13,000	250,000	300,000	5,000 <sup>2</sup>	2,00 R/1 <sup>3</sup>
ZR2	60	1,00	30	10,500	3	9,000	13,000	250,000	300,000	5,000 <sup>2</sup>	2,00 R/1 <sup>3</sup>
ZEL5	80	1,50	10	7,000	2	6,000	8,000	150,000	190,000	3,000 <sup>2</sup>	-

Conforme **projeto específico** aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade.

1) Não exigido para o Pavimento, Torre e 1º pavimento.  
2) Não exigido para o pavimento, Torre e 1º pavimento, quando uso comercial ou serviços.  
3) Não exigido para uso comercial ou serviços.  
4) Altura máxima da obra em m.  
5) Área mínima para uso comercial ou serviços.  
6) Área mínima para uso residencial.  
7) Área mínima para uso comercial ou serviços.  
8) Área mínima para uso comercial ou serviços.  
9) Área mínima para uso comercial ou serviços.  
10) Área mínima para uso comercial ou serviços.  
11) Área mínima para uso comercial ou serviços.  
12) Área mínima para uso comercial ou serviços.  
13) Área mínima para uso comercial ou serviços.

Elaboração: Geo Brasília, 2025

### 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 **atualização** desta classificação da forma a seguir:
  - **Uso permitido**
  - **Uso permissivo**
  - **Uso proibido**

Elaboração: Geo Brasília, 2025

### Parâmetros de Uso do Solo.

**USO**

**Residencial (R)**

- Residência Unifamiliar (R1)
- Residência Multifamiliar (R2)
- Residência em Série (R3)

**Comercial e Serviços (C)**

- Comércio e Serviço de Bairro (C1)
- Comércio e Serviço de Centralidade (C2)
- Comércio e Serviço Pesado (C3)

**Industrial (I)**

- Indústria Caseira (I1)
- Indústria Leve (I2)
- Indústria Média (I3)
- Indústria Pesada (I4)

**Não Residencial (NR)**

Elaboração: Geo Brasília, 2025

### Parâmetros de Uso do Solo.

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

**Residência Unifamiliar:**

**Residência Multifamiliar:**

**Residência em Série:**

- 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.

Elaboração: Geo Brasília, 2025

### 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 autoatletico, borracharia, destiladora, editora, estúdios de rádio e televisão, grandes depósitos, grandes oficinas, gruas e guindastes, hipermercado, mercearia, marmoraria, posto de combustíveis, posto de revenda de GLP, retífica de motores, shopping center, soldagens, sucatas, transportadora, usinas e similares.

Elaboração: Geo Brasília, 2025

### 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.

Zona	Parâmetros de Uso do Solo		
	Usos Permitted	Usos Proibidos	Usos Proibidos
ZOE	C3 / I2	R1 / C1, C2 / I1, I3, I4	I2, I3, I4
ZRI	C1 / R1, R3 / I1	C2 / R2, I2	C3 / I3, I4
ZRE	C1 / R1, R3 / I1	C2 / R2 / I2	C3 / I3, I4
ZRS	C1 / R1, R3 / I1	I2	C2, C3 / I1, I2, I3, I4
ZVP	-	C1, C2 / I1, I2	C3 / R1, R2, R3 / I3, I4


**LEGENDA**

R1: Residência Unifamiliar  
R2: Residência Multifamiliar  
R3: Residência em Galpão

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

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

### 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@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.