



## Etapa 4

# Elaboração da Proposta técnica para revisão do Plano Diretor de Serra Negra e da Lei de Uso e Ocupação do Solo

**Objeto: Revisão do Plano Diretor Municipal e Lei de  
Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do  
Solo de Serra Negra**

**Contrato nº 29/2021**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA NEGRA**

**REVISÃO 01 – EM DISCUSSÃO  
MAIO/2022**



**Prefeitura do Município de Serra Negra**

**A/C Carlos Eduardo de Paula Bonásio**


**Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano**

**Referência:** Revisão do Plano Diretor Municipal e da Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Serra Negra (SP)

Encaminhamos à V.Sa. a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal e de elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Serra Negra, construída a partir da leitura técnica e comunitária da situação atual do município.

Esperamos que este documento, que configura o escopo da Etapa 4 do projeto, contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

  
**José Roberto dos Santos**  
Diretor  
Geo Brasilis



## SUMÁRIO

<b>1. APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>2. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO TÉCNICO E COMUNITÁRIO.....</b>	<b>9</b>
2.1. Tese 1 .....	9
2.2. Tese 2 .....	10
2.3. Tese 3 .....	10
<b>3. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL.....</b>	<b>12</b>
3.1. Turismo Sustentável.....	15
3.2. Cidade Verde e Azul .....	18
3.3. Ordenamento e Gestão Territorial.....	20
3.4. Inovações da proposta .....	22
<b>4. REVISÃO DA POLÍTICA URBANA .....</b>	<b>23</b>
4.1. Princípios.....	23
4.2. Objetivos gerais.....	24
4.3. Inovações da proposta .....	25
<b>5. PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL.....</b>	<b>26</b>
5.1. Macrozoneamento.....	28
5.1.1. Macrozona de Desenvolvimento Rural (MZDR).....	30
5.1.2. Macrozona Urbana (MZU).....	30
5.1.3. Inovações da proposta .....	32
5.2. Sistemas Municipais.....	32
5.2.1. Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas.....	33
5.2.2. Sistema Municipal de Interesse Turístico.....	36
5.2.3. Sistema Municipal de Equipamentos Urbanos e Sociais.....	40
5.2.4. Sistema Municipal de Estruturação Viária .....	42
5.2.5. Inovações da proposta .....	52



5.3.	Zoneamento Urbano e Rural.....	53
5.3.1.	Parâmetros de Uso.....	54
5.3.2.	Parâmetros de Ocupação.....	59
5.3.3.	Comissão Técnica de Análise.....	64
5.3.4.	Zonas de Uso e Ocupação.....	64
5.3.5.	Inovações da proposta.....	76
5.4.	Parcelamento do Solo.....	78
5.4.1.	Tipos de parcelamento do solo.....	78
5.4.2.	Requisitos urbanísticos.....	80
5.4.3.	Requisitos de infraestrutura.....	82
5.4.4.	Licenciamento urbanístico.....	83
5.4.5.	Inovações da Proposta.....	91
5.5.	Responsabilidade, infrações e penalidades.....	91
5.5.1.	Infrações e penalidades do Uso e Ocupação do Solo.....	92
5.5.2.	Infrações e penalidades do Parcelamento do Solo.....	93
<b>6.</b>	<b>INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>95</b>
6.1.	Instrumentos de Planejamento.....	95
6.2.	Instrumento de Indução à Função Social da Propriedade.....	98
6.2.1.	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC).....	99
6.2.2.	IPTU Progressivo no Tempo.....	100
6.2.3.	Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa.....	101
6.3.	Instrumentos de Gestão Urbana.....	101
6.3.1.	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).....	102
6.3.2.	Sistema de Informações Municipais (SIM).....	104
6.4.	Instrumentos de Financiamento da Política Urbana.....	105
6.4.1.	Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).....	105
6.5.	Instrumentos de Regularização Fundiária.....	108
6.5.1.	Concessão do Direito Real de Uso (CDRU).....	111
6.5.2.	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.....	112



6.5.3.	Legitimação Fundiária .....	112
6.5.4.	Legitimação de Posse .....	113
6.5.5.	Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social .....	114
6.6.	Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade .....	115
6.6.1.	Conselho Municipal da Cidade (ConCid) .....	116
6.6.2.	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) .....	118
6.6.3.	Ferramentas de Participação Popular .....	119
6.7.	Inovações da Proposta .....	121
<b>7.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>122</b>



## LISTA DE FIGURAS

- Figura 3-1: Metodologia de construção dos Eixos de Desenvolvimento Municipal
- Figura 3-2: Detalhamento dos Eixos de Desenvolvimento Municipal
- Figura 3.1-1: Condicionantes e desafios de Serra Negra – Turismo Sustentável
- Figura 3.2-1: Condicionantes e desafios de Serra Negra – Cidade Verde e Azul
- Figura 3.3-1: Condicionantes e desafios de Serra Negra – Ordenamento e Gestão Territorial
- Figura 5-1: Conceitos da proposta de produção e o ordenamento territorial de Serra Negra
- Figura 5.2.4.2-1: Croqui do *cul-de-sac* em vias locais sem saída (medidas em metro, sem escala)
- Figura 5.2.4.3-1: Compartimentação dos passeios
- Figura 5.3-1: Compartimentação dos parâmetros de uso e ocupação do solo propostos para Serra Negra
- Figura 5.3.2-1: Ilustração dos parâmetros de ocupação propostos para Serra Negra
- Figura 6.4.1-1: Exemplo de aplicação da OODC
- Figura 6.5-1: Procedimentos para a regularização fundiária

## LISTA DE MAPAS (EM KMZ)

- Mapa do Macrozoneamento Municipal
- Mapa Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas
- Mapa Sistema Municipal de Interesse Turístico
- Mapa Sistema Municipal de Equipamentos Urbanos e Sociais
- Mapa Sistema Municipal de Estruturação Viária
- Mapa de Zoneamento Urbano e Rural



## LISTA DE QUADROS

- Quadro 5.2.1-1: Objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas
- Quadro 5.2.2-1: Atrativos e rotas turísticas de Serra Negra
- Quadro 5.2.2-2: Objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Interesse Turístico
- Quadro 5.2.3-1: Objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Equipamentos Urbanos e Sociais
- Quadro 5.2.4-1: Objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Estruturação Viária
- Quadro 5.2.4.2-1: Proposta para o dimensionamento viário de Serra Negra
- Quadro 5.2.4.3-1: Regras para os passeios de Serra Negra
- Quadro 5.2.4.4-1: Diretrizes viárias e intervenções estratégicas propostas para Serra Negra
- Quadro 5.3.1-1: Categorias de uso permitidas em Serra Negra
- Quadro 5.3.1-2: Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras por categoria nR
- Quadro 5.3.4-1: Descrição e objetivos dos agrupamentos territoriais propostos para Serra Negra
- Quadro 5.3.4-2: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para as zonas de Serra Negra
- Quadro 5.3.4-3: Número mínimo de vagas a serem previstas dentro do lote/edificação por categoria de uso
- Quadro 5.4.4-1: Procedimentos necessários para o licenciamento de projetos de loteamento em Serra Negra
- Quadro 6.1-1: Instrumentos de Planejamento propostos para Serra Negra



## 1. APRESENTAÇÃO

Em atendimento ao escopo do Contrato nº 29/2021, a presente etapa consiste na construção das propostas para a revisão do **Plano Diretor Municipal** (PDM - Lei Municipal nº 2.966/2006) e elaboração de **parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para Serra Negra**, os quais estão fundamentados na percepção da situação atual do município e na análise dos instrumentos da Política Urbana vigentes no território.

Neste contexto, o **Capítulo 2** é destinado a apresentação da síntese do diagnóstico técnico-comunitário, resultado das **Etapas 2 e 3**, a qual servirá de base para os estabelecimentos dos **Eixos de Desenvolvimento Municipal (Capítulo 3)**, sendo compostos por um conjunto de estratégias orientadoras para o planejamento do município, se constituindo como a matriz central da proposta de revisão do PDM, considerando o horizonte de dez anos.

A quarta parte deste relatório é dedicada aos princípios e objetivos gerais da **Política Urbana de Serra Negra**, alinhados às premissas básicas do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), que regulamenta as funções sociais da cidade e da propriedade, bem como a democratização da gestão urbana.

As propostas para a **Produção e o (re)Ordenamento Territorial de Serra Negra** são detalhadas no **Capítulo 5**, a partir da construção do:

- **Macrozoneamento**, que classifica o município em urbano e rural;
- **Sistemas Municipais**, sendo composto por elementos que estruturam o território;
- **Zoneamento**, com foco na definição de regras gerais de uso e ocupação do solo; e
- **Parcelamento do Solo**, visando ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano.

A última parte deste relatório (**Capítulo 6**) engloba os **Instrumentos Urbanísticos** que compõem as estratégias de ordenamento territorial de Serra Negra, respeitando a realidade institucional e socioespacial do município.





## 2. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO TÉCNICO E COMUNITÁRIO

O presente capítulo tem como objetivo apresentar a síntese do resultado das **Etapas 2 e 3**, as quais juntas compõem o diagnóstico completo de Serra Negra, considerando a identificação e a análise dos aspectos técnicos e a leitura do município a partir da visão da sociedade civil.

Para tal, serão desenvolvidas teses sintetizando o diagnóstico elaborado, buscando evidenciar as **questões estratégicas** que o município deverá enfrentar nos próximos 10 anos, antecipando posicionamentos para garantir a consecução dos objetivos do Plano Diretor. As teses considerarão as problemáticas que permeiam o desenvolvimento do município e seus desdobramentos no território, as quais deverão se constituir como premissas a construção dos Eixos de Desenvolvimento Municipal, conforme a visão de futuro construída coletivamente.

### 2.1. Tese 1

Serra Negra integra um consórcio intermunicipal estruturado, juntamente com outros oito municípios, intitulado como Circuito das Águas Paulista, cujo objetivo é dar visibilidade aos diferentes **atrativos existentes na região**, movimentando o fluxo de visitantes e, conseqüentemente, a economia local. O setor do turismo é favorecido pela localização privilegiada deste território, próximo de importantes polos emissores, como a Grande São Paulo e a Região Metropolitana de Campinas, com acessos facilitados por rodovias estadual e federal (Dom Pedro I e Fernão Dias).

Neste contexto, o desenvolvimento econômico do município é, de fato, fortemente influenciado pelo turismo, sendo o setor que mais gera emprego e renda para a cidade, seguido da agricultura, com predominância do cultivo do café. Segundo o PDTUr (2018), o turismo local é fomentado pela qualidade da infraestrutura e pela alta disponibilidade de meios de hospedagem (4.789 leitos em 2017), cujos principais atrativos são: comércio local (com destaque para a venda malhas); a produção rural (café, queijo e vinho); o pico Alto da Serra; e o Cristo Redentor - com 18 m e a 1.080 m de altura.

Com a estrutura disponível para atendimento dos turistas e a localização privilegiada na malha viária regional, o município apresenta grande potencialidade para consolidação e expansão dos setores econômicos atrelados ao turismo, cujos principais desafios são:

- Promoção e posicionamento do destino de Serra Negra frente aos demais municípios da região, com destaque para a valorização e visibilidade dos atrativos existentes para além do eixo central, notadamente as rotas turísticas e a produção rural local;
- Equilíbrio entre o desenvolvimento do segmento turístico e a preservação dos recursos ambientais e paisagísticos;
- Criação de oportunidades de ensino e de trabalho para fixação dos jovens no município.



## 2.2. Tese 2

O município de Serra Negra está situado na zona da serra de Lindóia, caracterizada como uma região de terras altas, com relevo composto por colinas médias, morros com serras restritas, serras alongadas e mar de morros. A mancha urbana é constituída majoritariamente por terrenos suave ondulado e ondulado, com a presença de áreas com declividade acima de 30%, as quais apresentam restrições legais para a sua urbanização, situadas notadamente ao norte do centro e nos extremos leste e oeste da ocupação consolidada.

Diante deste perfil topográfico, Serra Negra apresenta alta capilaridade hídrica e presença de 17 mananciais principais, que totalizam uma extensão de 102,18 km, cujo destaque é o Ribeirão de Serra Negra, com 19,05 km, o qual cruza a área urbana do município. Devido à alta qualidade do aquífero subterrâneo deste córrego, o município conta com a presença de sete fontes de águas minerais com propriedades terapêuticas, as quais garantiram o título de “Cidade da Saúde” à Serra Negra. Além disso, parte da porção sul do território serrano (equivalente a 13,75% da área municipal) integra a Área de Proteção Ambiental (APA) Piracicaba-Juquerí-Mirim – Área II, cujo objetivo principal é preservar os reservatórios que formam o Sistema Cantareira, responsável por 60% do abastecimento público de água da RMSP. Cumpre mencionar que esta APA não apresenta Plano de Manejo que regulamente o uso e a ocupação do solo desta região.

Quanto à vegetação, 23% de Serra Negra é coberta por fragmentos vegetais, pulverizados pelo território municipal, com destaque para as porções de maior declividade (Alto da Serra, por exemplo) e para as áreas intraurbanas. Neste contexto, vale salientar que a Lei Orgânica e o Plano Diretor do município dispõem sobre 13 áreas de proteção ambiental municipal (APAM), situadas entre o norte e o sul do perímetro urbano.

Tais características conferem ao município importante qualidade ambiental, sendo um atrativo para o turismo e uma potencialidade para o desenvolvimento local. O desafio que se impõe está relacionado ao potencial aproveitamento sustentável destas áreas – notadamente das fontes com propriedades terapêuticas, cursos d’água e APAMs, articuladas ao ordenamento territorial, aos instrumentos urbanísticos e ao desenvolvimento econômico e social, com a manutenção e preservação dos serviços ecossistêmicos.

## 2.3. Tese 3

As características do meio físico de Serra Negra – topografia irregular e acentuada, induzem a ocupação fragmentada e dispersa da mancha urbana, sendo observada a existência de grandes vazios entremeando a urbanização predominantemente residencial e horizontal, cuja maior incidência de comércio e serviços se concentra no centro da cidade. Este perfil de ocupação gera espaços monofuncionais e dependentes de meios de deslocamentos motorizados – com ênfase no individual.



Em termos de infraestrutura e serviços públicos disponíveis, destaca-se o baixo índice de atendimento urbano de coleta de esgoto (76,00%), a ausência de coleta seletiva e a concentração de equipamentos públicos sociais nos bairros mais adensados e ao longo das principais avenidas do município (ex. Nova Serra Negra, Centro, Vila Dirce, Jardim Gustavo). Tais aspectos ampliam a necessidade de deslocamento até a porção central e leva a um aumento do custo da estrutura de distribuição dos serviços públicos, dificultando a busca pela eficiência econômica da infraestrutura urbana.

Adicionalmente, a defasagem das regras urbanísticas, incompatíveis com a realidade territorial do município, a exemplo da padronização do lote mínimo e demais parâmetros urbanísticos, gera:

- Vetores de expansão urbana dispersos e induzidos pelo desejo do mercado imobiliário e de iniciativas regionalizadas;
- Ocorrência de pontos de alagamentos, atrelados à alta permeabilidade do solo urbano no seu entorno;
- Presença de grandes vazios urbanos em áreas próximas de infraestrutura disponível;
- Ausência de direcionamento da vocação territorial, considerando os diferentes usos e formas de ocupação no espaço urbano.

Já na área rural, foram identificadas dinâmicas urbanas de ocupação e uso do solo, as quais tem indicativos de recente crescimento de lotes inferiores ao módulo rural previsto pelo INCRA (3ha), sendo atendidos por equipamentos sociais e infraestrutura de característica urbana, tendo como desafio o reconhecimento dos núcleos isolados e a sua consequente inserção na política de ordenamento territorial do município.



### 3. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Frente ao panorama atual, sintetizado nas teses elaboradas, a proposta de construção da **Visão de Futuro** busca desenvolver as potencialidades municipais e transformar as deficiências diagnosticadas, além de priorizar os temas apontados pela administração municipal e pela comunidade como focais para a construção do cenário desejado para a municipalidade.

Tendo em vista que este cenário é a idealização da “Cidade que Queremos”, as propostas e diretrizes estratégicas formuladas a seguir procuraram considerar os riscos e as limitações da realidade para a construção de um panorama possível. Dessa forma, propõe-se a construção dos **Eixos de Desenvolvimento Municipal (Figura 3-1)**, os quais contêm os caminhos e os direcionamentos práticos para efetivação da Visão de Futuro definida coletivamente.



Figura 3-1: Metodologia de construção dos Eixos de Desenvolvimento Municipal



Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



Com base na metodologia apresentada, a estruturação dos eixos (**Figura 3-2**) é detalhada conforme demonstrado abaixo.

**Figura 3-2:** Detalhamento dos Eixos de Desenvolvimento Municipal



Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Neste sentido, tem-se:

- **Objetivo:** estabelece o propósito de cada eixo com base nas teses, a partir das problemáticas levantadas (**Capítulo 2**);
- **Diretrizes:** reflete a conceituação, o rumo e as orientações do caminho a serem adotados para que se alcance o cenário desejável utilizando-se dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)<sup>1</sup>; e
- **Estratégias:** meios práticos para operacionalização da proposta, tendo em vista o arcabouço legal e a capacidade de gestão da administração pública.

A seguir, serão detalhados os **Eixos de Desenvolvimento Municipal** definidos para Serra Negra, a saber:

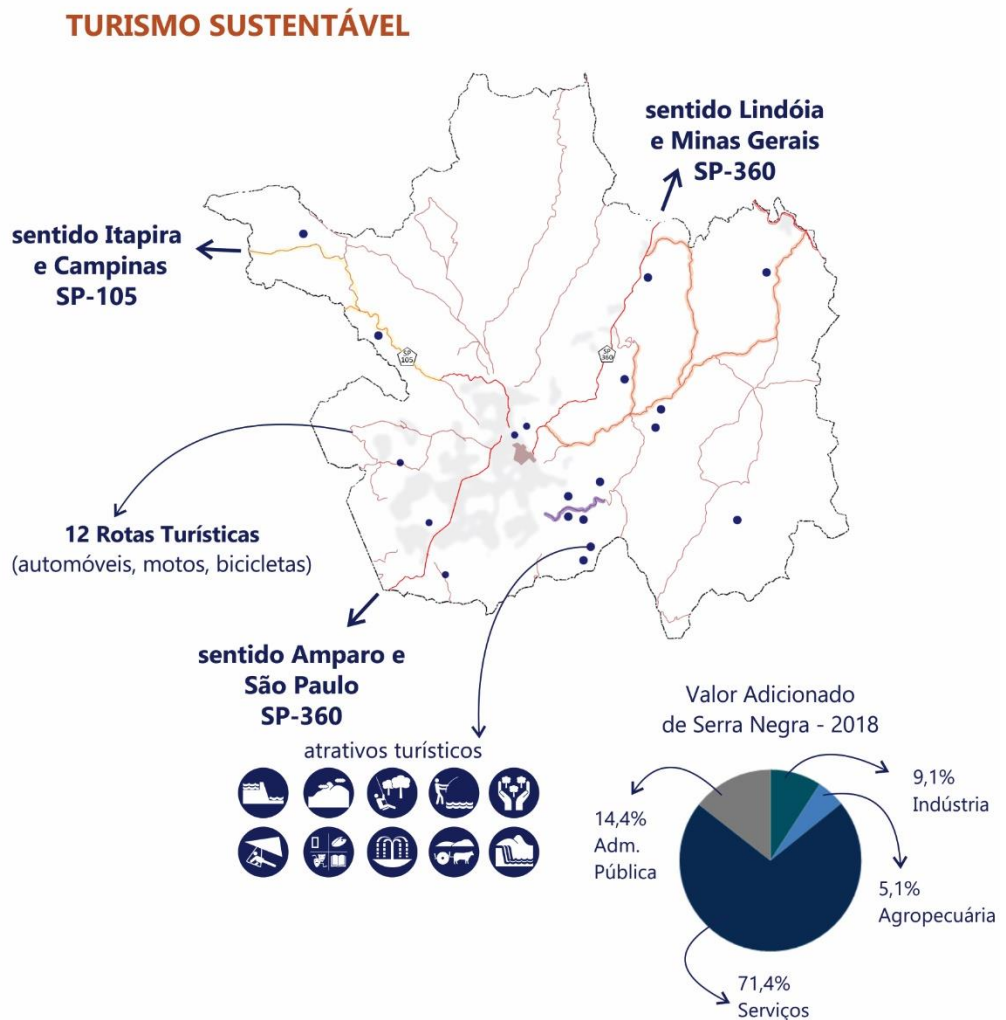
- **Eixo I** – Turismo Sustentável;
- **Eixo II** – Cidade Verde e Azul; e
- **Eixo III** – Ordenamento e Gestão Territorial.

<sup>1</sup> ONU – Organização das Nações Unidas. Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. 2015. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030/>



### 3.1. Turismo Sustentável

Figura 3.1-1: Condicionantes e desafios de Serra Negra – Turismo Sustentável



Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

**Objetivo:** Apoiar, expandir e consolidar as cadeias produtivas existentes em Serra Negra, notadamente aquelas ligadas ao segmento turístico em diferentes níveis e escalas de atuação, com foco no fortalecimento e na diversificação do setor, visando abrir caminhos para formas alternativas de trabalho e renda, fixando a população no município.



### Diretrizes:



Fonte: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), 2015.

### Estratégicas:

- Ampliar e adequar a rede de equipamentos e políticas públicas de apoio à geração de trabalho e renda, com destaque para o fomento do empreendedorismo e da disponibilização de cursos profissionalizantes para capacitação e atualização da mão-de-obra local, com foco na implantação de escolas técnicas e faculdades;
- Promover cursos de gerenciamento empresarial, buscando convênios com universidades, com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE) e outras entidades;
- Implantar política de atração e estímulo de investimentos para Serra Negra;
- Fomentar o desenvolvimento rural através de programas e recursos direcionados à agricultura familiar e agroecológica, apoiando o associativismo e o cooperativismo agrícola e garantindo sistemas sustentáveis de produção de alimentos, com foco na segurança alimentar e na manutenção dos ecossistemas;
- Promover feiras descentralizadas, com agenda regular, que aproximem o pequeno produtor local da comunidade, favorecendo a comercialização direta e divulgando os produtos tradicionais do município, a exemplo do café, do couro e malhas;
- Dinamizar e fortalecer os usos não residenciais nas centralidades existentes, descentralizando as atividades econômicas e investimentos públicos, a fim de estimular uma economia local que possa atender às demandas cotidianas da população e gerar novas oportunidades de trabalho e renda em Serra Negra, promovendo melhor aproveitamento do solo nas áreas consolidadas e em processo de consolidação;
- Melhorar as condições de tráfego na região central, incluindo a consolidação de alternativas viárias de acesso à Rodovia SP-360 e a viabilização de bolsões de estacionamento de apoio ao quadrilátero comercial;
- Desenvolver e instituir a Lei da Cidade Limpa, com objetivo de criar regras para os elementos que compõem a paisagem urbana, com foco no equilíbrio da poluição visual e da preservação da memória cultural e histórica de Serra Negra;
- Padronizar as normas em vigor acerca da acessibilidade e caminhabilidade, buscando estabelecer rotas acessíveis conectando espaços públicos, atrativos turísticos, instituições de ensino, equipamentos de saúde, áreas comerciais e de serviços;
- Investir na infraestrutura de apoio ao turista:



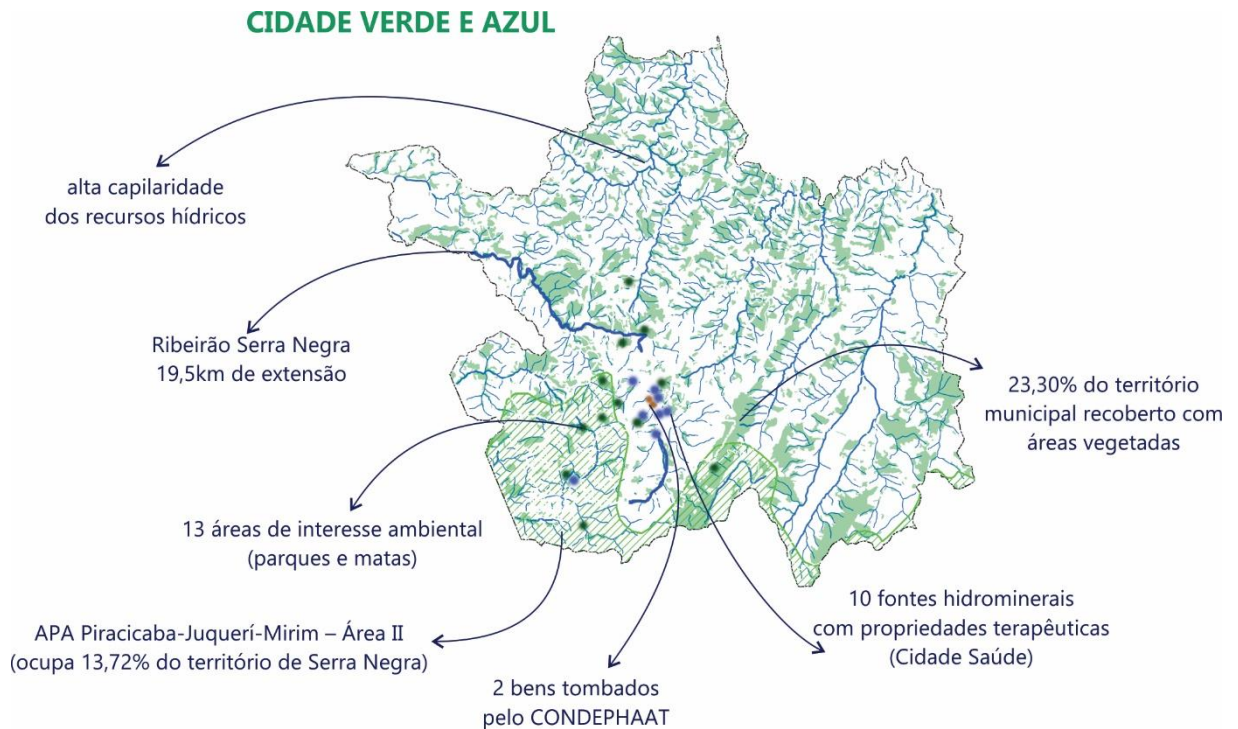


- o Desenvolver projeto de padronização de mobiliário urbano, criativo e inovador;
  - o Desenvolver e implantar projeto específico de sinalização turística de acordo com o Guia Brasileiro de Sinalização Turística;
  - o Desenvolver layout que esteja em conformidade com a identidade e marca turística que se pretende adotar no município;
  - o Implantar placas indicativas e interpretativas para os principais atrativos e para o roteiro a pé no centro da cidade, promovendo as diferentes rotas turísticas existentes no município; e
  - o Implantar centro de informações turísticas na região central de Serra Negra.
- Sensibilizar a população quanto à importância do turismo para o desenvolvimento de Serra Negra, através de programas e projetos de engajamento voltados para adultos e crianças, com foco na consecução da meta comum da consolidação da indústria de turismo como sendo a maior fonte de riqueza municipal, geradora de empregos, bem-estar social;
  - Manter atualizado o inventário da oferta turística municipal e ampliar a divulgação do calendário de eventos e do potencial turístico do município, atuando junto aos meios de comunicação local e regional, ao COMTUR, ao Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento do Polo Turístico do Circuito das Águas Paulista e ao Ministério do Turismo;
  - Elaborar o inventário dos bens culturais e históricos do município, o que inclui os imóveis tombados pelo CONDEPHAAT e a linha férrea desativada, integrando-os ao circuito turístico municipal e regional, como forma de divulgar e valorizar a história de Serra Negra;
  - Promover o controle do uso e da ocupação do solo nas Rotas Turísticas e no entorno dos atrativos turísticos de relevância ambiental e paisagística, como é o caso do Alto da Serra;
  - Garantir e melhorar a disponibilidade de áreas públicas para a realização de festas tradicionais e manifestações políticas e culturais, qualificando as estruturas dos espaços existentes, como o Casco de Ouro e o Centro de Convenções Circuito das Águas;
  - Articular junto à Fundação Florestal e aos municípios vizinhos a regulamentação da Área de Proteção Ambiental (APA) Piracicaba-Juquerí-Mirim, por meio da elaboração do seu Plano de Manejo e a viabilização de potenciais roteiros turísticos ambientais;
  - Incorporar a participação popular e do segmento de turismo, através de entidades e colegiados, no planejamento e monitoramento da Política Urbana.



### 3.2. Cidade Verde e Azul

Figura 3.2-1: Condicionantes e desafios de Serra Negra – Cidade Verde e Azul



Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

**Objetivo:** Promover o desenvolvimento de Serra Negra guiado pela manutenção dos serviços ecossistêmicos, através da valorização e do respeito ao patrimônio paisagístico e ambiental, com foco no uso consciente dos seus recursos naturais e na preservação da qualidade de suas águas, do solo e da vegetação nativa, aproximando as pessoas da natureza, em espaços qualificados para o convívio social.

#### Diretrizes:



Fonte: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), 2015.



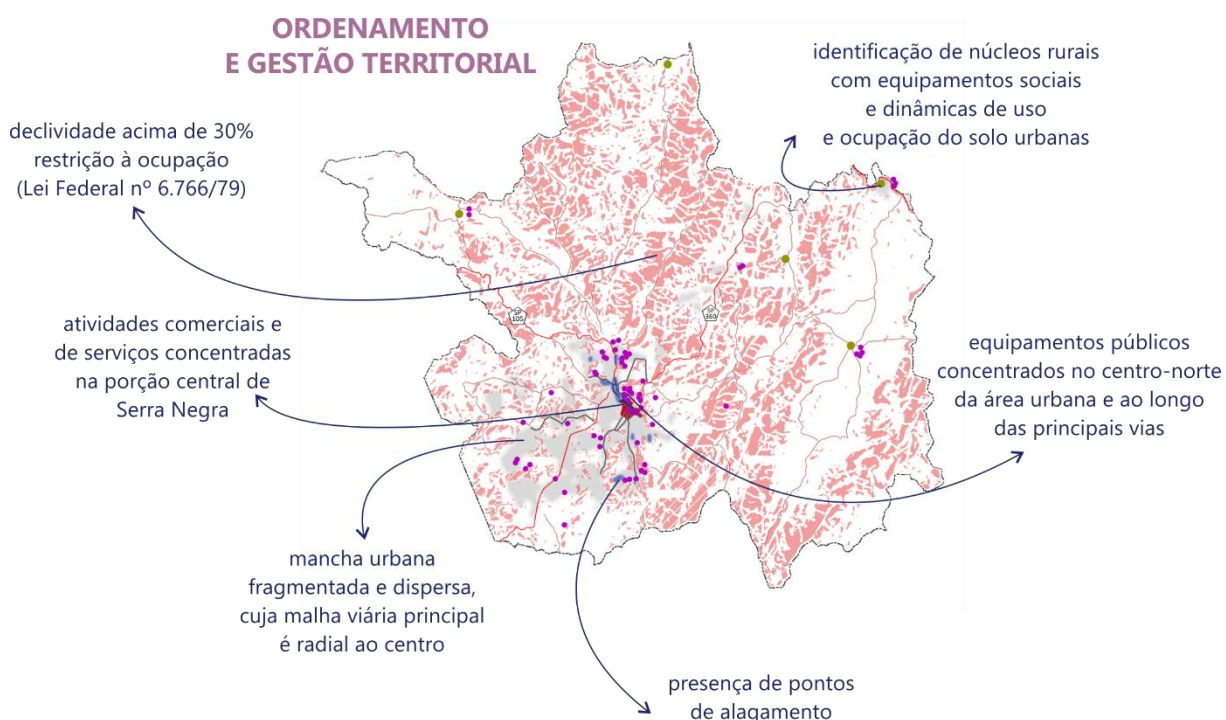
### **Estratégicas:**

- Criar circuito que interligue as áreas verdes, de lazer e de mata, as fontes hidrominerais e os bens tombados existentes no município, através dos córregos e das principais vias municipais, ampliando o contato da população com a natureza e valorizando a qualidade terapêutica existente no circuito;
- Ampliar a oferta de áreas verdes públicas qualificadas (praças e parques urbanos), garantindo maior cobertura vegetal, equipamentos de lazer, esportes e infraestrutura de suporte;
- Garantir que os novos loteamentos reservem o entorno de todos os cursos d'água inseridos no perímetro urbano e dentro de sua área para a criação de Parques Lineares;
- Promover o cadastro e o mapeamento das nascentes e cursos d'água de Serra Negra, favorecendo a gestão e a proteção dos recursos hídricos do município;
- Estimular a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural e regulamentar o instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), qualificando as áreas verdes do município;
- Criar programas voltados à ampliação da arborização urbana, tanto nas áreas consolidadas quanto nos novos loteamentos, em parceria com o viveiro municipal;
- Elaborar Plano Municipal de Arborização Urbana, com o objetivo de orientar a implantação da política de plantio, conservação, manejo e expansão da arborização na área urbana;
- Realizar campanhas educativas, voltadas a promover a conscientização ambiental sobre a valorização dos espaços verdes, dos cursos hídricos, da permeabilidade do solo e da destinação adequada do esgotamento sanitário e dos resíduos sólidos;
- Criar programas de educação ambiental nas escolas municipal, voltados à valorização do patrimônio natural de Serra Negra, a partir de uma apreensão crítica da relação entre o meio ambiente, a qualidade de vida da população e o desenvolvimento do turismo e da economia local;
- Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano e das áreas verdes, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público-privada, e da sociedade em geral, como:
  - o Projeto Hortas Urbanas, estimulando a produtividade do solo urbano e o aproveitamento do lixo orgânico, com ações de compostagem;
  - o Projeto Adote uma Árvore, promovendo a ambiência urbana mais verde e humanizada;
  - o Projeto Adote Uma Praça, com parceria de empresas, para a manutenção do espaço público;
  - o Projeto Cuide de Uma Nascente, estimulando a consciência da preservação ambiental.
- Universalizar o acesso à água potável, priorizando os investimentos em infraestrutura de abastecimento público em área críticas e com déficit no atendimento,
- Universalizar o acesso ao esgotamento sanitário e ao saneamento ambiental, priorizando os bairros não atendimentos;
- Estruturar política de gestão de resíduos sólidos e estudar a implantação de centrais de compostagem e reciclagem e a viabilização de programas de reciclagem com capacitação e campanhas municipais;

- Estruturar sistema de coleta seletiva municipal em conjunto com ações de educação ambiental e fortalecimento de criação de cooperativas de catadores de materiais recicláveis, objetivando o aumento gradual do volume de material reciclado em relação ao volume total de resíduos sólidos coletados;
- Definir mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, como parques, corredores verdes, área de recreação e lazer, hortas comunitárias e manutenção da vegetação nativa;
- Reconhecer os lotes particulares como unidades do sistema de drenagem e determinar potencial mínimo de permeabilidade/infiltração da água da chuva no solo;
- Estruturar e fortalecer a fiscalização ambiental no município a fim de promover o controle e monitoramento do uso dos recursos naturais e das atividades potencialmente poluidoras;
- Formalizar e ativar o Conselho Municipal de Defesa ao Meio Ambiente, como principal órgão de acompanhamento, discussão e difusão das políticas ambientais de Serra Negra;

### 3.3. Ordenamento e Gestão Territorial

**Figura 3.3-1:** Condicionantes e desafios de Serra Negra – Ordenamento e Gestão Territorial



Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

**Objetivo:** Planejar adequadamente o uso e a ocupação do solo, respeitando e estimulando as vocações territoriais existentes, com foco no desenvolvimento equilibrado, apoiado na gestão e na governança urbana estruturada e fortalecida, com a garantia da participação popular transparente e efetiva.



### Diretrizes:



Fonte: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), 2015.

### Estratégias:

- Integrar a zona rural ao processo de ordenamento territorial de Serra Negra, definindo parâmetros de uso e ocupação do solo, a fim de fomentar as atividades de apoio ao turismo rural e coibir aquelas que prejudicam a qualidade paisagística das rotas turísticas;
- Regulamentar o impacto das áreas muradas na paisagem rural do município;
- Reconhecer as áreas urbanas isoladas e em processo de consolidação, com previsão de instrumentos que promovam a coesão territorial, o ordenamento urbano e a preservação ambiental;
- Estimular o uso misto e a consolidação de centros de bairro nas áreas dotadas de infraestrutura urbana e ao longo de vias de maior capacidade de circulação;
- Induzir a ocupação dos vazios urbanos, aplicando instrumentos urbanísticos indutores da Função Social da Propriedade e otimizando a infraestrutura disponível;
- Utilizar o potencial construtivo como incentivo para o adensamento em áreas com disponibilidade de infraestrutura, com foco no modelo de cidade compacta e na redução das desigualdades sócio territoriais;
- Criar instrumentos para controlar o avanço da ocupação urbana nas áreas de risco à inundação/alagamento, à escorregamento, de preservação ambiental e paisagística, por meio da elaboração de carta geotécnica em escala compatível com a do município;
- Estabelecer uma zona de amortecimento à oeste da mancha urbana, a fim de conter a expansão da urbanização no sentido do Alto da Serra;
- Prever instrumentos que garantam a recuperação da valorização imobiliária e dos recursos investidos em melhorias urbanas, junto aos beneficiados pelas obras, bem como a justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes do processo de urbanização;
- Controlar os efeitos no meio ambiente e nas áreas urbanas oriundos de atividades geradoras de impacto, condicionando o projeto à apresentação e à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), além dos demais estudos exigidos em esfera municipal, estadual e/ou federal, direcionando melhorias urbanas por meio de contrapartidas;
- Diminuir as desigualdades socioespaciais, por meio do atendimento das carências de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social;





- Preparar a infraestrutura urbana para acolhimento do idoso, notadamente o que fiz respeito à acessibilidade;
- Fixar critérios para obras de infraestrutura dos novos loteamentos, respeitando a interface com o sistema de drenagem;
- Implementar o Sistema de Informações Municipal (SIM) e fomentar a cultura cadastral, com objetivo de incluir e atualizar dados do município, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais dos segmentos de saúde, educação, assistência social, segurança pública, entre outros;
- Mapear e cadastrar os núcleos urbanos informais existentes em Serra Negra, a fim de estruturar os processos de regularização fundiária, alinhados à Lei Federal nº 13.465/2017;
- Fortalecer as instâncias de participação popular, notadamente os conselhos e colegiados municipais, com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbana municipal, destacando-se a instituição do Conselho Municipal da Cidade;
- Compatibilizar o Plano de Metas, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA) aos objetivos e estratégias prevista pelo Plano Diretor e plano decorrentes deste, como os planos setoriais/ regionais;
- Promover oficinas técnicas das diversas áreas de gestão da municipalidade, capacitando a sociedade sobre questões pertinentes ao planejamento urbano, investindo em canais de comunicação dinâmicos e de grande alcance, utilizando redes sociais existentes, como Facebook, Instagram e Twitter;
- Assegurar o acesso público à informação, através de instituições eficazes, responsável e transparente em todos os níveis;
- Articular com os municípios de Amparo e Lindóia junto ao Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGCSP) para redelimitação das divisas municipais com base em marcos físicos existentes, notadamente na região do loteamento São José (ao sul) e no bairro do Salto II (ao norte).

### 3.4. Inovações da proposta

- Leitura crítica dos dados técnicos, desafios e anseios identificados, por meio da **elaboração de teses** as quais sintetizam as **problemáticas que permeiam o planejamento territorial municipal**;
- Incorporação das **diretrizes e ações propostas para as políticas setoriais**, integrantes do Plano Diretor do Município de 2006, e que ainda estão **aderentes à realidade de Serra Negra**;
- Definição de **frentes transversais de fundamentação e direcionamento das políticas de produção da cidade**, propondo-se a alteração do perfil setorial para a visão de planejamento urbano integrado e estratégico; e
- Proposição de estratégias a partir de diretrizes que integram os **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável**, alinhando a Política Urbana de Serra Negra ao que dispõe a Agenda 2030 a qual apresenta as metas e objetivos globais.



## 4. REVISÃO DA POLÍTICA URBANA

O Plano Diretor se constitui como instrumento básico da política urbana do município, visando ordenar o desenvolvimento físico-espacial da cidade, em harmonia com os recursos naturais e as funções sociais, econômicas, paisagísticas, históricas, fiscais, financeiras e administrativas, garantindo o bem-estar de seus habitantes e a conservação do meio ambiente natural e construído.

O PDM de 2006 estrutura os objetivos e as diretrizes da Política Urbana no seu Capítulo II, dividida por temas (políticos, estratégicos, sociais e físico-territoriais). Neste sentido, a presente proposta alinha os princípios e conceitos constantes na legislação vigente às disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), solidificando as funções sociais da cidade e da propriedade e a democratização da gestão urbana, como bases estruturantes e fundamentais da Política Urbana municipal.

### 4.1. Princípios

Ficam estabelecidos os seguintes princípios para a Política Urbana de Serra Negra:

- i. **Direito à Cidade:** que compreende condições dignas de vida, direitos humanos e cidadania, incluindo o acesso universal à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, à mobilidade, à acessibilidade, aos serviços públicos, ao trabalho, ao meio ambiente, à paisagem, à cultura e ao lazer, compreendendo também o direito ao exercício das liberdades individuais e coletivas no território vivido, dentro dos princípios da sustentabilidade, democracia e justiça social, orientando-se pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) e pela Agenda 2030;
- ii. **Função Social da Propriedade Urbana e Rural:** atendida para propriedade urbana quando se cumprem os critérios fundamentais e graus de exigência de ordenação e controle do uso e ocupação do solo, estabelecidos pelo Plano Diretor, com base na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), subordinando-se os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade. Para propriedade rural, quando da sua utilização de forma racional e adequada, conservando os recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho;
- iii. **Equidade Social e Territorial:** compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais, do amplo acesso aos equipamentos urbanos, dos processos de regularização fundiária e do direito ao tratamento sem discriminação em virtude de raça ou etnia, convicção política ou ideológica, gênero, geracional, credo religioso, classe social ou orientação sexual em todo município;
- iv. **Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado:** direito sobre o patrimônio ambiental, essencial à qualidade de vida, composto tanto pelo meio ambiente natural quanto pelo antropizado, prezando pela sustentabilidade urbana, a qual implica na inter-relação entre justiça



social, qualidade de vida, equilíbrio ambiental e o desenvolvimento urbano e econômico, sem comprometer os recursos naturais, paisagísticos e culturais, fortalecendo a identidade cultural local e contribuindo com o conforto climático para gerações atuais e futuras;

- v. **Desenvolvimento Regional:** compreende o compartilhamento e a coordenação de responsabilidades e ações que promovam o desenvolvimento urbano, social e econômico integrado entre os municípios do Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento do Polo Turístico do Circuito das Águas Paulista; e
- vi. **Gestão Democrática:** garantia da participação plena, efetiva e descentralizada, e da capacitação e fortalecimento dos colegiados de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento, gestão e avaliação permanente dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

#### 4.2. Objetivos gerais

Ficam estabelecidos os seguintes objetivos gerais para a Política Urbana de Serra Negra:

- i. **Respeitar os níveis de planejamento estabelecidos pelo Plano Diretor**, com destaque para o Macrozoneamento e Zoneamento Urbano, compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a conservação do meio ambiente natural e construído, propiciando melhores condições de acesso à terra, à habitação, ao trabalho, à mobilidade urbana, aos equipamentos públicos e aos serviços urbanos à população, evitando-se a ociosidade dos investimentos coletivos em infraestrutura, racionalizando o emprego dos recursos públicos municipais e combatendo a terra ociosa que não cumpre sua função social;
- ii. **Promover o desenvolvimento sustentável**, garantindo a qualidade de vida da população e buscando a equidade social, através da diversificação das atividades econômicas e da distribuição das riquezas geradas, fortalecendo a atividade rural, incentivando a instalação de empresas, comércios e serviços de baixo impacto em áreas de fácil acessibilidade, e estimulando o empreendedorismo local, a economia solidária, criativa e de base comunitária, o turismo ecológico e rural, apoiado na valorização dos produtos locais, da cultura Serrana e dos atrativos naturais;
- iii. **Reconhecer as áreas urbanas consolidadas e os usos já existentes**, com previsão de instrumentos que promovam a coesão territorial, o ordenamento urbano adequado ao perfil de ocupação do bairro e seu entorno e a distribuição das oportunidades de trabalho através da promoção de centralidades multifuncionais e da expansão do segmento turístico, considerando-se a capacidade da infraestrutura urbana e a existência de equipamentos;
- iv. **Garantir a justa distribuição dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos**, reduzindo as desigualdades sociais e promovendo a inclusão socioterritorial, consolidando as centralidades de bairro de forma equilibrada, descentralizando os postos de trabalho e implantando estruturas urbanas adequadas às funções sociais e ao atendimento das necessidades da população, de modo a qualificar os deslocamentos e priorizar o transporte público e a circulação de pedestres às alternativas motorizadas individuais;





- v. **Proteger os recursos ambientais e paisagísticos do município**, como fator de riqueza de Serra Negra e articulado ao desenvolvimento turístico, com foco na ampliação e requalificação dos espaços públicos e das áreas verdes, de lazer, de mata e permeáveis e na conservação dos cursos d'água, das áreas de preservação permanente, da paisagem natural, das fontes hidrominerais e dos bens tombados existentes no município;
- vi. **Fortalecer os usos rurais** no município apoiando as atividades voltadas ao abastecimento, à segurança alimentar, à biodiversidade, à conservação ambiental, ao lazer e ao turismo sustentável, integrando a zona rural à dinâmica municipal e valorizando a identidade, cultura e produção local; e
- vii. **Instituir a gestão e a governança urbana e democrática**, qualificando e ampliando a participação da sociedade civil no planejamento, acompanhamento e revisão das diretrizes do Plano Diretor através de órgãos colegiados e do fortalecimento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, principal agente responsável pela implementação da Política Urbana municipal, instrumentalizando-a com o Sistema de Informações Municipais de modo a facilitar e direcionar, de forma adequada e com as devidas prioridades, as tomadas de decisões quanto aos investimentos financeiros e projetos urbanos.

#### 4.3. Inovações da proposta

- **Revisão dos princípios básicos da Política Urbana de Serra Negra**, alinhados ao que preconiza o Estatuto da Cidade e com foco na regulamentação das funções sociais da cidade e da propriedade, da democratização da gestão urbana e dos modos de garantia da equidade social e do desenvolvimento sustentável; e
- **Revisão dos objetivos da Política Urbana municipal**, incluindo o fortalecimento rural, a promoção do desenvolvimento sustentável, o respeito aos níveis de planejamento e a distribuição justa e equânime dos equipamentos urbanos e serviços públicos.



## 5. PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL

Conforme apresentado no diagnóstico municipal (**Etapa 2**), o Plano Diretor vigente (Lei Municipal nº 2.966/2006) divise o território de Serra Negra de forma abrangente e pouco qualificada, dificultando o enquadramento e a localização de áreas nas subdivisões propostas, sendo estas:

- i. **Área urbana**, destinada ao ordenamento e direcionamento da urbanização, sendo subdividida em:
  - Áreas urbanizadas ou em processo de urbanização;
  - Áreas de expansão urbana, constituída pelos usos:
    - o Zonas de expansão sem restrição especial;
    - o Zonas de expansão e proteção aos mananciais;
    - o Zonas de interesse turístico;
    - o Zonas de preservação ambiental e/ou paisagística;
- ii. **Área rural**, onde são desenvolvidas a produção agropecuária ou as atividades de extrativismo, e se inserem as zonas de interesse turístico; e
- iii. **Área de urbanização específica**, destinada à regularização fundiária de ocupações de fato desencadeadas pelo crescimento desordenado dentro de um bairro rural.

Em complementação ao Plano Diretor, o município dispõe de outras legislações responsáveis pela regulação da produção do espaço urbano e rural, a saber:

- **Lei de Parcelamento do Solo** (Lei Municipal nº 985/1980 e alterações posteriores): define o tamanho do lote mínimo (360m<sup>2</sup>), as proporções das áreas destinadas ao uso público, as áreas não edificantes, o dimensionamento das vias e o comprimento das quadras, além das regras e normas que orientam a elaboração e apresentação dos projetos de parcelamento;
- **Lei de Parcelamento do Solo em Zonas Especiais de Interesse Social** (Lei Municipal nº 3.072/2008, e alterações posteriores): estabelece procedimentos para o parcelamento do solo em ZEIS e parâmetros específicos, como área máxima e extensão das quadras e lote mínimo. Apesar do disposto nesta lei, destaca-se que o Plano Diretor não define nem espacializa as ZEIS;
- **Lei de Construções (Lei Municipal nº 2.288/1997, e alterações posteriores)**: dispõe sobre as condições gerais para as edificações no Município de Serra Negra, além de trazer parâmetros de uso e ocupação do solo – aplicáveis de forma homogênea em toda área urbana, tais como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, impermeabilização máxima do solo e recuos.

Diante deste contexto, o presente capítulo tem como objetivo **revisar, atualizar e consolidar** os arranjos e as regras apresentadas acima, com foco nos capítulos e artigos voltados à produção e ao ordenamento territorial de Serra Negra, a partir do reconhecimento das características, problemas e potencialidades de cada região do município.

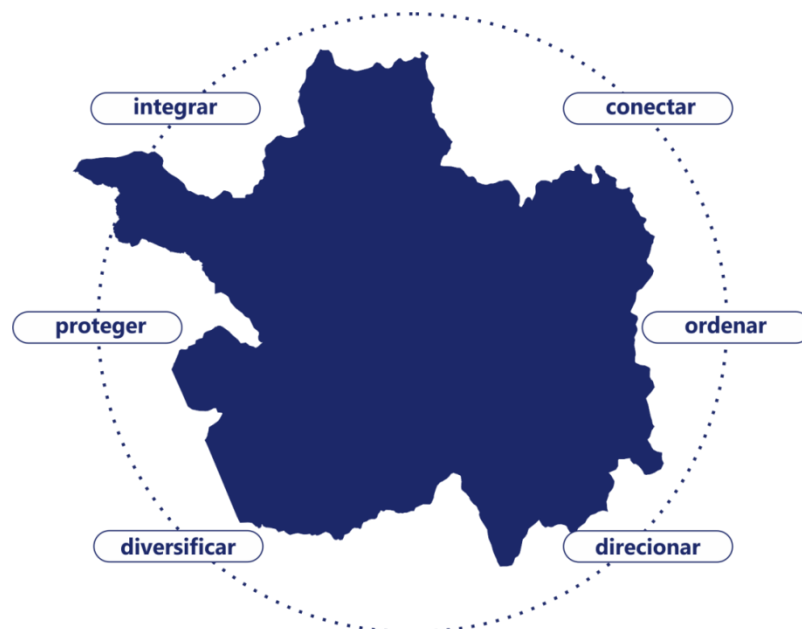
A estruturação da proposta a ser apresentada a seguir buscará (re)orientar a política de ordenamento territorial de Serra Negra, considerando conceitos difundidos nacionalmente para promover modelos



de cidades mais sustentáveis. Neste sentido, serão **definidos níveis de planejamento** com foco no controle, organização e promoção do desenvolvimento das áreas urbanas e rurais do município, por meio dos seguintes objetivos (**Figura 5-1**):

- **Integrar** o crescimento da cidade com o sistema de mobilidade – existente e futuro, permitindo o deslocamento na malha viária de maneira eficiente e segura;
- **Conectar** as diferentes regiões de Serra Negra, por meio de sistema viário estruturado, permitindo a coesão territorial e o estabelecimento de articulações urbanas; e
- Identificar e mapear as áreas verdes, de mata, cursos d'água, fontes hidrominerais e bens tombados, instituindo ferramentas para **proteger** e valorizar estes espaços;
- **Ordenar** a expansão e a ocupação urbana, apoiada na trama viária e na estruturação dos vazios urbanos, de acordo com o perfil de ocupação do bairro e seu entorno e com a infraestrutura disponível, por meio da definição de parâmetros urbanísticos específicos para cada porção territorial;
- **Diversificar** os usos ao longo da malha urbana, através da distribuição equilibrada de habitações, equipamentos, comércios, serviços, gerando bairros multifuncionais, com potenciais novos empregos em cada região, valorizando o convívio social e as relações de vizinhança; e
- **Direcionar** a expansão urbana, respeitando as restrições ambientais, a oferta de infraestrutura e a proximidade com os equipamentos sociais.

**Figura 5-1:** Conceitos da proposta de produção e o ordenamento territorial de Serra Negra



Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



## 5.1. Macrozoneamento

O Macrozoneamento é o primeiro nível de aproximação e caracterização do território, compreendendo a divisão espacial de todo o município. Constitui-se como referência espacial para a definição de áreas destinadas aos usos urbanos e rurais, delimitadas a partir da percepção das características tendenciais de ocupação e das vocações identificadas na localidade, apoiando-se nos princípios e objetivos estabelecidos pela Política Urbana proposta para o município (**Capítulo 4**).

Dessa forma, propõe-se que o território de Serra Negra seja dividido em (**Mapa do Macrozoneamento Municipal**):

- i. **Macrozona de Desenvolvimento Rural (MZDR); e**
- ii. **Macrozona Urbana (MZU).**

A seguir serão apresentadas as descrições e os objetivos específicos de cada macrozona, refletindo no território as estratégias da revisão Plano Diretor.



## Mapa do Macrozoneamento Municipal

EM KMZ



### 5.1.1. Macrozona de Desenvolvimento Rural (MZDR)

A **Macrozona de Desenvolvimento Rural** abrange toda a porção rural de Serra Negra, constituída por:

- Áreas de produção agrícola, principalmente lavoura permanente (com destaque para o café) e pecuária, com a presença de atrativos e roteiros turísticos rurais – Rota Turística do Café e Rota Turística do Queijo e Vinho;
- Áreas ecológicas e ambientalmente relevantes, destinadas à prestação de serviços ecossistêmicos, além de satisfazer a necessidade de espaços verdes e a proteção da qualidade da paisagem natural, abrigando atividades de lazer e turismo compatíveis com o território – como o Alto da Serra.

Ficam definidos os seguintes **objetivos e função social para a MZDR**:

- Fortalecer a atividade agropecuária e a agricultura familiar e incentivar um sistema de produção orgânico e agroecológico, com práticas sustentáveis e inovadoras de manejo do solo;
- Ampliar e adequar a rede de equipamentos e políticas públicas de apoio à geração de trabalho e renda, voltados à manutenção da população no campo e ao desenvolvimento do turismo rural;
- Preservar os recursos naturais, em especial aqueles relacionados à proteção do solo, dos cursos d'água, dos fragmentos de vegetação nativa e da paisagem;
- Garantir boas condições de segurança e trafegabilidades nas estradas rurais e nas rotas turísticas sob responsabilidade do município;
- Estimular atividades de pesquisa, ecoturismo, turismo de aventura e educação ambiental, aproveitando o potencial do Alto da Serra;
- Promover intensa fiscalização ambiental, a fim de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação no meio ambiente natural;
- Respeitar as determinações da legislação ambiental previstas nas diversas esferas públicas;
- Proibir o parcelamento do solo com características urbanas, devendo ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA (3ha).

### 5.1.2. Macrozona Urbana (MZU)

A **Macrozona Urbana** coincide com o **Perímetro Urbano** de Serra Negra, correspondendo às áreas cuja urbanização está consolidada ou em consolidação, apresentando dinâmica urbana<sup>2</sup> e englobando os vetores de crescimento e expansão identificados no território, a saber:

- Sede Municipal, incluindo o bairro Três Barras;
- Núcleos do bairro dos Leais;
- Núcleo do Salto;

<sup>2</sup> Isto é, com a presença de lotes inferiores ao módulo rural previsto pelo INCRA (3ha), atendidos por infraestrutura urbana e equipamentos sociais.



- Núcleo do bairro da Serra; e
- Núcleos do bairro Ramalhada.

A delimitação proposta busca a coesão territorial, o reconhecimento de áreas com características urbanas – isoladas ou contíguas à mancha de ocupação central, e a vocação de cada porção o território, ajustando o perímetro aos marcos físicos existentes (ex. estradas, rodovias e corpos hídricos).

Esta macrozona, apesar da predominância do perfil residencial, apresenta estágios e padrões diferenciados de urbanização e de oferta de infraestrutura e equipamentos públicos, com a presença de vazios urbanos e áreas propícias à intensificação das atividades econômicas e ao adensamento populacional, condicionado à capacidade da infraestrutura ofertada.

Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo da MZU serão tratados no Zoneamento Urbano, que regulamentará ordenamento deste território (vide **Seção 5.3**).

Diante deste contexto, ficam definidos os **seguintes objetivos e função social para a MZU**:

- Estruturar e organizar os espaços da cidade, respeitando as diferentes formas de ocupação do solo e estimulando centralidades multifuncionais e a diversidade de uso, com articulação e integração dos bairros e núcleos urbanos existentes;
- Orientar os processos de qualificação urbana, melhorando as condições e a distribuição da infraestrutura, notadamente de saneamento ambiental, e da oferta de equipamentos sociais e de áreas verdes disponíveis, com objetivo de diminuir a desigualdade socioterritorial;
- Vincular o adensamento construtivo e habitacional à capacidade da infraestrutura urbana, à existência de equipamentos sociais e às estruturas de transporte coletivo e ativo;
- Condicionar o crescimento urbano à capacidade de oferta de infraestrutura urbana, orientando o processo de expansão urbana;
- Proteger e melhorar a qualidade ambiental nas áreas urbanizadas, notadamente os corpos hídricos e as áreas de mata, mitigando e prevenindo os processos de inundação e erosão e coibindo a ocupação de áreas verdes e de preservação ambiental;
- Incentivar a ocupação dos vazios urbanos de modo qualificado e integrado aos núcleos urbanos já consolidados, estimulando uma ocupação menos espraiada e mais coesa e evitando a ociosidade ou a sobrecarga dos investimentos públicos;
- Incentivar a preservação de bens e áreas de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico ou paisagístico na área urbana;
- Promover a justa distribuição, em todo território, dos ganhos gerados a partir da produção urbana, recuperando a valorização imobiliária resultante da ação do poder público para a coletividade;
- Ampliar e qualificar os espaços públicos de lazer, de modo a transformá-los em locais de convívio social e para realização de festas tradicionais e manifestações políticas e culturais; e
- Conter a expansão urbana sobre áreas de interesse ambiental e paisagístico e de áreas de produção agrícola sustentável.



### 5.1.3. Inovações da proposta

- Definição e **mapeamento das áreas urbanas e rurais de Serra Negra**, com o reconhecimento de núcleos isolados que apresentam dinâmicas urbanas;
- Delimitação do **Perímetro Urbano fundamentada em critérios técnicos e legais**, em especial o dispositivo no Art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001; e
- Delimitação das **macrozonas de acordo com marcos físicos do território**, em sistema de projeção que permite interface com programas abertos de geolocalização (Google Earth), facilitando o processo de planejamento e gestão territorial.

## 5.2. Sistemas Municipais

Os Sistemas Municipais integram a proposta de Produção e Ordenamento Territorial por estarem relacionados à estruturação territorial de Serra Negra, sendo compostos por elementos que permitem a definição e organização do uso, da ocupação e do desenvolvimento econômico e socioambiental do município.

Estabelecem-se como base física, cadastral, quantitativa, qualitativa e espacial para o planejamento territorial e a tomada de decisão, direcionando as ações do poder público em consonância com as propostas para os Eixos de Desenvolvimento Municipal (**Capítulo 3**) e para a Política Urbana de Serra Negra (**Capítulo 4**).

Do ponto de vista organizacional, o sistema possibilita a sobreposição de diferentes informações permitindo a compreensão integrada do território municipal, a partir da inclusão e espacialização de dados, projetos, obras, indicadores, diretrizes, déficits e demandas. O Sistema Municipal se propõe a:

- Ampliar a capacidade de avaliação das áreas urbanas disponíveis à ocupação e dimensionar as contrapartidas e intervenções necessárias, notadamente quanto à distribuição de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos;
- Subsidiar a avaliação da capacidade de suporte e atendimento, atual e futura, da infraestrutura instalada;
- Aproximar a política urbana das políticas setoriais através da territorialização dos dados, notadamente quanto à mobilidade, meio ambiente, saneamento ambiental, educação e saúde; e
- Organizar as diretrizes do Plano Diretor e os mapeamentos subsidiários à sua elaboração, articulando-os ao ordenamento territorial proposto.

Dessa forma, ficam estabelecidos para Serra Negra os seguintes **Sistemas Municipais**:

- i. Áreas Verdes Urbanas;
- ii. Interesse Turístico;





- iii. Equipamentos sociais;
- iv. Estruturação viária.

Cumprido destacar que é possível que uma mesma área integre mais de um sistema municipal, como por exemplo, o Parque Adib João Dib (Represa Municipal Santa Lídia), que se constitui como parte dos sistemas de Áreas Verdes Urbanas e de Interesse Turismo. Deste modo, sugere-se que a leitura transversal dos sistemas seja adotada como instrumento de análise, planejamento e gestão territorial.

É importante mencionar ainda que a metodologia que embasa a construção do Sistema Municipal parte do pressuposto que os dados não são estáticos, ou seja, devem estar em constante atualização pela Prefeitura Municipal, notadamente nos momentos de elaboração e revisão de Políticas Públicas Setoriais, do georreferenciamento municipal, da proposição de diretrizes e da implementação de obras e projetos.

#### 5.2.1. Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas

O **Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas** tem como objetivo valorizar, integrar e qualificar as áreas verdes urbanas existentes em Serra Negra, entendidas como espaços situados no perímetro urbano com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção imobiliária, destinados aos propósitos de recreação e lazer para a comunidade, melhoria da qualidade ambiental, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística e garantia de áreas permeáveis. Deve ser composto por:

- **Parques urbanos**, existentes e projetados:
  - o Parque Adib João Dib (Represa Municipal Santa Lídia);
  - o Parque Represa Dr. Jovino Silveira e Bosque dos Jequitibas;
  - o Parque Fonte São Luiz;
  - o Parque Linear do Ribeirão da Prata (projeto), entre outros.
- **Equipamentos públicos de esporte e eventos**:
  - o Recinto Municipal de Exposições e Eventos "Casco de Ouro"; e
  - o Centro Esportivo Municipal (e Mata).
- **Praças**, existentes e projetadas:
  - o Praça Sesquicentenário;
  - o Praça Barão do Rio Branco;
  - o Praça Prefeito João Dante;
  - o Praça Jonh F. Kennedy;
  - o Praça Lourenço Franco de Oliveira, entre outras.
- **Áreas de mata com cobertura vegetal significativa**:
  - o Mata do Biazi;
  - o Mata do Veríssimo;
  - o Mata do Camping Padula;



- o Mata dos Brotos;
- o Mata do Gaiolli e Mata dos Fróes; e
- o Mata do Morro Cristo.
- **Áreas verdes originárias do parcelamento do solo; e**
- **Setores de risco de inundação e movimentos gravitacionais (IPT, 2014)**

O **Mapa Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas** espacializa os espaços citados, incluindo propostas para novas áreas, e o **Quadro 5.2.1-1** indica seus objetivos e diretrizes.

**Quadro 5.2.1-1: Objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas**

<p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ampliar, qualificar e recuperar as áreas verdes urbanas, equilibrando a equação ambiente construído e áreas verdes</li><li>• Assegurar áreas públicas de lazer, esporte e recreação para a população, visando à melhoria da qualidade ambiental de vida</li><li>• Estimular a criação e implantação de áreas verdes por meio do estabelecimento de parâmetros urbanísticos ambientais</li><li>• Garantir distribuição equitativa das áreas verdes urbanas</li><li>• Instrumentalizar a gestão pública para tomada de decisões relativas à implantação e distribuição das áreas verdes urbanas em Serra Negra e ao controle da ocupação nas áreas de risco de inundação e escorregamento</li><li>• Incorporar as ações de proteção e defesa civil no planejamento municipal</li></ul>
<p><b>Diretrizes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Promover o levantamento quantitativo e qualitativo das áreas verdes urbanas, traçando indicadores por bairro e os correlacionado com os demais subsistemas municipais, incluindo as áreas de sistema de lazer provenientes de projetos de parcelamento do solo;</li><li>• Articular as áreas de vegetação significativa e os espaços de lazer através da implantação de parques lineares, aproveitando a topografia favorável dos fundos de vale dos corpos hídricos urbanos</li><li>• Ampliar e descentralizar os equipamentos e espaços livres de lazer e contemplação da paisagem</li><li>• Definir parâmetros urbanísticos para áreas permeáveis e mecanismos de captação e reuso de águas pluviais em imóveis urbanos</li><li>• Promover arborização urbana, por meio do uso de espécies do viveiro municipal, favoráveis ao microclima local e à fauna</li><li>• Monitorar as áreas suscetíveis a desastres (inundação e escorregamento) promovendo a fiscalização, coibindo novas ocupações e estudando alternativas técnicas para minimizar seus impactos na atividade humana</li></ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



## Mapa Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas

EM KMZ



## 5.2.2. Sistema Municipal de Interesse Turístico

O **Sistema Municipal de Interesse Turístico** tem como objetivo destacar e potencializar a vocação turística de Serra Negra, em harmonia com a preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural, e do uso sustentável dos recursos naturais. Para tal, foram mapeados os atrativos e rotas turísticas existentes no município, conforme mostra o **Quadro 5.2.2-1** e o **Mapa Sistema Municipal de Interesse Turístico**.

**Quadro 5.2.2-1:** Atrativos e rotas turísticas de Serra Negra

Segmento	Atrativo
<b>Negócios e Eventos -</b> Compreende o conjunto de atividades turísticas decorrentes dos encontros de interesse profissional, associativo, institucional, de caráter comercial, promocional, técnico, científico e social	Recinto Municipal de Exposições e Eventos "Casco de Ouro"
	Centro de Compras
	Centro de Convenções do Circuito das Águas Paulistas
<b>Esporte -</b> Compreende as atividades turísticas decorrentes da prática, envolvimento ou observação de modalidades esportivas	Centro Esportivo Municipal (e Mata)
<b>Aventura -</b> Compreende os movimentos turísticos decorrentes da prática de atividades de aventura de caráter recreativo e não competitivo	Parque Macaquinhos Turismo
	C&R Quadriciclo
	Mirante Alto da Serra
<b>Cultural -</b> Compreende as atividades turísticas relacionadas à vivência do conjunto de elementos significativos do patrimônio histórico e cultural e dos eventos culturais, valorizando e promovendo os bens materiais e imateriais da cultura	Disneylândia dos Robôs
	Praça Sesquicentenário
	Praça Barão do Rio Branco
	Praça Prefeito João Dante
	Mercado Cultural
	Praça Lourenço Franco de Oliveira
	Praça John F. Kennedy
	Estação Ferroviária Santo Aleixo (Ramal Mogiana)
	Escola Estadual Lourenço Franco de Oliveira (bem tombado pelo CONDEPHAAT)
	Sobrado da Rua Sete de Setembro (bem tombado pelo CONDEPHAAT)
	Capela Bom Jesus
	Capela de Santa Luzia
	Capela Santa Terezinha
Capela de Santo Antônio	
Capela de São José	
Capela de São Roque	



Segmento	Atrativo
	Capela Nossa Senhora de Lourdes
	Capela Nossa Senhora dos Remédios
	Capela Sagrada Família
	Capela Santa Cruz de São Maximiliano
	Igreja de São Luiz Gonzaga
	Igreja Matriz Nossa Senhora do Rosário
	Igreja São Benedito
	Igreja São Francisco de Assis
<b>Pesca -</b> Compreende as atividades turísticas decorrentes da prática da pesca amadora	Pesqueiro da Cachoeira
	Pesqueiro Restaurante Pesca e Prosa
	Pesqueiro Truta e Cia.
<b>Rural -</b> Conjunto de atividades turísticas desenvolvidas no meio rural, comprometido com a produção agropecuária, agregando valor a produtos e serviços, resgatando e promovendo o patrimônio cultural e natural da comunidade	Fazenda Chapadão
	Sítio Rio das Pedras
	Sítio São Roque - Café dos Leais
	Sítio Recanto das Cachoeiras
	Artes Vikings
	Adega Colonial
	Café Santa Serra
	Família Olivotto
	Museu do Café - Vale do Ouro Verde
	Destilaria Hof
	Café Nonno Marchi
	Vincícola Família Silotto
	Rancho Matão
<b>Saúde –</b> Constitui-se das atividades turísticas decorrentes da utilização de meios e serviços para fins médicos, terapêuticos e estéticos	Fonte Hidromineral Parque Fonte Santo Agostinho
	Fonte Hidromineral Sant'Anna
	Fonte Hidromineral Parque das Fontes
	Fonte Hidromineral São Carlos
	Fonte Hidromineral Nossa Senhora de Lourdes
	Fonte Hidromineral
	Fonte Hidromineral Albino Brunhara
	Fonte Hidromineral do Convívio
<b>Ecoturismo -</b> Segmento da atividade turística que utiliza, de forma sustentável, o patrimônio natural e cultural, incentiva sua conservação e busca a formação de uma consciência ambientalista por meio da interpretação do ambiente, promovendo o bem-estar das populações	Cachoeira do Barroão
	Cachoeira dos Sonhos
	Parque Adib João Dib (Represa Municipal Santa Lúcia)
	Parque Represa Dr. Jovino Silveira e Bosque dos Jequitibas
	Teleférico
	Mirante do Cristo Redentor
	Bioparque



Segmento	Atrativo
Rota Turística do Queijo e do Vinho	
Rota Turística do Alto da Serra	
Rota Turística do Café	
Caminho das Capelas (rota de bicicleta)	
Rota das Curvas (rota de bicicleta)	
Rota das Fazendas (rota de bicicleta)	
Rota do Café (rota de bicicleta)	
Rota do Café (rota de moto)	
Rota do Horizonte (rota de bicicleta)	
Rota dos Lagos (rota de bicicleta)	
Rota das Represas (rota de moto)	
Rota Queijo e Vinho (rota de moto)	

Fonte: Associação Dos Hotéis E Restaurantes De Serra Negra (ASHORES), 2021; Prefeitura de Serra Negra, 2021.  
Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

O **Quadro 5.2.2-2** indica os objetivos e as diretrizes para o referido sistema.

#### **Quadro 5.2.2-2: Objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Interesse Turístico**

<b>Objetivos:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Consolidar e promover os atrativos turísticos, as cadeias produtivas ligadas ao turismo e os produtos tradicionais da região</li><li>• Alinhar o turismo à conservação da paisagem e das áreas representativas dos ecossistemas naturais, com destaque para o Alto da Serra</li><li>• Promover a ampliação e qualificação da infraestrutura voltada à atividade do turismo</li></ul>
<b>Diretrizes:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaborar e manter atualizado o inventário da oferta turística municipal e ampliar a divulgação do potencial turístico do município para além do eixo central</li><li>• Ampliar a sinalização turística urbana e rural, destacando a diversidade de atrativos existentes em Serra Negra</li><li>• Identificar e integrar os eventos realizados pelo poder público e iniciativa privada em um único calendário</li></ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



## Mapa Sistema Municipal de Interesse Turístico

EM KMZ



### 5.2.3. Sistema Municipal de Equipamentos Urbanos e Sociais

O **Sistema Municipal de Equipamentos Urbanos e Sociais** tem como objetivo organizar, mapear e integrar as informações espaciais e quantitativas relativas aos equipamentos sociais, sendo composto por: saúde, educação, assistência social, esporte, lazer e cultura, abastecimento de água e de esgotamento sanitário. Propõe-se ainda que sejam incluídas neste sistema as áreas institucionais provenientes de parcelamento do solo e as áreas dominicais, a fim de especializar e consolidar o banco de terras municipais.

O **Mapa Sistema Municipal de Equipamentos Urbanos e Sociais** espacializa as categorias indicadas, e o **Quadro 5.2.3-1** indica seus objetivos e diretrizes.

**Quadro 5.2.3-1:** Objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Equipamentos Urbanos e Sociais

<b>Objetivos:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Reduzir as desigualdades socioterritoriais e descentralizar a atuação do município, priorizando a instalação de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social</li><li>• Universalizar o acesso aos serviços públicos em todo município, com destaque para o esgotamento sanitário</li><li>• Promover a participação popular no processo de planejamento e desenvolvimento dos projetos de equipamentos sociais e urbanos</li><li>• Instrumentalizar a gestão pública para tomada de decisões e definição de investimentos relativos aos equipamentos, serviços e áreas públicas, existentes e futuras</li></ul>
<b>Diretrizes:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Promover o levantamento quantitativo dos equipamentos, serviços e áreas públicas (considerando as áreas institucionais e dominicais), traçando indicadores por bairro, correlacionados com os demais sistemas municipais e políticas setoriais, identificando, através da sobreposição, os territórios e bairros com maior vulnerabilidade e desigualdade territorial</li><li>• Utilizar o Sistema de Informações Municipais (SIM) como ferramenta de integração entre as políticas setoriais de educação, saúde, assistência social e cultura, subsidiando o planejamento urbano e a inclusão socioterritorial</li><li>• Indicar as ações e investimentos prioritários, por bairro, correlacionando-os, através de mapeamentos, quadros e tabelas, com as leis orçamentárias, utilizando-os como critério para definição da localização de áreas públicas decorrentes de projetos de parcelamento do solo</li><li>• Garantir a participação efetiva da comunidade local na definição das ações que envolvem a implantação e ampliação dos equipamentos sociais e urbanos em seu bairro</li></ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.





## Mapa Sistema Municipal de Equipamentos Urbanos e Sociais

EM KMZ



#### 5.2.4. Sistema Municipal de Estruturação Viária

O **Sistema Municipal de Estruturação Viária** tem como objetivo ordenar a malha viária e o crescimento urbano de Serra Negra, atualizando o Capítulo VI – Da Infraestrutura Física, Seção I – Do Sistema Viário, do Plano Diretor vigente (Lei Municipal nº 2.966/2006).

O **Quadro 5.2.4-1** indica os objetivos e as diretrizes para o referido sistema.

#### Quadro 5.2.4-1: Objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Estruturação Viária

<b>Objetivos:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Garantir a fluidez e a permeabilidade da malha urbana, promovendo a continuidade e a integração do sistema viário existente e futuro</li><li>• Promover o desenvolvimento do município, através do planejamento integrado da circulação viária e do uso do solo, considerando a composição viária como elemento estruturador do território</li><li>• Qualificar as estruturas viárias respeitando a hierarquização, as diretrizes e as intervenções viárias</li></ul>
<b>Diretrizes:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Estruturar o processo de emissão de diretrizes para projetos de parcelamentos do solo considerando a obrigatoriedade de previsão de conexões viárias, continuidade das vias de entorno e indicação de rotas alternativas em caso de loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes</li><li>• Classificar e hierarquizar as vias de modo a organizar o sistema viário, a fim de oferecer opções de percursos que garantam situações adequadas de convivência, conforto e segurança</li><li>• Propor diretrizes viárias de modo a estruturar e orientar o processo de ocupação e crescimento urbano, viabilizando alternativas de conexão entre os bairros de Serra Negra</li></ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Com base nos objetivos e diretrizes propostos, serão detalhados a seguir:

- Hierarquização viária;
- Dimensionamento das vias;
- Dimensionamento dos passeios;
- Diretrizes Viárias e Intervenções Estratégicas.

O **Mapa Sistema Municipal de Estruturação Viária** especializa as propostas para Serra Negra.



## Mapa Sistema Municipal de Estruturação Viária

EM KMZ



#### 5.2.4.1. Hierarquização Viária

As vias se constituem como elementos estruturais urbanos que desempenham diferentes funções viárias podendo ser classificadas a partir de dois aspectos: (i) **mobilidade**, compreendido como a facilidade de deslocamento na cidade, e (ii) **acessibilidade**, que está atrelado às condições seguras de acesso às edificações e às atividades urbanas lindeiras.

A definição da hierarquia viária de Serra Negra tem como base esses conceitos, seu contexto local e a articulação com os fluxos, entendendo que a trama do município se constitui em função de suas condicionantes físicas, em especial a declividade acentuada, o que configura, em sua grande maioria, um traçado orgânico com vias íngremes e sinuosas. Dessa forma, tem-se:

- Vias de Interesse Regional;
- Estradas Municipais;
- Vias de Interesse Turístico;
- Vias Arteriais;
- Vias Coletas;
- Vias Locais; e
- Vias Exclusivas de Pedestres.

#### Vias de Interesse Regional

As **Vias de Interesse Regional** são compostas pelas rodovias que cruzam o município, permitindo à conexão com diferentes polos econômicos próximos de Serra Negra, como a Região Metropolitana de Campinas, as localidades que compõem o Consórcio Intermunicipal para o Desenvolvimento do Polo Turístico do Circuito das Águas Paulista e a região sul do Estado de Minas Gerais, sendo elas:

- **SP-360:** com aproximadamente 16 km de extensão, rodovia cruza o território municipal município, no sentido norte-sul, sendo utilizada tanto para os fluxos de deslocamentos intra bairro, como de passagem, cujo destino é outro município. Atualmente, a rodovia é administrada pelo Departamento de Estradas e Rodagens de São Paulo (DER/SP), com pista simples pavimentada e com boas condições de rodagem;
- **SP-105 (Dr. Rubens Pupo Pimentel):** Com 12,4 km de extensão, dos quais 9,6 km situam-se no território de Serra Negra, a rodovia é pavimentada, com pista simples e trecho sinuoso, sendo administrada pelo DER/SP. Permite a conexão com a SP-352, em Amparo, e coincide com trecho da Rota Turística do Queijo e Vinho (Via de Interesse Turístico).
- **SP-147:** cruza o extremo norte do território municipal, especificamente o Núcleo Urbano de Salto, com 2,3km de extensão. Atualmente, a rodovia é administrada pelo Departamento de Estradas e Rodagens de São Paulo (DER/SP), com pista simples pavimentada e com boas condições de rodagem;



As Vias de Interesse Regional apresentam **faixa de domínio (área não edificante) de 15 metros** do limite das estradas de rodagem estaduais, conforme Decreto-lei nº 13.626, de 21 de outubro de 1943, em seu Art. 7º.

### Estradas Municipais

As **Estradas Municipais** se situam na porção rural de Serra Negra e permitem o acesso aos núcleos isolados e às localidades vizinhas, cuja trama se organiza de forma radial à macha urbana do município. São complementadas pelas **Vias de Interesse Turístico** e devem respeitar faixa não edificante de 10 metros de cada lado da margem.

### Vias de Interesse Turístico

As **Vias de Interesse Turístico** coincidem com as rotas turísticas delimitadas em Serra Negra, sendo o principal acesso para os atrativos naturais (como Alto da Serra) e rurais (como as Fazendas de Café) existentes no município. Caracterizam-se pela paisagem significativa e por permitir a conexão com os núcleos isolados dos Leais e dos Rodrigues. Assim como as Estradas Municipais, devem respeitar faixa não edificante de 10 metros de cada lado da margem.

### Vias Arteriais

As **Vias Arteriais** formam a estrutura viária principal de Serra Negra, permitindo a articulação e o deslocamento entre os bairros e o centro do município. São caracterizadas pela concentração dos maiores fluxos de circulação, abrigando os principais eixos de atividades comerciais e os equipamentos sociais da localidade, sendo elas:

- Rua José Bonifácio;
- Rua Papa João Paulo II;
- Av. Juca Preto;
- Rua Armando Argentini;
- Rua dos Estudantes;
- Av. João Gerosa;
- Via Enzo Perondini;
- Rua Nossa Senhora do Rosário;
- Av. Laudo Natel;
- Rua João Pires;



- Rua Prudente de Moraes;
- Av. 23 de Setembro;
- Rua 7 de Setembro;
- Rua Coronel Pedro Penteados;
- Rua Paulina;
- Av. Bernardino de Campos;
- Av. Ariovaldo Viana;
- Av. Professor José Laffranchi; e
- Estrada Municipal Sebastião de Godoy Bueno.

#### Vias Coletoras

As **Vias Coletoras** são destinadas a recolher os deslocamentos locais, apoiando e alimentando a rede viária arterial, estando estruturadas para receber atividades comerciais e de serviços de âmbito local, com objetivo de fortalecer as centralidades de bairro. São elas:

- Rua Dr. Pedro Edson Pinheiro;
- Rua dos Italianos;
- Rua Brunagela;
- Rua dos Expedicionários;
- Rua Visconde do Rio Branco;
- Rua Amparo;
- Rua Brasil;
- Av. Cel. Estevão Franco de Godoy;
- Rua Reinaldo Polidoro;
- Rua Antenor Salzano;
- Via Angelo Zanini;
- Estrada das Vertentes;
- Rua Nossa Senhora das Brotas;
- Rua Vereador Dirceu Thomazelli Guidetti;
- Rua Amelia Massaro;
- Rua Joaquim de Araújo Almeida;
- Corredor formado pelas ruas Duque de Caxias e Edno Moscão;
- Avenida Agostinho Franco de Oliveira;
- Corredor formado pelas ruas Norberto Quaglio, Alfredo Pedro Salomão, Irineu Baldini, Manoel Luiz Saragiotto;
- Rua Angelo Marchi;
- Av. Ana Belmira Novaes;
- Rua Quatorze de Julho;



- Rua Saldanha Marinho;
- Rua José Pinton; e
- Rua João Postali.

#### Vias Locais

As **Vias Locais** são caracterizadas pelo baixo fluxo de tráfego, com intersecções em nível, não semaforizadas, pavimentadas ou não, destinadas predominantemente ao acesso local. Englobam todas as vias do município que não se enquadram nas demais classificações.

#### Vias Exclusivas de Pedestres

As **Vias Exclusivas de Pedestres** apresentam características próprias de espaços destinados exclusivamente ao transeunte a pé, compostas por escadarias e passagens em nível (Passagem Danilo N. Santos e Tv. Américo H. Ioriati).

#### 5.2.4.2. Dimensionamento das vias

O correto dimensionamento das vias é essencial para garantir fluidez do trânsito, permeabilidade do tecido urbano e infraestrutura adequada para o pedestre e o ciclista, ampliando a segurança do acesso às funções e espaços urbanos do município.

Em Serra Negra, o dimensionamento viário se baseia na hierarquia apresentada, sendo que todo arramento a ser implantado a partir da aprovação desta proposta de Plano Diretor deve obedecer aos requisitos definidos pelo **Quadro 5.2.4.2-1**, além das condicionantes estabelecidas pelo Código de Trânsito Brasileiro e resoluções do CONTRAN. Destaca-se que as **Vias de Interesse Regional**, por serem administradas pelo órgão estadual (DER/SP), não têm seu dimensionamento definido por este instrumento.

**Quadro 5.2.4.2-1:** Proposta para o dimensionamento viário de Serra Negra

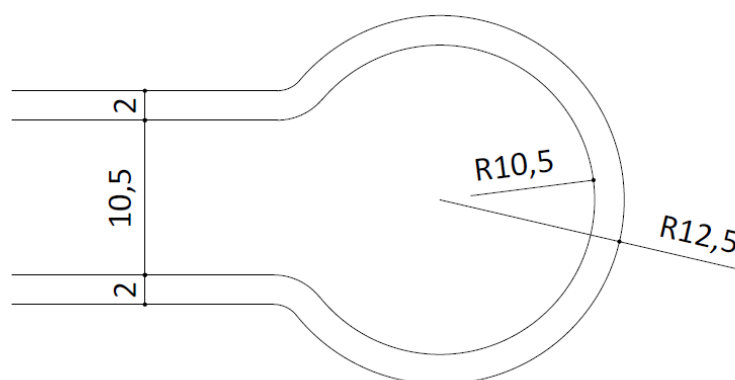
Hierarquia viária	Largura total (m)	Compartilhamentos (m)			Passeio mínimo (m)
		Faixa de rolamento mínima	Faixa de Estacionamento mínima	Canteiro Central mínimo	
Estradas Municipais	8,00	2 x 3,50			
Vias de Interesse Turístico		2 x 0,50 (faixa de drenagem)	-	-	-
Via Arterial	20,50	2 x 3,50	2 x 2,50	2,50	2 x 3,00
Via Coletora	16,00	2 x 3,00	2 x 2,50	--	2 x 2,50
Via Local	12,50	2 x 3,00	1 x 2,50		2 x 2,00

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Cumpra-se mencionar que as dimensões apresentadas acima deverão ser adotadas no caso de desenvolvimento de projetos de urbanização específica e que as vias já implantadas permanecerão com as dimensões existentes, podendo ser estabelecidos alargamentos ou adequações conforme definição do poder executivo. Ademais, conforme deliberação do órgão técnico da Prefeitura Municipal, o estacionamento previsto nas vias Arteriais e Coletoras poderá ser proibido quando a capacidade viária for atingida.

As vias sem saída deverão terminar em *cul-de-sac*, conforme ilustra a **Figura 5.2.4.2-1**, podendo ser adotado em casos de impossibilidade de sua continuidade além das divisas do projeto de parcelamento do solo, desde que tecnicamente comprovado.

**Figura 5.2.4.2-1:** Croqui do *cul-de-sac* em vias locais sem saída (medidas em metro, sem escala)



Elaboração: Geo Brasilis, 2021.





#### 5.2.4.3. Dimensionamento dos passeios

O passeio é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, podendo ser eventualmente compartilhado com ciclistas e abrigar a infraestrutura e o mobiliário urbano. Deste modo, entende-se que para garantir a livre circulação de forma segura, sem empecilhos e obstáculos, deve-se considerar as regras propostas no **Quadro 5.2.4.3-1**.

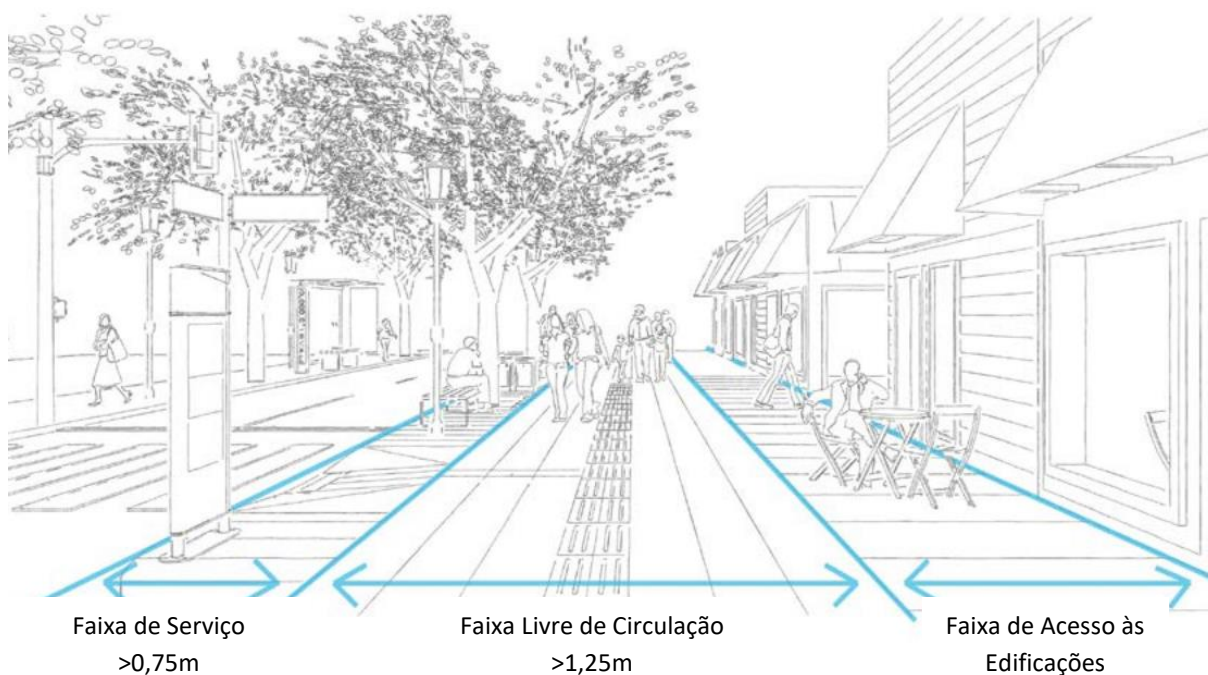
**Quadro 5.2.4.3-1: Regras para os passeios de Serra Negra**

Item	Exigências
<b>1. Acessibilidade</b>	Garantir a acessibilidade universal, compreendendo as rampas acessíveis, pisos táteis e sinalização sonora nos cruzamentos onde houver semaforização
	Prever a instalação de faixas de travessia elevada (lombofaixas) nas principais vias de circulação de pedestres e nos equipamentos com maior fluxo de pessoas
<b>2. Dimensionamento</b>	<p>Seguir a compartimentação proposta na <b>Figura 5.2.4.3-1</b>, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Faixa Livre de Circulação:</b> dimensão mínima de 1,25m de largura e inclinação transversal máxima de 2%, destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de desníveis, obstáculos físicos – temporários ou permanentes e vegetação</li><li>• <b>Faixa de Serviço:</b> deve ter no mínimo 0,75m de largura, devendo ser lindeira ao meio-fio, destinada à arborização, implantação de mobiliário urbano, sinalização e rampas de acesso a veículos</li><li>• <b>Faixa de Acesso das Edificações ou Faixa de Transição:</b> pode ter largura máxima de 20% da largura total da calçada, destinada à colocação de mobiliário móvel, como mesas de bar e floreiras, toldos, propaganda, entre outros itens de apoio ao imóvel</li></ul> <p>Quando a largura da calçada impossibilitar a implantação das três faixas será dada preferência à <b>faixa livre de circulação</b>, posteriormente à faixa de serviço e por último à faixa de acesso das edificações, adotando-se a largura mínima exigida pela hierarquização viária</p>
<b>3. Execução</b>	A construção do passeio é de responsabilidade do proprietário e obrigatória em toda a extensão fronteira do lote, sendo este edificado ou não
	Ficam definidos os seguintes acabamentos para as faixas livres de circulação: <ul style="list-style-type: none"><li>• Cimento áspero;</li><li>• Cimentado estampado;</li><li>• Ladrilho hidráulico;</li><li>• Bloco intertravado; e</li><li>• Placa pré-moldada de concreto</li></ul>
	O acabamento deve ser contínuo e sem ressalto ou depressões
	As rampas para acesso de veículos às edificações, mediante o rebaixo dos meios-fios, não poderão ter mais 0,50 m de profundidade, sendo proibidas quaisquer elevações ou depressões no restante do passeio e/ou na sarjeta
<b>4. Manutenção</b>	A limpeza dos passeios é de responsabilidade dos ocupantes dos imóveis fronteiros

Item	Exigências
	É proibido jogar ou despejar resíduos ou lixo de qualquer natureza nos passeios, vias e logradouros públicos, principalmente nos bueiros e redes de águas pluviais
	A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente poderá solicitar, em qualquer tempo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• O projeto, ou detalhamento, de calçada nos projetos a serem aprovados</li> <li>• a construção, reparação ou reconstrução dos passeios públicos através de notificação por escrito</li> </ul>
	Em caso de dano ao passeio por obra pública, seja de drenagem, alteração de nivelamento das guias ou por estragos decorrentes de arborização, a manutenção e reconstrução do passeio fica a cargo da Prefeitura Municipal
<b>5. Aprovação</b>	O detalhamento dos passeios deverá ser apresentado para análise junto ao projeto legal, na etapa de aprovação do mesmo.

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

**Figura 5.2.4.3-1:** Compartimentação dos passeios



Fonte: WRI Brasil, 2017<sup>3</sup>. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

<sup>3</sup> WRI BRASIL. 8 Princípios da calçada: construindo cidades mais ativas. Agosto de 2017 - 1ª edição  
Disponível em: [https://wribrasil.org.br/sites/default/files/8-Principios-Calçada\\_2019.pdf](https://wribrasil.org.br/sites/default/files/8-Principios-Calçada_2019.pdf) Acesso em julho de 2021.



#### 5.2.4.4. Diretrizes viárias e intervenções estratégicas

Para melhoria da circulação viária de Serra Negra, serão propostos a seguir (i) diretrizes viárias com foco na implantação de novas vias; (ii) intervenções estratégicas com vistas a qualificar o traçado já existente (**Quadro 5.2.4.4-1**), cujos objetivos são:

- Promover alternativas de acesso entre o centro e os bairros;
- Aumentar a capacidade das vias, considerando a tendência de aumento do número de veículos;
- Garantir a continuidade da malha viária, em especial quando da implantação de novos parcelamentos do solo;
- Prever infraestrutura adequada para incentivo aos modos não motorizados de transporte; e
- Induzir o crescimento urbano apoiado na infraestrutura de transporte.

**Quadro 5.2.4.4-1: Diretrizes viárias e intervenções estratégicas propostas para Serra Negra**

Tipologia	Detalhamento
<b>1. Diretrizes Viárias</b> As diretrizes devem respeitar o dimensionamento e a funcionalidade das Vias Arteriais, aderindo à estruturação e à qualificação do território municipal	1.1. Promover a ligação entre a Via Angelo Zanini e a Rua Antenor Salzano, no Portal dos Brottos, compondo eixo viário de acesso a SP-105, alternativo a SP-360 e a Av. Juca Preto
	1.2. Promover a ligação entre a Rua Amélia Massaro, no Parque das Cachoeiras, e a Rua Antenor Salzano, na Colina dos Ipês
	1.3. Promover a ligação entre a Rua Armando Argentini e Rua João Gerosa, por meio da conexão com a Rua Antônio Stenghel, no Jardim Gustavo
	1.4. Promover a continuidade da Rua João Batista Bueno, no bairro São Luiz, até a Rua Paulo Marchi, como alternativa de acesso a Rota Turística do Alto da Serra
	1.5. Promover a ligação entre a via de acesso ao Parque Adib João Dib (Represa Municipal Santa Lídia) e a Rua 8, no Bairro Belvedere do Lago
	1.6. Promover a ligação entre a Rua Irineu Giraldi, no bairro Giraldi, e a Av. Julio Bruno Menochi, no bairro Nova Serra Negra
	1.7. Promover a ligação entre a Diretriz Viária 1.6 até a Estrada Municipal (Intervenção Estratégica 2.1)
<b>2. Intervenções Estratégicas</b>	2.1. Promover a pavimentação, o ajuste na geometria e a sinalização viária da Estrada Municipal e Rua A, as quais ligam a Diretriz Viária 1.7, na Chácara Solar do Campanário, com o Jardim Serra Negra
	2.2. Promover a pavimentação, o ajuste na geometria e a sinalização viária na via que liga a Estrada Municipal Sebastião de Godoy Bueno, no Jardim Serra Negra, à Via Angelo Zanini no Parque das Vertentes
	2.3. Promover a pavimentação, o ajuste na geometria e a sinalização viária na Rua Francisco Saragiotto e via sem denominação, possibilitando a qualificação de nova alternativa viária à SP-360, entre o bairro Jardim Parque das Palmeiras e Refúgio da Serra



Tipologia	Detalhamento
	2.4. Promover a pavimentação, o ajuste na geometria e a sinalização viária da Rua 8, no Bairro Belvedere do Lago, a qual permite a conexão entre a Diretriz 1.5 e a Rua Norberto Quaglio
	2.5. Dotar de sinalização horizontal e vertical todas as ruas do município, de acordo com critérios estabelecidos na legislação nacional de trânsito
	2.6. Requalificar e/ou construir as calçadas do município de acordo com as regras e padrões estabelecidos por este plano
	2.7. Realizar obras de manutenção e perenização das estradas municipais, garantindo a circulação de veículos, do transporte escolar e coletivo
	2.8. Qualificar as Vias Arteriais com infraestrutura adequada, como pavimentação, sistema de drenagem, iluminação pública, sinalização e calçadas
	2.9. Adaptar o sentido de tráfego nas vias urbanas do centro
	2.10. Adotar estacionamentos regulamentados para os fins de semana e feriados, notadamente na Rua 7 de Setembro, Rua Coronel Pedro Penteado, Rua Prudente de Moraes e Rua João Pires
	2.11. Estimular a criação de estacionamentos e garagens privadas – regulamentação da Lei Municipal nº 2.288/1997

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Destaca-se que a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de projeto de parcelamento do solo ou urbano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que, pela função ou características, possa ser considerada de categoria inferior.

#### 5.2.5. Inovações da proposta

- Proposição de **Sistemas Municipais como ferramentas de apoio ao planejamento** e efetivação da Política Urbana de Serra Negra;
- Estruturação e **espacialização de equipamentos, serviços, áreas verdes urbanas, atrativos turísticos e sistema viário**, possibilitando a compreensão e sobreposição destas informações integradas à leitura do território; e
- **Integração entre os sistemas municipais**, direcionando o planejamento, a tomada de decisão e a execução de ações coordenadas, que qualifiquem de forma equânime os diferentes bairros do município.



### 5.3. Zoneamento Urbano e Rural

A delimitação do zoneamento de Serra Negra tem como objetivo geral **regular o uso e a ocupação do solo**, por meio da compartimentação da **Macrozona de Desenvolvimento Rural (MZDR)** e da **Macrozona Urbana (MZU)**, estabelecendo os parâmetros e os instrumentos aplicáveis para cada porção do território.

Com vistas a assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, o zoneamento proposto se constituirá como importante ferramenta para induzir e incentivar transformações significativas e desejadas para o município, cujos objetivos são:

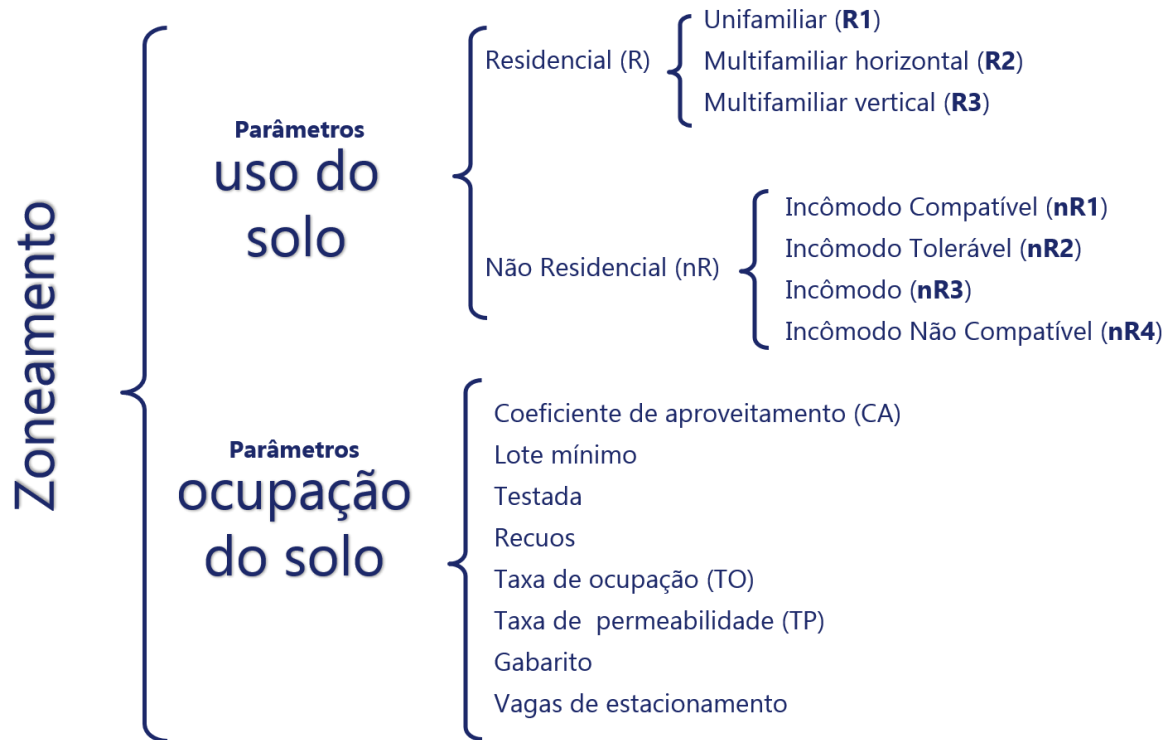
- Simplificar a leitura e o entendimento da legislação urbanística, prevendo zonas de uso e ocupação condizentes às especificidades socioeconômicas e ambientais de cada território, priorizando a diversidade de usos, especialmente nos bairros;
- Respeitar os modos de viver e a morfologia urbana e rural existente;
- Ordenar os usos, ocupações e vocações do território, com vistas ao desenvolvimento socioeconômico, urbano e rural, de uma cidade inclusiva, democrática e ambientalmente responsável, que promova qualidade de vida a seus habitantes;
- Promover o adensamento populacional nas áreas com capacidade de infraestrutura, contendo o espraiamento urbano; e
- Orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços públicos, garantindo equilíbrio e equidade, social e territorial.

Para cada zona, serão definidos a seguir (**Figura 5.3-1**):

- Parâmetros de Uso; e
- Parâmetros de Ocupação



**Figura 5.3-1:** Compartimentação dos parâmetros de uso e ocupação do solo propostos para Serra Negra



Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

### 5.3.1. Parâmetros de Uso

Com base na caracterização do perfil econômico e residencial de Serra Negra, propõe-se classificar as atividades permitidas no município nas categorias de uso apresentadas no **Quadro 5.3.1-1**, respeitando o nível de incomodidade à vizinhança.

**Quadro 5.3.1-1:** Categorias de uso permitidas em Serra Negra

Categoria	Subcategoria	Alguns exemplos
Residencial (R): destinada à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos	<b>Residencial unifamiliar (R1):</b> caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote	NA
	<b>Residencial multifamiliar horizontal (R2):</b> compreende conjunto residencial, constituído horizontalmente em condomínio de casas ou lotes, sob a forma de unidades isoladas entre si, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto	



Categoria	Subcategoria	Alguns exemplos
	<p><b>Residencial multifamiliar vertical (R3):</b> compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64</p>	
<p><b>Não Residencial (nR):</b> compreendem às atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos demais usos rurais e urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade</p>	<p><b>Uso Compatível (nR1):</b> compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção não causa impacto ao uso residencial, incluindo-se os usos rurais como agricultura, piscicultura, pecuária e extrativismo</p>	<p>Mercados, padarias, cabelereiros, pet-shop, farmácias, livrarias, consultórios isolados, pequenos escritórios, lotéricas, estabelecimentos institucionais, dentre outros</p>
	<p><b>Uso Tolerável (nR2):</b> tolerável ao uso residencial, no qual se enquadram usos que podem gerar incômodos à vizinhança residencial, solucionáveis mediante o atendimento de medidas pré-estabelecidas</p>	<p>Supermercados, centros comerciais, agências bancárias, despachantes, bares, lojas de eletrodomésticos e vestuários, materiais industrializados para construção civil, pousadas e hotéis, academias, clínicas e ambulatórios, borracharia, autoescola, atividades industriais de pequeno porte, dentre outros</p>
	<p><b>Uso Incômodo (nR3):</b> incômodo ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, e que possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para tratamento ou mitigação dos incômodos gerados</p>	<p>Agências de carga e logística, posto de abastecimento, depósitos, hipermercados, casas de espetáculo, indústrias de funilaria, serralheria, marcenaria, calçadistas, vestuários e acessórios em couro, depósito de materiais</p>





<b>Categoria</b>	<b>Subcategoria</b>	<b>Alguns exemplos</b>
		recicláveis, dentre outros
	<b>Uso Não Compatível (nR4):</b> incômodo não compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, e que possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para tratamento ou mitigação dos incômodos gerados	Serrarias e tratamento de madeiras, cerâmicas, engenhos e cerealistas, marmorarias, destilarias, metalúrgicas, fundições, químicas e derivadas, frigoríficos, usinas de reciclagem de resíduos sólidos, compostos e laminados em madeira, fumageiras, fábrica de rações, químicas, dentre outros

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

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Os usos **não residenciais (nR)** deverão atender aos parâmetros de incomodidade, de forma isolada ou cumulativa, relativos a:

- **Poluição sonora:** incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;
- **Porte do empreendimento:** incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação. Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar o reenquadramento da atividade;
- **Geração de tráfego:** trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;
- **Vibração:** quanto ao impacto causado por atividade geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários; e
- **Periculosidade:** associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

Para a instalação de usos e atividades em Serra Negra, considerado o enquadramento da atividade na categoria de uso permitida, poderá ser exigida a adoção de medidas mitigadoras e de adequação da





atividade previstas conforme **Quadro 5.3.1-2**. Em um mesmo imóvel, é possível, de acordo a zona de uso e ocupação em que se insere, serem atribuídos usos residenciais e não residenciais, devendo-se sempre resguardar-se o uso residencial a partir da adoção das medidas mitigadoras.

As atividades classificadas como **nR2**, **nR3** e **nR4** somente serão autorizadas após as adequações exigidas pelos órgãos públicos municipais, inclusive no que se refere ao cumprimento das medidas mitigadoras, devendo respeitar as zonas de uso e ocupação quanto às categorias de uso permitidas em cada uma destas.



**Quadro 5.3.1-2:** Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras por categoria nR

<b>Categoria de Uso/ Incomodidade</b>	<b>Compatível (nR1)</b>	<b>Tolerável (nR2)</b>	<b>Incômodo (nR3)</b>	<b>Não compatível (nR4)</b>	<b>Medidas mitigadoras</b>
<b>Poluição sonora</b>	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 60dB Noturno até 55dB	Diurno e Noturno até 65dB	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, enquadrando-se no máximo permitido conforme categoria de uso e ABNT NBR 10.151/2000
<b>Porte do empreendimento (1)</b>	Pequeno porte, até 500 m <sup>2</sup> de área construída	Médio porte, de 501 até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída	Grande porte, de 2.001 até 5.000 m <sup>2</sup> de área construída	Grande porte, acima de 5.000 m <sup>2</sup> de área construída	Sujeito a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme critérios estabelecidos pelo Plano Diretor
<b>Geração de tráfego</b>	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos ou pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego esporso de veículos (leves) e com fluxo diluído de pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego intermitente de veículos (leves ou pesados) e com fluxo intenso de ou pessoas		
<b>Vibração</b>	Vedada		Atender a NBR 10.273/88		Atender a NBR 10.273/88
<b>Periculosidade</b>	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo: inflamáveis e tóxicos		Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista		Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente

(1) Os empreendimentos do setor hoteleiro não serão enquadrados a partir do porte, entretanto devem apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aprovação do empreendimento; (2) A implantação das medidas mitigadoras é de responsabilidade do empreendedor/interessado; (3) As medidas mitigadoras sempre serão de instalação interna ao lote onde se exerce a atividade; (4) As medidas mitigadoras aplicam-se somente se a atividade gera impacto que necessita ser contido.

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



### Classificação de usos por incomodidade

A classificação de usos por incomodidade tem por objetivo aprimorar a gestão territorial e incentivar o desenvolvimento econômico municipal, a partir da simplificação da legislação de uso e ocupação do solo, através do enquadramento das atividades **nR**, com base nas atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou substituta.

A classificação das atividades, conforme categoria de uso não residencial nR, está estabelecida no **Anexo I** deste documento, conforme Resolução da Comissão Nacional de Classificação (CONCLA)nº 02, de 20 de novembro de 2018.

Propõe-se que a tabela a que se refere o **Anexo I** seja substituída sempre que ocorrer atualização da CNAE, mediante decreto municipal, pela versão mais atualizada.

Afim de melhor compreender o fluxo de enquadramento das atividades a partir da tabela CNAE e dos parâmetros de incomodidade, a **Figura 5.3.1-1** ilustra o descritivo do fluxo, conforme segue:

- Identificação da categoria de uso que se deseja classificar (**R** ou **nR**);
- Localização do seu imóvel, lote ou gleba no **Mapa Zoneamento Urbano e Rural**, identificando a Zona de uso e Ocupação em que este se insere e verificando no **Quadro 55.3.4-2** quais as categorias de uso permitidas no local;
- Caso a atividade seja nR, deve-se verificar se a atividade (CNAE) desejada é permitida, ou não, na Zona de Uso e Ocupação em que o imóvel, lote ou gleba está inserido, através do **Anexo I**. Com esta informação é possível verificar além da permissividade, quais as observações específicas a cada atividade; e
- Independente da Zona de Uso e Ocupação em que a atividade será inserida, todas as atividades não residenciais devem atender aos parâmetros e às medidas mitigadoras aos possíveis incômodos causados pelos mesmos, conforme **Quadro 5.3.1-2: Parâmetros de incomodidade e medidas mitigadoras por categoria nR**.

Com base nos dados apresentados acima, sugere-se que o enquadramento das atividades incômodas seja realizado através de informações sobre o empreendimento, que deverão ser fornecidas pelo empreendedor/proprietário através da **Formulário de Informações (FIN)**, constante do **Anexo II** deste relatório.

### **5.3.2. Parâmetros de Ocupação**

Esta seção tem como objetivo orientar e disciplinar os parâmetros de ocupação do solo de forma equilibrada e sustentável no território. Para Serra Negra, propõe-se a adoção dos seguintes indicadores, alinhado às vocações, potencialidades e limitações da cidade:



- **Coefficiente de Aproveitamento:** índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba, podendo ser:
  - o **Mínimo (CAMin):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção exigida, determinante para a incidência dos Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade, a saber: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, a serem regulamentados por este Plano Diretor;
  - o **Básico (CAB):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote; e
  - o **Máximo (CAMax):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira, regulamentada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- **Lote Mínimo:** dimensão mínima do lote, a partir do qual não poderá haver desmembramento ou subdivisão;
- **Testada:** dimensão mínima da frente do lote, que coincide com o alinhamento;
- **Recuos:** referem-se ao espaço livre com relação às divisas do lote, quando confronta com logradouro público ou outro elemento, podendo ser:
  - o **Frente (F);**
  - o **Lateral (L); e**
  - o **Fundo (Fu);**
- **Taxa de Ocupação (TO):** relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;
- **Taxa de Permeabilidade (TP):** relação percentual entre a área mínima permeável do lote e área total do mesmo, permitindo a infiltração de água no solo;
- **Gabarito:** altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura;
- **Densidade Habitacional Máxima:** definida pela equação unidade habitacional por hectare (U.H/ha), com base na dimensão mínima dos lotes, com objetivo de garantir o adensamento urbano qualificado;
- **Vagas de Estacionamento:** quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno.

Para o cálculo da **Taxa de Ocupação (TO)** e do **Coefficiente de Aproveitamento (CA)**, serão consideradas como **áreas não computáveis**:

- Área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular, salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso;
- Área construída, quando no pavimento térreo e sob pilotis, destinada exclusivamente a garagem particular, inclusa a área ocupada para circulação, manobra e estacionamento de veículos, salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso;



- Área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado, desde que não ultrapasse o gabarito de altura fixado para a respectiva zona de uso;
- Área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso;
- Beirais não utilizáveis, de largura igual ou inferior a 0,80 (sessenta) centímetros;
- Área de piscinas, nas quais também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

Na área livre resultante do **recoo de frente, lateral e fundo e da faixa não edificante** fica definido que:

- São permitidos beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área livre do recuo;
- São permitidas sacadas em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área livre do recuo;
- Não será considerado o muro da edificação;
- A construção de abrigo para carro é permitida, desde que:
  - o A área não seja superior a 15,00m<sup>2</sup> em lotes de área menor ou igual a 180,00m<sup>2</sup>;
  - o Seja aberto, em pelo menos duas de suas faces; e
  - o Não se utilize estrutura em concreto armado na sua construção.
- A soma das áreas dos elementos permitidos, construídos numa mesma edificação, não poderá ultrapassar 30% da área livre do recuo;
- As áreas desses elementos permitidos não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação; e
- A área do recuo de frente/faixa não edificante em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construções em subsolo, à exceção das rampas de acesso.

Para o computo da **Taxa de Permeabilidade (TP)** poderá ser considerado, além das áreas gramadas:

- Piso semipermeável, podendo este ser vazado que permita o plantio de forração, em no mínimo 50% da área deste; e
- Piso drenante que, por sua constituição e forma de instalação, não promova a impermeabilização total do solo, permitindo a infiltração de água.

Para efeito do cálculo do **Gabarito**, o ponto mais alto da edificação será aquele representado pela altura de localização da última laje, sendo desconsiderados no computo da altura a caixa d'água, casas de máquinas, casa de bombas, de transformadores, centrais de ar condicionado, instalações de

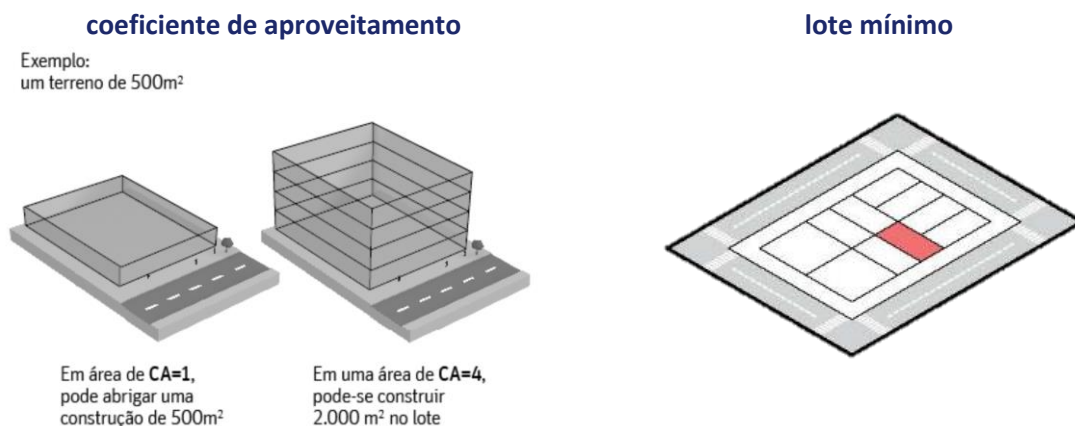
aquecimento de água, acessos a escadas ou qualquer outro equipamento ou edificação com características ou funções semelhantes (desde que não configurem áreas de permanência humana). Para edificações situadas em terrenos irregulares:

- Em declive: os pavimentos localizados abaixo do nível da via pública oficial não serão computados para efeito de cálculo da altura máxima;
- Em aclave: a altura máxima da edificação será medida a partir do nível do terreno onde estiver implantado o pavimento térreo.

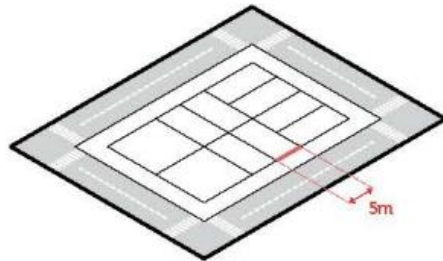
Ademais, são consideradas **faixas não edificantes** a área de 15 metros da faixa de domínio da das **Vias de Interesse Regional**, 10 metros da margem de cada lado das **Estradas Municipais** e das **Vias de Interesse Turístico**, classificadas neste Plano Diretor; e a faixa de 9 metros de cada lado das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão.

A **Figura 5.3.2-1** ilustra os parâmetros de ocupação propostos para Serra Negra.

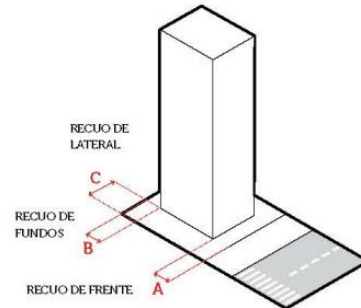
**Figura 5.3.2-1:** Ilustração dos parâmetros de ocupação propostos para Serra Negra



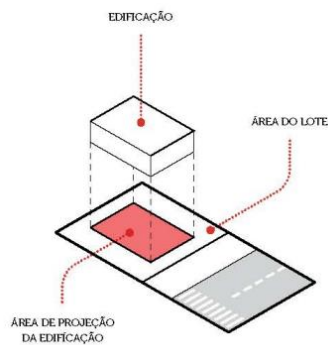
### testada



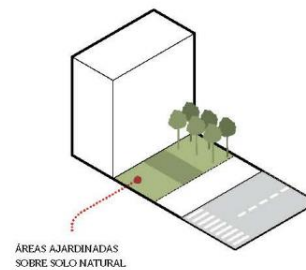
### recuos



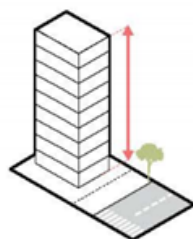
### taxa de ocupação



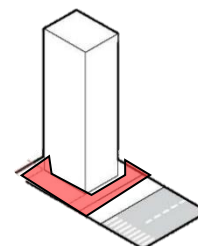
### taxa de permeabilidade



### gabarito



### vagas



Fonte: Folha de São Paulo, 2015; Prefeitura de São Paulo, 2016<sup>4</sup>. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

<sup>4</sup> Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/GEST%C3%83O2-smdu-ilustrado.pdf>



### 5.3.3. Comissão Técnica de Análise

Propõe-se que as situações excepcionais relativas as regras apresentadas acima e detalhas nas Zonas de Uso e Ocupação sejam avaliados por equipe técnica multidisciplinar que atuará com as seguintes responsabilidades:

- Acompanhar e emitir parecer quanto aos casos omissos e específicos das normas de Uso e Ocupação do Solo de Serra Negra, incluindo as atividades já apontadas como de responsabilidade da comissão no **Anexo I**;
- Analisar e emitir parecer sobre atividades classificadas e regulamentadas na legislação municipal de uso do solo, de modo a respaldar a autorização de emissão de Alvarás e Certidões de Uso e Ocupação;
- Analisar e emitir parecer nos processos de licenciamento de parcelamento do solo;
- Enquadrar as atividades nR e indicar a revisão do **Anexo I**, quando das atualizações do CNAE; e
- Demandar, se necessário, estudo técnico de órgãos competentes para embasar pareceres nos assuntos de competência da CTA.

A avaliação e execução destas ações são de responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, enquanto que a fiscalização e o monitoramento dos usos para fins de emissão e renovação de alvarás de funcionamento ficam à cargo da Secretaria Municipal de Fazenda ou órgão correspondente.

Deste modo, indica-se que a CTA seja composta pelo corpo técnico da prefeitura, considerando servidores com nível superior, sendo a definição da composição técnica e a nomeação estabelecida por Decreto Municipal. Sugere-se como composição mínima:

- Dois representantes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, sendo um Arquiteto e um Engenheiro;
- Um representante da Secretaria Municipal de Turismo de Desenvolvimento Econômico;
- Um representante da Secretaria Municipal da Fazenda;
- Um representante da Secretaria Municipal de Serviços Municipais; e
- Um representante da Secretaria de Obras e Infraestrutura.

À critério da CTA, profissionais de outras áreas e secretarias poderão ser convidados a se manifestar sobre as questões analisadas, bem como o interessado solicitante (empreendedor e/ou responsável técnico), de modo a fornecer esclarecimentos que se façam necessários sobre processo. As questões pertinentes ao regimento interno da comissão, deliberações e prazos deverão ser tratadas por decreto específico.

### 5.3.4. Zonas de Uso e Ocupação

A definição das **Zonas de Uso e Ocupação** de Serra Negra se propõe a superar os conflitos territoriais existentes, pautando-se nas estratégias de desenvolvimento municipal e no direcionamento das ações





focadas na regulamentação da produção e do planejamento da cidade, tanto na área urbana (MZU) quanto na rural (MZDR). Destaca-se que o disciplinamento do uso e ocupação do solo nas áreas rurais visa estimular as atividades econômicas, melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes e promover a preservação do meio ambiente natural, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana.

Neste sentido, a delimitação das zonas foi precedida pela compreensão local, a qual considera a morfologia da ocupação existente, as vocações territoriais, os vetores econômicos, turísticos, regionais e sociais e as condicionantes físicas e ambientais de Serra Negra, permitindo o agrupamento do território a partir de objetivos comuns.

Os agrupamentos territoriais que caracterizam as zonas propostas para o município estão detalhados no **Quadro 5.3.4-1** a seguir, sendo eles:

- Preservação ambiental e paisagística;
- Manutenção da morfologia;
- Qualificação urbana; e
- Estruturação territorial.



**Quadro 5.3.4-1:** Descrição e objetivos dos agrupamentos territoriais propostos para Serra Negra

Agrupamento	Descrição	Objetivos	Zonas
<b>Preservação ambiental e paisagística</b>	<p>É composto por áreas com significativo interesse ambiental, paisagístico e para o desenvolvimento rural, englobando porções do território não urbanizadas.</p> <p>Compreende as áreas com maior produção agrícola, com topografia acidentada, com cobertura vegetal significativa e com grande oferta de atrativos turísticos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliar as práticas de conservação e proteção ambiental das áreas verdes urbanas, contribuindo para a garantia de espaços de lazer e para a melhoria do microclima de entorno</li> <li>• Promover intensa fiscalização ambiental, a fim de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental</li> <li>• Fomentar projetos de educação ambiental, integrando as áreas de interesse ambiental à vida econômica da cidade</li> <li>• Estimular as atividades rurais, a agricultura familiar e o agronegócio, com práticas sustentáveis e inovadoras de manejo do solo</li> <li>• Conservar a ambiência e o modo de vida local, incentivando da manutenção da população rural no campo</li> </ul>	<p><b>Zoneamento Rural:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de Conservação do Ambiente Natural (ZCAN)</li> <li>• Zona de Uso Rural Sustentável (ZURS)</li> </ul> <p><b>Zoneamento Urbano:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de Interesse Ambiental (ZIA)</li> </ul>
<b>Manutenção da morfologia</b>	<p>Compreende as áreas de transição urbano-rural, onde se observa baixíssima densidade populacional, com a presença de grandes lotes e glebas.</p> <p>De um modo geral, são caracterizadas por usos residenciais esparsos e pontuais, tanto na sede urbana como em áreas isoladas, com significativo nível de interação com o ambiente natural</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconhecer os usos atuais vinculados às ocupações humanas, conciliando-as com os aspectos ambientais e de disponibilidade de infraestrutura</li> <li>• Preservar as baixas densidades, com predomínio do uso residencial, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo adequados ao padrão de urbanização existente</li> <li>• Promover a transição gradativa e de forma equilibrada entre os usos urbanos e rurais, preservando a configuração urbana existente</li> <li>• Controlar o crescimento e a dispersão dos núcleos urbanos irregulares, promovendo a fiscalização, a demarcação urbanística e a regularização fundiária, nos moldes da Lei Federal nº 13.645/2017</li> </ul>	<p><b>Zoneamento Urbano:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona Rururbana Isolada (ZRUI)</li> <li>• Zona Rururbana (ZRU)</li> </ul>



Agrupamento	Descrição	Objetivos	Zonas
<b>Qualificação urbana</b>	<p>Compreende as áreas de uso residencial horizontal, consolidado ou em processo de consolidação, com baixa presença de comércios e serviços de atendimento local.</p> <p>Nota-se a existência de glebas vazias intermeando a ocupação urbana, com a distribuição de equipamentos sociais apoiada no sistema viário principal de forma não equânime</p> <p>Incluem-se neste arranjo as áreas de vulnerabilidade social que demandam a priorização de intervenções para qualificação da infraestrutura urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Controlar e mitigar os impactos dos usos não residenciais permitidos, possibilitando a diversificação das atividades econômicas e a instalação comércios e serviços de atendimento local</li> <li>• Melhorar as condições urbanísticas dos bairros, com a ampliação e qualificação da infraestrutura urbana instalada, dos equipamento públicos e dos aspectos da mobilidade, atendendo a demanda populacional</li> <li>• Regular os parâmetros de uso e ocupação do solo, considerando a manutenção do padrão de urbanização existente</li> <li>• Fomentar usos não residenciais de baixo impacto, incrementando a oferta de comércios, serviços e empregos descentralizados</li> <li>• Promover Habitação de Interesse Social em áreas dotadas de infraestrutura e atendidas por atividades econômicas e trabalho, garantindo a inclusão socioterritorial da população de menor renda</li> </ul>	<p><b>Zoneamento Urbano:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPR1)</li> <li>• Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade (ZPR2)</li> <li>• Zona Predominantemente Residencial de Média a Alta Densidade (ZPR3)</li> <li>• Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)</li> </ul>



Agrupamento	Descrição	Objetivos	Zonas
<b>Estruturação territorial</b>	<p>Compreende porções territoriais onde as atividades exercidas promovem (ou promoverão) a estruturação da urbanização de Serra Negra, seja pela concentração de atividades de comércio e serviços, seja pela presença de grandes equipamentos de interesse turístico e usos industriais.</p> <p>É composta pela região central do município, que apresenta alta densidade populacional, onde se observa o uso misto e maior acesso a infraestrutura urbana e equipamentos sociais; e pelas grandes glebas vazias na franja da ocupação urbana, onde serão direcionados os vetores para as futuras urbanizações.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortalecer a centralidade existente, regulando o uso e ocupação do solo para a implantação de comércio e serviços, para a viabilização de densidade populacional adequada, com foco no uso eficiente dos serviços e equipamentos urbanos existentes</li> <li>• Melhorar o sistema de mobilidade urbana, por meio da implantação das intervenções e diretrizes viárias propostas, da continuidade do sistema viário existente, da regulamentação do estacionamento na área central e do incentivo ao transporte a pé</li> <li>• Promover o aproveitamento da infraestrutura disponível, por meio do direcionamento de vetores de expansão urbana próximos de áreas consolidadas</li> <li>• Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura de modo a atender as futuras atividades, em consonância com as diretrizes dos demais planos setoriais</li> <li>• Estabelecer e regular as áreas de uso incômodo no município garantindo o potencial econômico</li> </ul>	<p><b>Zoneamento Urbano:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona de Centralidade (ZC)</li> <li>• Zona de Ocupação Prioritária (ZOP)</li> <li>• Zona de Expansão Controlada (ZEC)</li> <li>• Zona de Atividade Econômica (ZAE)</li> </ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

O **Quadro 5.3.4-2** reúne as descrições e os parâmetros de uso e ocupação para cada uma das **13 zonas propostas** acima, enquanto o **Mapa Zoneamento Urbano e Rural** ilustra a distribuição das zonas no território de Serra Negra.



**Quadro 5.3.4-2: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para as zonas de Serra Negra**

Macro	Zona e sigla	Descrição	Usos permitidos (1) (2)	Dimensões do lote		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	TP	Gabarito (m)	Recuo (m)			Densidade habitacional máx.
				Área (m²)	Testada (m)	CAMin	CAB	CAMax				F	L (5)	FU	
MZDR	Zona de Conservação do Ambiente Natural (ZCAN)	Engloba os grandes maciços de áreas de interesse ambiental e paisagístico, com declividades acentuadas e cobertura vegetal significativa	R1	30.000	N/A	Na MZDR as formas de ocupação possíveis devem respeitar: Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo .									
	Zona de Uso Rural Sustentável (ZURS)	Presença de atividades agrícolas e atrativos turísticos rurais	R1 nR1 nR2 apenas nas Estradadas Municipais e Vias de Interesse Turístico	30.000	N/A										
MZU	Zona de Interesse Ambiental (ZIA)	São porções do território urbano onde há interesse de recuperação, conservação, manutenção e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental	Usos permitidos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos de interesse público, voltados para os equipamentos comunitários e para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem</li> <li>• Atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental</li> <li>• Atividades de educação ambiental e estudos científicos, a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade</li> <li>• Atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental.</li> </ul> Para ZIA, não se aplicam parâmetros de ocupação												



Macro	Zona e sigla	Descrição	Usos permitidos (1) (2)	Dimensões do lote		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	TP	Gabarito (m)	Recuo (m)			Densidade habitacional máx.
				Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	CAMin	CAB	CAMax				F	L (5)	FU	
	Zona Rururbana Isolada (ZRUI)	Engloba as áreas isoladas da sede principal de Serra Negra, as quais apresentam dinâmicas urbanas (bairros dos Leais, Ramalhado, Salto, da Serra), com a presença de núcleos urbanos informais	R1	500	12,5	N/A	1	N/A	40%	30%	7,5	2	2	2	20 U.H/ha
			R2												
			nR1												
			nR2												
	Zona Rururbana (ZRU)	Caracterizada pela presença de loteamentos em processo de ocupação, entremeados por vegetação e áreas desocupadas, situados na transição entre o urbano e o rural	R1	3.000	20	N/A	1	N/A	40%	30%	7,5	2	2	2	10 U.H/ha
			R2												
			nR1												
	Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade (ZPR1)	Engloba porções do território onde o uso residencial de baixa densidade construtiva e demográfica é predominante, entremeados por vazios urbanos e áreas em processo de consolidação	R1	750	15	N/A	1	1,5	60%	30%	10	2	2	2	25 U.H/ha
			R2												
			R3												
			nR1 (1)												



Macro	Zona e sigla	Descrição	Usos permitidos (1) (2)	Dimensões do lote		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	TP	Gabarito (m)	Recuo (m)			Densidade habitacional máx.
				Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	CAMin	CAB	CAMax				F	L (5)	FU	
	Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade (ZPR2)	Engloba porções do território onde o uso residencial de média densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local	R1	360	12	N/A	1	2	60%	30%	10	2	2	2	40 U.H./ha (R2) 50 U.H./ha (R3)
			R2												
			R3												
			nR1												
			nR2 apenas nas Vias Coletoras e Arteriais												
			nR3 apenas nas Vias Arteriais												
	Zona Predominantemente Residencial de Média a Alta Densidade (ZPR3)	Engloba porções do território onde o uso residencial de média a alta densidade construtiva e demográfica é predominante, com a presença de áreas em processo de urbanização e atividades comerciais e de serviços de atendimento local	R1	360	12	N/A	1	3	60%	30%	14	2 a 4 (3)	2	2	55 U.H./ha (R2) 65 U.H./ha (R3)
			R2												
			R3												
			nR1												
			nR2 apenas nas Vias Coletoras e Arteriais												
			nR3 apenas nas Vias Arteriais												



Macro	Zona e sigla	Descrição	Usos permitidos (1) (2)	Dimensões do lote		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	TP	Gabarito (m)	Recuo (m)			Densidade habitacional máx.
				Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	CAMin	CAB	CAMax				F	L (5)	FU	
	Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	Envolve lotes ou glebas não edificadas destinadas à provisão habitacional para população de baixa renda e áreas caracterizadas pela existência de habitação de interesse social, com alto índice de vulnerabilidade, que demandam a priorização de intervenções para qualificação urbanística	R1	180	9	N/A	1	3	60%	30%	14	2 a 4 (3)	2	2	60 U.H/ha
			R2												
			R3												
			nR1												
			nR2 apenas nas Vias Coletoras												
	Zona de Centralidade (ZC)	Corresponde à porção central da sede do município, na qual estão concentrados as atividades comerciais, equipamentos e serviços públicos, hotéis e edificações multifamiliares verticais	R1	360	12	0,1	1	4	70% (10)	20% (10)	24,5	(4)	2	N/A	N/A
			R3												
			nR1												
			nR2												
	Zona de Ocupação Prioritária (ZOP)	Engloba grandes glebas e vazios urbanos situados entre áreas urbanizadas e próximos da infraestrutura instalada, destinada à consolidação, continuidade e fruição da mancha urbana	R1	360	12	N/A	1	3	60%	30%	10	2	2	2	50 U.H/ha (R2) 60 U.H./ha (R3)
			R2												
			R3												
			nR1												
			nR2 apenas nas Vias Arteriais e Diretrizes Viárias												





Macro	Zona e sigla	Descrição	Usos permitidos (1) (2)	Dimensões do lote		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			TO	TP	Gabarito (m)	Recuo (m)			Densidade habitacional máx.
				Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	CAMin	CAB	CAMax				F	L (5)	FU	
Zona de Expansão Controlada (ZEC)		Composta por grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, situadas na franja da ocupação urbana e destinadas à expansão da urbanização de forma controlada	R1	750	15	N/A	1	1,5	60%	30%	10	2	2	2	25 U.H/ha
			R2												
			nR1												
Zona de Atividade Econômica (ZAE)		Engloba áreas onde observam-se atividades de serviços (ex. grandes equipamentos hoteleiros) e industriais, caracterizadas por gerarem potenciais incômodos ao uso residencial	nR1	360	12	N/A	1	2	60%	30%	10	2	2	2	N/A
			nR2												
			nR3												
			nR4												

**(1) As restrições de uso impostas pelos contratos de loteamento deverão ser respeitadas.**

- (2) Em zonas predominantemente residenciais, populares ou não, deverá ser previsto espaço para a instalação de centros comerciais, de prestação de serviços e de comércio de apoio ao bairro, como supermercados, farmácias, padarias, açougues e outros, sendo proibidas oficinas de funilaria, pintura e mecânica.
- (3) Para as edificações com mais de 10 metros de gabarito o recuo deverá ser de 4 metros.
- (4) Na ZC, até 10 metros de gabarito fica dispensado o recuo frontal obrigatório, quando o uso for não residencial. Para os usos residenciais, as edificações deverão respeitar o recuo de 4 metros. Para todos os usos, quando a edificação tiver mais de 11 metros de gabarito, deve-se aumentar em 1 metro o recuo (a partir dos 4 metros) para cada 8,4 metros no gabarito das respectivas edificações.
- (5) O recuo lateral é obrigatório em, ao menos, um dos lados e sempre que houver abertura.
- (6) Para evitar visibilidade, destaque ou ambiência dos bens tombados pelo CONDEPHAAT (Escola Estadual Lourenço Franco de Oliveira e Sobrado da Rua Sete de Setembro), nenhuma obra de construção ou demolição poderá ser executada na área compreendida num raio de 300 metros sem que o projeto seja aprovado pelo Conselho da Cidade (conforme Art. 13 da Lei Municipal nº 2.531/2000).**
- (7) O uso institucional e comunitário (de caráter público) será permitido em qualquer zona à critério do Município, podendo demandar para os estabelecimentos de maior porte ou geradores de maiores níveis de incomodidade ambiental e sobrecarga no sistema viário, a necessidade de estudos e análises prévias específicas.



- (8) Fica proibida a exploração de novas pedreiras, de cascalheiras ou de outros minerais cujas jazidas estejam localizadas acima da cota altimétrica de mil metros.
- (9) É vedada a execução de qualquer construção nas encostas do morro do Cristo Do morro do Alto da Serra e em qualquer área indicada como sendo de preservação permanente, bem como em qualquer outra encosta que ultrapasse o limite legal de 45° na linha de maior declive.
- (10) Na ZC, as taxas de ocupação e de permeabilidade poderão ser dispensadas, a depender de aprovação da Comissão Técnica de Análise e do Conselho Municipal da Cidade.

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.



Para as vagas de estacionamento a serem previstas dentro do lote/edificação, ficam estabelecidas as seguintes regras indicadas no **Quadro 5.3.4-3**.

**Quadro 5.3.4-3:** Número mínimo de vagas a serem previstas dentro do lote/edificação por categoria de uso

Usos		Vagas
Residenciais		1 vaga por unidade residencial com área de construção até 50 m <sup>2</sup>
		2 vagas por unidade residencial com área de construção superior a 50,01 m <sup>2</sup>
Não Residenciais		1 vaga para cada 60m <sup>2</sup> de área construída
Usos especiais	Supermercados e similares	1 vaga para da 100m <sup>2</sup> de área construída, sendo que o número mínimo de vagas será de 10
	Estabelecimentos hospitalares	0,5 de vaga por leito hospitalar, sendo que o número mínimo de vagas será de 10
	Hotéis	0,6 décimos de vaga por unidade de alojamento, sendo que o número mínimo de vagas será de 10
	Indústrias	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área construída
	Igreja	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área construída

- (1) Nos casos envolvendo unidades industriais, comerciais e de prestação de serviços, concentradoras de grande volume de tráfego, poderá ser exigido uma área maior de estacionamento, conforme Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- (2) Quando da abertura de novas empresas ou instituições, em locais onde não esteja satisfeita a condição mínima de vagas de estacionamento, estas vagas serão aceitas em locais diversos, localizadas dentro de um raio de 200 metros medidos a partir do local objeto da exigência.
- (3) Os casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 100, serão exigidos dispositivos para a entrada e saída de veículos que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Com base nos parâmetros urbanísticos apresentados acima, tanto o uso quanto a edificação ficam classificados em:

- **Conforme:** quando obedecem a todas as características de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona de uso onde está localizado o lote;
- **Desconforme:** quando não obedecem a uma ou mais características de uso e ocupação do solo para a zona de uso onde está localizado o lote, estabelecendo-se que:
  - o Somente serão admitidos aqueles cuja existência seja anterior a aprovação do Plano Diretor, comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura;
  - o Nas edificações existentes anteriormente à publicação da revisão do Plano Diretor, cujo Coeficiente de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação não tenham atingido os máximos permitidos e a desconformidade seja referente apenas aos recuos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não ultrapassem aos índices estabelecidos e, nas novas partes, sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas;



- o Não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a desconformidade, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos; e
- o O uso conforme poderá se instalar em edificação não conforme, desde que a edificação tenha sua existência tecnicamente comprovada antes da aprovação da revisão do Plano Diretor.

### 5.3.5. Inovações da proposta

- Compartimentação da Macrozona Urbana (MZU) e da Macrozona de Desenvolvimento Rural (MZDR) em zonas de uso e ocupação, de acordo com a **morfologia de ocupação**, compreendendo aspectos ligados à vocação territorial, ao meio físico em que se insere, ao grau de urbanização e ao perfil socioeconômico, sobre as quais **incidem parâmetros de uso e ocupação e regras para o parcelamento do solo**;
- Previsão de **Zoneamento Rural**, com parâmetros e objetivos de ocupação e classificação das atividades permitidas, em alinhamento ao que estabelece o macrozoneamento e a Política Urbana proposta;
- Enquadramento dos **usos não residenciais**, fundamentados em critérios de **incomodidades** e estabelecimento de **medidas de mitigação dos impactos gerados** pelas diversas atividades, garantindo a autoaplicabilidade do instrumento;
- Classificação das atividades com base no **CNAE**, facilitando seu enquadramento para fins de licenciamento, além de respaldar tecnicamente a emissão de **Certidões de Uso do Solo**; e
- Criação da **CTA**, com o objetivo de centralizar e deliberar sobre casos específicos de uso do solo, agilizando e qualificando o processo interno de aprovação de atividades com maior incomodidade ao residencial.



## Mapa de Zoneamento Urbano e Rural

EM KMZ



#### 5.4. Parcelamento do Solo

O parcelamento do solo urbano tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano, podendo ser realizado no formato de **loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento**, cujas diretrizes se aplicam à **Macrozona Urbana (MZU)**, definida pelo Plano Diretor, considerando as seguintes definições:

- **Loteamento** é a divisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente;
- **Desmembramento** é a subdivisão de glebas ou lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente;
- **Desdobro** é o desmembramento que resulta em apenas dois lotes;
- **Remembramento**, também denominado unificação, é a junção de lotes;
- **Gleba** é a porção de terra sem edificação que ainda não foi parcelada nem utilizada para fins urbanos; e
- **Lote** é o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento incidente.

Com base na Lei Federal nº 6.766/79<sup>5</sup>, em Serra Negra não serão permitidos parcelamentos do solo para fins urbanos:

- Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências especiais da prefeitura;
- Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- Em Áreas de Preservação Permanente (APPs), nos termos e limites estabelecidos no Código Florestal; e
- Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias.

##### 5.4.1. Tipos de parcelamento do solo

O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido sob as formas apresentadas a seguir.

<sup>5</sup> Lei Federal nº 6.766/1979: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm). Acesso em fevereiro de 2020.



## Loteamento

- **Loteamento residencial:** destinados exclusivamente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio;
- **Loteamento misto:** composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais;
- **Loteamento residencial de interesse social:** no qual 70% das áreas destinadas a lotes devem ser compostas por imóveis para atender à população com renda familiar não superior a três salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal;
- **Loteamentos empresariais:** destinados exclusivamente ao uso empresarial (industrial/logística e outros) na Zona de Atividade Econômica (ZAE); e
- **Loteamento de acesso controlado:** subdivisão de uma gleba em lotes para fins residenciais, de modo a manter o controle de tráfego de veículos e de pedestres sem identificação ou não cadastrados. Nesse caso, as áreas institucionais e o sistema de lazer deverão se situar na parte externa do fechamento, com acesso à via pública, enquanto que as áreas públicas de circulação serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) por tempo indeterminado, através de decreto do Poder Executivo, à Associação de Proprietários, que deverá constar no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis. Fica à cargo da Associação de Proprietários:
  - o A manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização de trânsito;
  - o Os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;
  - o Controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;
  - o Despesas com o fechamento do loteamento; e
  - o Garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população.
- **Condomínio de lotes:** é a modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017.

Cabe ressaltar que para que sejam regularizados os loteamentos fechados irregularmente ou aqueles regulares e abertos, mas que optem pelo seu fechamento, devem-se respeitar as diretrizes específicas dessa modalidade de parcelamento do solo estabelecidas por esta proposta, sendo que a sua autorização fica à critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, responsável pelos licenciamentos urbanísticos, condicionada à:

- Não prejudicar terceiros;
- Não criar desarmonia e desarticulação com as principais vias de circulação pública; e
- Não impedir ou dificultar o acesso controlado às áreas institucionais e de lazer do loteamento.



### Desmembramento

O desmembramento é a subdivisão de glebas em, no mínimo, três lotes, destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos elementos viários já existentes, devendo respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme zoneamento, estabelecidos pela lei específica.

### Desdobro

O desdobro, por sua vez, é o parcelamento que resulta em apenas dois lotes, a partir de um já existente e é produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado. Devem ser observados os regramentos das metragens mínimas de lotes e testadas por zona, conforme trata a legislação específica.

### Remembramento

O remembramento de glebas ou lotes é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas unidades, condicionadas aos imóveis, objetos da ação, pertencerem ao mesmo proprietário.

Em hipótese nenhuma os lotes resultantes de parcelamento do solo no município poderão ter o dimensões inferiores ao estabelecido pelo zoneamento.

#### **5.4.2. Requisitos urbanísticos**

As glebas ou lotes<sup>6</sup> objeto de parcelamento do solo deverão reservar **15% da sua área bruta** para doação ao município, cuja destinação deverá ser para:

- **10% (quinze por cento) para a área institucional**, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 500m<sup>2</sup>, permitindo a inscrição de um raio de 10 metros e declividade de até 15%, a fim de contemplar as reais necessidades do município; e
- **5% (cinco por cento) para sistema de lazer**, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, não podendo estar localizado em Área de Preservação Permanente ou áreas impróprias para a ocupação.

<sup>6</sup> Os projetos de desmembramento com mais de 7.000m<sup>2</sup> de área bruta deverão prever a doação de áreas públicas, conforme indicado.





O percentual mínimo para compor o sistema de áreas públicas, previsto acima, poderá ser total ou parcialmente dispensado desde que demonstrada a suficiência de equipamentos urbanos ou comunitários na área do entorno loteamento, devendo respeitar os seguintes critérios:

- i. Doação de área em outro local, observando:
  - o A área a ser doada deverá estar localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, dentro do perímetro urbano, preferencialmente em áreas próximas ao loteamento;
  - o A área a ser doada só será aceita após a análise e aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal; e
  - o O valor de mercado da área a ser doada não poderá ser inferior ao valor de mercado da área objeto da dispensa.
- ii. Compensação financeira, desde que o valor seja equivalente ao valor de mercado da área objeto da dispensa, cujo recurso deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU);
- iii. A destinação, na forma de área construída, de equipamento urbano ou comunitário, desde que:
  - o A destinação do equipamento urbano ou comunitário a ser construído deve ser definida em função da necessidade da região, considerando o parecer dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, cujo valor da obra não poderá ser menor que o valor de mercado da área objeto da dispensa; e
  - o Os projetos construtivos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

O cômputo de áreas institucionais e do sistema de lazer não poderá considerar:

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

Com relação ao sistema viário, o projeto urbanístico de parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as diretrizes viárias e as dimensões mínimas das vias, conforme estabelece o Plano Diretor, com objetivo de garantir a demanda e a conectividade da malha urbana futura com a existente, atendendo aos seguintes parâmetros mínimos:

- Comprimento máximo das quadras – abertas e muradas, deverá ser de 200 metros, podendo as quadras serem limitadas por Ruas, Vias ou Sistemas de Lazer, para que não haja prejuízo da mobilidade urbana e da segurança viária do trânsito de pedestres e ciclistas;



- As vias com acesso único para entrada e saída (*cul-de-saq*) deverão ter comprimento máximo de 150 metros, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores;
- Somente quando não houver condições técnicas de continuidade viária em função da topografia, poderá ser admitida em projeto de loteamento a implantação de apenas uma via com acesso único para entrada e saída (*cul-de-saq*) com comprimento máximo de 300 metros, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores. Neste caso, deverá ser previsto dispositivo para retorno no meio da quadra;
- A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 12% e a declividade mínima de 1%. Em áreas excessivamente acidentadas e desde que se trate de casos excepcionais, admite-se 20% das vias com rampa máxima de 16%;
- Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos serão concordados por um arco, cujo círculo deverá ter um raio mínimo de 9 metros;
- O principal eixo de acesso do loteamento – sendo ele de acesso único de entrada e saída ou não, quando não definido como Diretriz Viária, deverá ser classificado como Via Coletora, respeitando o dimensionamento mínimo indicado no PDM;

São consideradas **faixas não edificantes** a área de 15 metros da faixa de domínio das **Vias de Interesse Regional**, 10 metros da margem de cada lado das **Estradas Municipais** e das **Vias de Interesse Turístico**, classificadas neste Plano Diretor; e a faixa de 9 metros de cada lado das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão.

#### 5.4.3. Requisitos de infraestrutura

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

- Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo e sustentação de taludes, quando necessários;
- Execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos ambientais;
- Demarcação de quadras e lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até um ano após o TVO;
- Rede pública de abastecimento de água, aprovado pelo órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pelo órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;



- Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária;
- Implantação de guias e sarjetas, conforme projeto padrão pelo município;
- Rede de drenagem, com bocas de lobo, conforme projeto padrão pelo município. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário, com dissipador de energia em sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo município;
- Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme projeto aprovado pelo município;
- Execução da faixa de circulação do passeio das classificadas como Vias Arteriais e Coletoras, no nível acabado;
- Sinalização viária horizontal e vertical, e disponibilização das placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e
- Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatório a reserva de faixa sanitária para o escoamento das águas pluviais e redes de esgotos, além das vias de circulação.

A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Prefeitura Municipal ficará condicionada à previa existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

- Rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de abastecimento de água potável;
- Rede de esgoto sanitário;
- Sistema de escoamento de água pluvial, no mínimo guia e sarjeta;
- Vias de circulação pavimentadas.

Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada acima, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura, devendo obedecer aos requisitos exigidos pelos órgãos competentes.

#### **5.4.4. Licenciamento urbanístico**

A execução de parcelamento do solo na modalidade loteamento dependerá de licença da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as etapas de tramitação detalhadas no **Quadro 5.4.4-1**, sendo elas:



- Certidão de Viabilidade de Parcelamento (CVP);
- Certidão de Diretrizes Básicas (CDB);
- Visto Prévio;
- Aprovação Final do Parcelamento; e
- Termo de Verificação de Obras/Aceite (TVO).



**Quadro 5.4.4-1:** Procedimentos necessários para o licenciamento de projetos de loteamento em Serra Negra

Etapas de tramitação		Descrição
<b>Viabilidade de Parcelamento</b>	Solicitação da Certidão de Viabilidade de Parcelamento (CVP) Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requerimento com memorial descrevendo o que se pretende empreender - indicação do tipo de uso a que o loteamento se destina e a pretensão quanto ao seu fechamento</li> <li>• Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger as movimentações (averbações ou registros) dos últimos 5 anos</li> <li>• Croqui de localização do imóvel, com as referências suficientes para a sua perfeita identificação</li> </ul>
	Responsável (análise e emissão): Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	<p>Certidão de Viabilidade de Parcelamento deverá indicar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conexão das vias existentes ou projetadas (diretrizes viárias), indicadas na legislação municipal vigente ou para atendimento da demanda futura</li> <li>• Zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis e parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo aplicáveis</li> </ul>
		A Certidão de Viabilidade de Parcelamento tem <b>validade 12 meses</b>
<b>Diretrizes</b>	Solicitação da Certidão de Diretrizes Básicas (CDB) Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certidão atualizada da Matrícula do imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger movimentações (averbações ou registros) dos últimos 5 anos</li> <li>• Cópia da Certidão de Viabilidade de Parcelamento já expedida pelo município</li> <li>• Certidão Negativa de Débitos Municipais, com referência à área em estudo</li> <li>• 2 vias da Planta do Levantamento Planialtimétrico Cadastral da área, com curvas de nível de metro em metro, em escala compatível com a dimensão territorial da área, demonstrando com precisão todos os elementos considerados relevantes para o parcelamento, como: córregos, nascentes, afloramento de pedra ou rocha, árvores isoladas e maciços arbóreos, todas as vias públicas do entorno e que confrontam com a área, postes, poços de visita de esgoto e caixas de coleta de águas pluviais no entorno próximo etc., e mais elementos que se julgue necessário para tal fim</li> <li>• Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente quitada e assinada pelo profissional responsável pelo levantamento planialtimétrico</li> </ul>



Etapas de tramitação		Descrição
	Responsável (análise e emissão): Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	<p>A Certidão de Diretrizes Básicas deverá complementar a Certidão de Viabilidade de Parcelamento com as seguintes informações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização aproximada dos terrenos destinados à área institucional e ao sistema de lazer, com priorização da continuidade das áreas verdes existentes na gleba e no seu entorno</li> <li>• Faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, em conformidade com os demais Planos Setoriais existentes</li> <li>• Áreas de risco, inaptas à ocupação urbana sem prévia solução</li> </ul> <p>A Certidão de Diretrizes Básicas tem <b>validade 12 meses</b></p>
<b>Visto Prévio</b>	Solicitação do Visto Prévio Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certidão atualizada da Matrícula do imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger movimentações (averbações ou registros) dos últimos 5 anos</li> <li>• Cópia da Certidão de Viabilidade de Parcelamento expedida pelo município</li> <li>• Cópia da Certidão de Diretrizes Básicas expedida pelo município</li> <li>• 7 vias do projeto urbanístico completo propostos para o parcelamento pretendido, contemplando lotes, quadras, configuração da área institucional e do sistema de lazer, Integração das vias de circulação e das quadras do projeto de loteamento com as vias existentes e projetadas, Indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações</li> <li>• Memorial Descritivo e justificado, em duas vias, contendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Descrição sucinta do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes</li> <li>o As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes</li> <li>o Memorial descritivo das áreas públicas</li> <li>o Enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública</li> <li>o Descrição das confrontantes da gleba com indicação do nome dos proprietários e das respectivas matrículas</li> </ul> </li> <li>• Certidão da concessionária responsável pelo abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto</li> <li>• Laudo de Susceptibilidade a Problemas Geotécnicos (projeto de sondagem)</li> <li>• Projeto de Drenagem Urbana</li> <li>• Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso o empreendimento se enquadre na exigência legal estabelecida pelo Plano Diretor</li> <li>• Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada e assinada pelo(s) profissional(is) responsável(is) pelo Projeto Urbanístico do parcelamento</li> </ul>
	Deferimento do Visto Prévio Responsável: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	<p>O deferimento terá prazo de análise de até 60 dias</p> <p>O Poder Executivo poderá emitir um “comunique-se” ao responsável técnico para adequação do projeto, a qualquer tempo</p> <p>O processo poderá ser encaminhado previamente para emissão de pareceres de outros órgãos ou entidades</p>



Etapas de tramitação		Descrição
		A aprovação prévia terá <b>validade de 12 meses</b> , contados da publicação do despacho que o aprovou
<b>Aprovação Final do Parcelamento</b>	Solicitação da Aprovação Final do Parcelamento Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"><li>• Certidão atualizada da Matrícula do imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger movimentações (averbações ou registros) dos últimos 5 anos</li><li>• Certidão Negativa de Débitos de IPTU</li><li>• Certidão Negativa de Débitos de tributos federais (original ou cópia conferida pelo servidor)</li><li>• Cópia do Certificado de Aprovação e termo de responsabilidade emitidos pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), quando houver</li><li>• 3 vias do projeto urbanístico completo devidamente aprovados pelo GRAPROHAB</li><li>• 3 vias do projeto de drenagem pluvial completo devidamente aprovados pelo GRAPROHAB</li><li>• 3 vias do projeto de rede de afastamento de esgoto sanitários completo devidamente aprovados pelo GRAPROHAB/Sabesp</li><li>• 3 vias do projeto da rede de abastecimento de água potável completo devidamente aprovados pelo GRAPROHAB/Sabesp</li><li>• 3 vias do projeto urbanístico ambiental completo contemplando arborização de praças e jardins, passeios públicos e recuperação das áreas verdes, devidamente aprovados pelo GRAPROHAB</li><li>• 3 vias do projeto de terraplanagem devidamente aprovados pelo GRAPROHAB</li><li>• 3 vias do projeto de pavimentação completo</li><li>• 3 vias do memorial descritivo dos lotes, sistema de lazer, áreas institucionais e verdes</li><li>• 3 vias do cronograma físico financeiro da execução das obras de parcelamento</li><li>• Contrato padrão a ser firmado entre o empreendedor e os compradores, se houver</li><li>• Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada e assinada pelo(s) profissional(is) responsável(is) envolvido(s) nos projetos</li><li>• Arquivo digital do Projeto Urbanístico do parcelamento do solo, em formato “DWG”, georreferenciado, considerando a Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM SGR: SIRGAS2000 Meridiano Central 45° W, para atualização do mapa da cidade</li></ul>
	Alvará de Licença Responsável: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente expedirá o Alvará de Licença, dando publicidade por meio de decreto



Etapas de tramitação	Descrição
<p>Termo de Compromisso Responsáveis: Interessado e Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente</p>	<p>Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento ou desmembramento – quando necessário, é obrigatória a prestação de caução</p>
	<p>No ato de recebimento do Alvará de Licença emitido pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso, ao qual estará anexada proposta de instrumento de garantia de execução de todas as obras de sua responsabilidade</p>
	<p>O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor poderá ser representado por:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia</li><li>• Hipoteca de outros imóveis, no mesmo município</li><li>• Seguro fiança, ou similar</li></ul>
	<p>As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei</p>
	<p>Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na conta pública indicada pelo órgão competente do Poder Executivo, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses.</p>
	<p>Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, confirmados por meio da emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO), o município liberará as garantias de sua execução</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fica facultado ao loteador, após executados os serviços de infraestrutura básica do loteamento (obras de terraplenagem, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica), requer a liberação de 50% da garantia prestada, o que se dará através da emissão de certidão de liberação de caução</li><li>• A garantia remanescente será liberada apenas quando da entrega definitiva do loteamento devidamente concluído e da expedição do termo de verificação de execução de obras, emitido pelo órgão municipal responsável.</li></ul>
	<p>O empreendedor terá prazo máximo de <b>48 meses</b>, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento ou expedição do alvará de licença, para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos</p> <p>*Para os casos de desmembramento, o empreendedor terá prazo máximo de <b>12 meses</b>, a contar da data de aprovação do projeto para executar os serviços e obras de infraestrutura exigidos</p>
<p>A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma físico-financeiro apresentado pelo interessado, implicará a adjudicação da caução para regularização das obras, por parte do município, desde que justificado por procedimento técnico, e com notificação imediata ao proprietário, respeitado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias para defesa</p>	





Etapas de tramitação		Descrição
Termo de Verificação de Obras/Aceite (TVO)	Solicitação TVO Responsável: Interessado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública</li> <li>• Atestado de qualidade dos materiais empregados nas obras de drenagem pluvial, sinalização, etc.</li> <li>• Laudos técnicos da pavimentação asfáltica, através de amostras coletadas em locais indicados pela Prefeitura Municipal, à razão de uma amostra a cada 100 metros de extensão longitudinal das vias</li> <li>• Laudos técnicos das guias e sarjetas, à razão de uma amostra a cada 200 metros</li> <li>• “As Built” dos projetos urbanísticos, de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, em duas cópias impressas e no formato digital, em “DWG” e/ou “SHP”, georreferenciados, considerando a Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM SGR: SIRGAS2000 Meridiano Central 45° W</li> <li>• Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras</li> <li>• Certidão Negativa dos tributos municipais</li> </ul>
	Emissão do TVO Responsável: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vistoria para recebimento das obras de demarcação das quadras e lotes, arruamento, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, sinalização viária, drenagem, arborização urbana e medidas mitigadoras do EIV</li> <li>• Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente expedirá Termo de Verificação de Obras (TVO), liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis</li> </ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

• .



Destaca-se que os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo interessado são de responsabilidade única e exclusiva deste e do(s) responsável(is) técnico, não cabendo à Prefeitura Municipal quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Apresentado o requerimento e documentos de que trata a presente Seção, a Prefeitura poderá solicitar, quando entender necessário, outros documentos e/ou estudos técnicos adicionais e complementares, laudos técnicos específicos e outras informações de interesse, para a análise com segurança do parcelamento do solo pretendido.

É de obrigação exclusiva do Poder Público e seus concessionários, de acordo com os contratos vigentes:

- Após a averbação do TVO, operação e manutenção da infraestrutura básica e complementar, além das áreas destinadas a uso público, excluindo aquelas objeto de Concessão de Direito Real de Uso no caso dos loteamentos de acesso controlado;

Indicação e disponibilização dos pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor

A execução de parcelamento do solo na modalidade **desmembramento, desdobro e remembramento** dependerá de licença da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as etapas de tramitação detalhadas abaixo, a saber:

- **Certidão de Viabilidade**, a ser emitida pela Prefeitura Municipal, com **validade de 12 meses**, que deverá informar se o local já é ou tem a possibilidade, por parte e responsabilidade exclusiva do interessado, de ser provido por guias, sarjetas, rede de energia, iluminação pública, abastecimento de água e sistema de esgoto, apresentando para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:
  - o Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger as movimentações (averbações e registros) dos últimos 5 anos; e
  - o Croqui de localização do imóvel, com as referências suficiente para sua perfeita identificação.
- **Aprovação do parcelamento do solo**, cujo interessado deverá apresentar requerimento acompanhado dos seguintes documentos:
  - o Cópia da Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, não superior a 30 dias da sua expedição, tantas quantas necessárias para abranger as movimentações (averbações e registros) dos últimos 5 anos;
  - o 3 vias do projeto planialtimétrico do parcelamento em escala compatível com a dimensão territorial da área total;



- o 3 vias do memorial descritivo de todas as áreas ou lotes parcelados, bem como da área remanescente, se houver;
- o Certidão ou atestado das concessionárias de serviços públicos (Sabesp e CPFL), informando a existência ou a possibilidade de prover o parcelamento com abastecimento de água potável, afastamento de esgotos sanitários, iluminação pública e rede de energia elétrica.
- o Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada e assinada pelo(s) profissional(is) responsável(is) envolvido(s) nos levantamentos e projetos;
- o Certidão Negativa de Débitos Municipais atualizada, da área em questão.

O interessado deverá apresentar à Municipalidade no prazo de 6 meses o registro do desmembramento junto ao Registro de Imóveis de competência, sob pena de caducidade da aprovação.

No caso da obrigatoriedade de implantação de infraestrutura por parte do empreendedor, conforme define o **item 5.4.3**, o interessado deverá proceder com o **Termo de Compromisso** para a prestação de caução e solicitar o **Termo de Verificação de Obras/Aceite (TVO)** nos moldes do processo de loteamento estabelecido pelo **Quadro 5.4.4-1**.

#### **5.4.5. Inovações da Proposta**

- Consolidação do **arcabouço urbanístico** do município, ampliando a **segurança jurídica** aos técnicos municipais para análise e aprovação de projetos, bem como aos novos investimentos a serem implantados em Serra Negra; e
- Alinhamento da proposta com a **novas modalidades de parcelamento do solo** introduzidas pela Lei Federal nº 13.645/2017.

#### **5.5. Responsabilidade, infrações e penalidades**

Toda a tramitação de processos de ordenamento territorial de Serra Negra, cujo regramento é estabelecido por esta proposta, deve obrigatoriamente apresentar a indicação do(a) responsável técnico(a), devidamente habilitado(a) pelo órgão de classe e cadastrado (a) na Prefeitura Municipal. Neste contexto, considera-se que:

- A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, no exercício de sua cidadania; e
- Responde, solidariamente, pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele praticar a infração.



Propõe-se que seja atribuída à **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente** a fiscalização e o monitoramento da Política Urbana de Serra Negra, considerando as seguintes responsabilidades:

- Avaliar o Estudo de Impacto de Vizinhança e acompanhar e monitorar a efetividade das medidas mitigadoras;
- Aprovar, fiscalizar e o monitorar dos critérios apresentados no **Quadro 5.3.1-2**, referentes ao cumprimento das medidas mitigadoras quanto ao uso do solo;
- Fiscalizar e o monitorar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos **Quadros 5.3.4-2 e 5.3.4-3** quanto à ocupação do solo e a exigência de quantidade mínima de vagas de estacionamento;
- Estruturar e gerenciar o canal de recebimento de denúncias e reclamações quanto às infrações de uso e ocupação do solo; e
- Indeferir a renovação ou cassar o alvará que eventualmente for concedido sem a observância das normas estabelecidas nesta lei.

#### **5.5.1. Infrações e penalidades do Uso e Ocupação do Solo**

Sugere-se que sejam estabelecidas as seguintes infrações às regras de Uso e Ocupação do Solo de Serra Negra:

- Desenvolver atividade econômica (nR) sem a licença de funcionamento de atividade ou com a licença autorizada para categoria de uso diferente daquela constante de respectiva licença;
- Ultrapassar os limites máximos de tolerância (critérios de incomodidade) para níveis de poluição sonora, porte do empreendimento, geração de tráfego, vibração e periculosidade;
- Construir edificação em desacordo aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;
- Modificar o uso e/ou os parâmetros de uma edificação, incluindo as vagas obrigatórias, parcial ou integralmente, sem autorização e verificação da permissividade pelo poder público; e
- Provocar danos ambientais e/ ou ao ambiente construído (equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana) durante a implantação de empreendimentos, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação.

Sob responsabilidade da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente**, propõe-se que sejam aplicadas as seguintes penalidades, sucessivas e cumulativamente, quanto a não observância dos regramentos, as quais deverão ser devidamente justificadas quando de sua aplicação:

- Notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo estabelecido;



- Caso a infração não seja regularizada, o responsável será intimado ao pagamento de multa no valor de **50 UFIR (corrigida pelo IPCA)**, determinando a imediata regularização da situação em 30 dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no período estabelecido;
- **Se persistir, uma segunda autuação deve ser feita, sendo que a multa deve equivaler ao dobro da primeira, junto com uma nova intimação determinando a imediata regularização da situação;**
- **Após 30 dias corridos da segunda autuação, uma terceira deve ocorrer, com multa no triplo da primeira seguida por:**
  - o Interdição imediata dos usos ou atividades contrários aos dispositivos desta lei com a cassação do Alvará de Funcionamento; ou
  - o Embargo sumário da obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, ou em desacordo com os termos do projeto aprovado (cassação do Alvará de Construção ou Regularização) ou com as demais disposições desta lei; e
- Caso a irregularidade não seja sanada pelo interessado nos prazos estabelecidos, propõe-se a demolição de obra.

Ademais, como medida que pune a reincidência, sugere-se aplicação de multa em dobro ao infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza da cometida anteriormente, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

### 5.5.2. Infrações e penalidades do Parcelamento do Solo

A infração a qualquer dispositivo da proposta de parcelamento do solo acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas pela Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes penalidades, sucessiva e cumulativamente:

- Notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo estabelecido;
- Caso a infração não seja regularizada, o responsável será intimado ao pagamento de multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de **R\$ 2,20 por metro quadrado de área bruta do parcelamento**, determinando a imediata regularização da situação em 30 dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no período estabelecido;
- Se persistir, uma segunda autuação deve ser feita, sendo que a multa deve equivaler ao dobro da primeira, seguida por:
  - o Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta lei ou aos projetos aprovados;
  - o Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento do solo, quando for constatada irreversibilidade iminente da



ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros.

- o Cassação da licença para parcelar, se houver.

O empreendedor que tiver parcelamento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura vencido e não executado, não obterá aprovação de novos parcelamento do solo no município, até que a primeira situação seja regularizada.

Por fim, destaca-se que a prefeitura Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal sempre que constar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 dias corridos, por meio de:

- Notificação ao empreendedor para retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 dias, sobre pena de intervenção no parcelamento;
- Esgotado o prazo concedido sem que o empreendedor cumpra a determinação administrativa, a prefeitura municipal poderá dar início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o empreendedor;
- Decorridos 180 dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do empreendedor retomar a plena execução do projeto de parcelamento do solo, a Prefeitura Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos superiores à garantia que forem realizadas, nem das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.



## 6. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Os Instrumentos Urbanísticos propostos para Serra Negra compõem as estratégias de ordenamento territorial, respeitando as premissas indicadas pela revisão do Plano Diretor, complementando este quanto as seguintes finalidades:

- Planejamento;
- Indução à Função Social da Propriedade;
- Gestão Urbana;
- Financiamento da Política Urbana;
- Regularização Fundiária; e
- Gestão Democrática da Cidade.

Destaca-se que são aplicáveis no município de Serra Negra os Instrumentos da Política Urbana previstos na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

### 6.1. Instrumentos de Planejamento

Os Instrumentos de Planejamento têm, em âmbito municipal, a premissa de integrar as frentes setoriais quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos.

O **Quadro 6.1-1** reúne as ferramentas necessárias ao complemento e ao aprofundamento das políticas públicas previstas neste Plano Diretor.

**Quadro 6.1-1:** Instrumentos de Planejamento propostos para Serra Negra

Instrumento de Planejamento	Conteúdo mínimo proposto	Prazo para instituição
<b>Construção da base cartográfica do município</b>	<p>Realização de mapeamento e vetorização dos elementos que compõe o território, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sistema de Transporte – composto pela representação de feições em linha das estradas oficiais e não-oficiais identificáveis nas imagens, obedecendo convenções cartográficas oficiais</li><li>• Hidrografia – categoria que engloba o conjunto de corpos d’água, visíveis na imagem de satélite utilizada, representadas obedecendo a convenções cartográficas oficiais</li><li>• Linhas de transmissão e subestações transformadoras de energia elétrica</li></ul> <p>O mapeamento deverá ser feito com base em interpretação de imagens de satélite atualizadas de alta ou média resolução (escala mínima 1:25.000), atendendo aos critérios estabelecidos para o Padrão de Exatidão Cartográfica classe A (PEC A) dentro das Normas Técnicas da Cartografia Nacional</p>	<b>18 meses</b>



Instrumento de Planejamento	Conteúdo mínimo proposto	Prazo para instituição
<b>Plano de Arborização Urbana</b>	<p>Objetiva orientar a implantação da política de plantio, conservação, manejo e expansão da arborização na área urbana, com base nas seguintes legislações:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lei Federal nº 12.651/ 2012, intitulada como Código Florestal Brasileiro</li><li>• Lei Federal nº 6.938 /1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente</li><li>• Lei Federal nº 9.605/1998, que dispõe sobre sanções penais e administrativas conhecidas como Lei de Crimes Ambientais</li><li>• Lei Estadual nº 9.989/98, que dispõe sobre a recomposição da cobertura vegetal no Estado de São Paulo</li></ul> <p>Propõem-se que este Plano contenha diretrizes e ações, as quais:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incentivem o planejamento, implementação e manejo da arborização urbana</li><li>• Promovam a arborização como instrumento de desenvolvimento urbano</li><li>• Estabeleçam técnicas, espécies e projetos para efetivação do plano, considerando:<ul style="list-style-type: none"><li>o Arborização de enriquecimento e de reflorestamento de áreas verdes, que deve utilizar mudas de espécies nativas,</li><li>o Arborização de passeios e praças, que deve utilizar espécies exóticas ornamentais, pois são locais sujeitos à manutenção</li></ul></li><li>• Adotem critérios de monitoramento dos órgãos públicos e privados cujas atividades tenham reflexos na arborização urbana</li><li>• Envolvam a população, intentando a manutenção e a ampliação da arborização viária e a manutenção e preservação e enriquecimento da arborização das áreas verdes e rurais</li></ul>	24 meses
<b>Lei Cidade Limpa</b>	<p>A Lei Cidade Limpa tem como objetivo equilibrar os elementos que compõem a paisagem urbana de Serra Negra, através do regramento de ações e definição de normas e padrões os quais visem à coibição da poluição visual e da degradação ambiental, e à preservação da memória cultural e histórica. Deste modo, sugere-se que a referida lei contemple:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• O atendimento ao interesse público em consonância com os direitos fundamentais e necessidades de conforto ambiental;</li><li>• Diretrizes que assegurem:<ul style="list-style-type: none"><li>o O bem estar estético, cultural e ambiental da população</li><li>o A preservação da memória cultural</li><li>o A implantação de equipamentos urbanos, proporcionando o livre acesso e a fluidez a partir do combate à poluição visual</li></ul></li><li>• Estratégias para implantação da política da paisagem urbana</li><li>• Ações de regulamentação da aprovação, fiscalização e penalidades de modo a garantir o cumprimento da lei</li></ul>	24 meses





<b>Instrumento de Planejamento</b>	<b>Conteúdo mínimo proposto</b>	<b>Prazo para instituição</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ações de esclarecimento e educativas quanto à aplicação das novas regras</li></ul>	
<b>Plano de Habitação de Interesse Social</b>	<p>Em conformidade com a Lei Federal nº 11.124/2005 e alterações posteriores, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e define o conteúdo mínimo do PLHIS, sugere-se a elaboração e institucionalização do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Serra Negra, de modo a identificar as necessidades habitacionais do município, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Identificar o déficit habitacional existente no município</li><li>• Levantar os núcleos urbanos que necessitam de melhoria das condições de habitabilidade das moradias, de modo a corrigir suas inadequações</li><li>• Mapear e cadastrar os núcleos urbanos informais para enquadramento na Reurb-Social (em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017)</li><li>• Desenvolver programas que garantam o acesso a serviços de moradia transitórios e auxílio-aluguel</li><li>• Adotar ações transversais de prevenção e mediação de conflitos fundiários, imobiliários e de gestão de patrimônio público</li></ul>	<b>36 meses</b>
<b>Plano de Desenvolvimento Rural</b>	<p>Sugere-se a elaboração do Plano de Desenvolvimento Rural de Serra Negra, considerando as seguintes premissas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Realizar estudos das áreas rurais, prevendo a análise das formas diversas de ocupação e objetivando garantir a manutenção sustentável de suas características, de forma compatível com o desenvolvimento econômico e social da área rural</li><li>• Fomentar a agricultura familiar, as cooperativas e o turismo rural e ecológico através da oferta de crédito e acesso à assistência técnica</li><li>• Fortalecer a agricultura familiar e a economia solidária voltada ao pequeno agricultor</li><li>• Estimular a criação de cooperativas na área rural de forma a agregar valor aos produtos artesanais e orgânicos produzidos no campo, estabelecendo uma alternativa de renda sólida para os moradores rurais</li><li>• Diversificar a cultura da produção rural, ampliando a capacidade produtiva da terra através de rotação de plantios, de modo estabelecer uma maior capacidade de agregar valor aos produtos</li><li>• Incentivar o desenvolvimento do Arranjo Produtivo Local (APL) voltadas a criar sinergia entre as culturas e a encontrar novos nichos de mercado para as produções locais (produtos artesanais e orgânicos)</li></ul>	<b>48 meses</b>



<b>Instrumento de Planejamento</b>	<b>Conteúdo mínimo proposto</b>	<b>Prazo para instituição</b>
<b>Código de Obras</b>	Revisão da Lei Municipal nº 2.288/1997, usualmente denominada Lei de Construções, que dispõe sobre as condições gerais para as edificações no Município de Serra Negra, considerando as seguintes premissas: <ul style="list-style-type: none"><li>• Criar mecanismos para controlar e regular a atividade da construção civil no município, focados na agilidade dos procedimentos de análise de aprovação e regularização das obras, definindo trâmites de documentos, regras gerais e responsabilidades</li><li>• Estudar a possibilidade de adotar o processo simplificado, permitindo celeridade e objetividade no licenciamento edilício municipal, maior regularidade das construções e eficiência na fiscalização</li></ul>	<b>36 meses</b>
<b>Código de Posturas</b>	Elaboração do Código de Posturas de Serra Negra, com objetivo de instituir instrumento que estabelecerá as medidas de polícia administrativa relativas à higiene, à ordem e à segurança públicas, aos bens do domínio público e ao funcionamento de estabelecimentos em geral no município	<b>36 meses</b>

Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

Por fim, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu Art. 40, §3º, o **Plano Diretor de Serra Negra deverá ser objeto de revisão a cada 10 (dez) anos**, salvo em condições específicas que demandam aperfeiçoamento da lei, devendo ser observadas as seguintes condicionantes:

- Promoção de audiência pública e debate com a participação da população, por meio do Conselho Municipal da Cidade, além da publicidade quanto aos documentos e informações produzidos, que subsidiarão a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor (Art40, §4º da Lei Federal nº 10.257/2001); e
- Atendimento integral do Art.42 e, caso haja alteração de Perímetro Urbano, dos dispositivos do Art. 42-B do Estatuto da Cidade.

## **6.2. Instrumento de Indução à Função Social da Propriedade**

Os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade têm por objetivo viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso equilibrado e racional do espaço urbano da cidade.

Com base no Artigo 182 da Constituição Federal, nos imóveis que não cumprem sua função social podem incidir os seguintes instrumentos, detalhados na sequência:

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);



- IPTU Progressivo no Tempo; e
- Desapropriação com Pagamento em Títulos.

### 6.2.1. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

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

Propõe-se a aplicação deste instrumento nos imóveis inseridos na Macrozona Urbana (MZU), priorizando-se, conforme capacidade de aplicação da administração pública, a **Zona de Centralidade (ZC)** e a **Zona de Ocupação Prioritária (ZOP)**.

São passíveis de notificação os imóveis que possuem as seguintes características:

- Lotes ou glebas não edificados, com área superior a 5.000 m<sup>2</sup> e com Coeficiente de Aproveitamento igual a zero (CA=0);
- Lotes ou glebas subutilizados, com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> e com CA abaixo do mínimo definido para as referidas zonas (CA<sub>Min</sub>< 0,2);
- Edificação com área construída superior a 1.000m<sup>2</sup> não utilizada, estando desocupada por mais de dois anos ininterruptos.

Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

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

Os imóveis sujeitos à PEUC deverão ser identificados pelo poder público, especificamente por ação da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente**, e seus proprietários devem ser notificados seguindo o procedimento descrito abaixo, com base nos prazos e ritos apresentados no Art. 5º do Estatuto da Cidade:



- O funcionário público notifica o proprietário do imóvel ou a quem tenha poderes legais de gerência e/ou administração, sendo que, essas notificações deverão ser averbadas em cartório;
- Quando frustradas três tentativas do poder executivo, as notificações também poderão ser executadas por edital;
- A partir da data de recebimento da notificação:
  - o As edificações não utilizadas ou subutilizadas enquadrados neste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano;
  - o Os proprietários de lotes ou glebas não edificados e subutilizados notificados deverão, no prazo máximo de um ano, protocolar pedido de aprovação e execução do parcelamento ou edificação;
  - o Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto, e concluídos em até cinco anos; e
  - o Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão ter a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.
- A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de quaisquer prazos.

O não cumprimento dos prazos estabelecidos enquadra automaticamente o imóvel no instrumento do IPTU Progressivo no Tempo, objeto do item seguinte.

### **6.2.2. IPTU Progressivo no Tempo**

O IPTU Progressivo no Tempo, conforme apresentado no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), é decorrente do PEUC, caso os prazos estabelecidos não sejam cumpridos, e deve respeitar as seguintes diretrizes:

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



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

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

### **6.2.3. Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa**

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

Este instrumento somente será utilizado nos imóveis onde já se aplicou o IPTU Progressivo no Tempo, com base nas seguintes diretrizes estabelecidas pelo artigo 8º do Estatuto da Cidade:

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

### **6.3. Instrumentos de Gestão Urbana**

Os Instrumentos de Gestão Urbana têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público, que envolve a produção do meio urbano de forma qualificada, respeitando a ambiência característica do município. Neste sentido, são sugeridos para Serra Negra:



- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e
- Sistema de Informações Municipais (SIM).

### 6.3.1. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consiste em um instrumento que permite avaliar os efeitos decorrentes da implantação de um determinado empreendimento, sendo capaz de identificar e mediar os possíveis conflitos com o entorno, visando à qualidade de vida na cidade.

Independente do porte do empreendimento, **todas as atividades e empreendimentos a serem licenciados e aprovados no município deverão apresentar à Secretaria Municipal de Fazenda o Formulário de Informações (Anexo II)** preenchido, a partir do qual o poder público irá enquadrar e exigir, se necessário, a elaboração do referido estudo.

O EIV será executado de modo a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto aos riscos relevantes, existentes e os que poderão ser gerados por estes à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, do conteúdo listado no **Termo de Referência do Estudo de Impacto de Vizinhança (Anexo III)**, que reúne as informações básicas quanto à:

- Formato de entrega;
- Estrutura dos capítulos;
- Medidas mitigadoras e compensações.

O EIV será requerido para os projetos que possuam características que poderão alterar ou impactar o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, sendo eles:

- Residenciais multifamiliares, verticais e horizontais acima de 15 unidades habitacionais e todos os murados e/ou fechados independentemente do número de unidades;
- Parcelamentos do solo que resultem em mais de 30 lotes para fins urbanos;
- Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 200 pessoas simultaneamente ou em curto espaço de tempo em caráter permanente ou não, ainda que transitoriamente;
- Atividades não Residenciais (nR2, nR3 e nR4) com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup>;
- Empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 30 vagas ou garagens comerciais com mais de 15 vagas, excluídos os casos de estacionamento como atividade única;
- Aqueles sujeitos ao EIA, sendo esses condicionados pela legislação ambiental;
- Empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, coeficientes e parâmetros urbanísticos ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas previstas em lei;



- Empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;
- Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento;
- Causadores de modificações estruturais no sistema viário;
- Equipamentos urbanos, tais como:
  - o Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem;
  - o Autódromos;
  - o Cemitérios e Necrotérios;
  - o Matadouros e Abatedouros;
  - o Presídios, Quarteis, Corpo de Bombeiros;
  - o Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;
  - o Terminais de Carga;
  - o Hospitais; e
- Demais usos a critério do Conselho da Cidade.

A avaliação e aprovação do EIV são de responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, a qual poderá solicitar pareceres e consultas às demais secretarias e autarquias municipais, e cuja devolutiva deve constar:

- O prazo para avaliação integral dos trabalhos, que não deverá **exceder 90 dias**; e
- **Obrigatoriedade de publicação e publicidade do EIV para consulta pública, por meio de reunião junto ao Conselho da Cidade**, que deverá ser disponibilizado no site da prefeitura e no referido órgão municipal.

De posse de todas as informações e demais manifestações, a secretaria emitirá o parecer final, que pode ser de aprovação total ou parcial, bem como as ações adicionais de mitigação e compensação às quais está condicionada à aprovação do EIV.

O resultado final é um **Termo de Compromisso** assinado pelo empreendedor, o qual deverá ser anterior à emissão do Alvará de Aprovação, em caso de edificação, ou da Aprovação final, quando se tratar de parcelamento do solo, sendo que o Habite-se ou o Termo de Verificação de Obras ficam atrelados aos compromissos estabelecidos pelo EIV. O referido termo deverá ser publicado pelo Município em imprensa oficial, no prazo de dez dias a contar da sua assinatura.

Em qualquer fase do processo de tramitação do EIV, o mesmo pode ser reprovado pela municipalidade, desde que ocorra de maneira fundamentada.





### 6.3.2. Sistema de Informações Municipais (SIM)

O Sistema de Informações Municipais (SIM) é um banco de dados georreferenciado que reúne em um mesmo ambiente visual as informações cartográficas e os indicadores municipais, cujos objetivos são:

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

Para tal, o SIM deve conter:

- Informações cartográficas (em projeção UTM, datum horizontal SIRGAS 2000, em conformidade com a recomendação federal):
  - o Construção e estruturação de banco de dados geoespaciais do município, incluindo ortofoto georreferenciada de Serra Negra, hidrografia, geomorfologia, áreas protegidas e de unidades de conservação, áreas de suscetibilidade geológico-geotécnico e de inundação, entre outras informações relevantes; e
  - o Localização geoespacial de arruamento e equipamentos públicos municipais, estaduais e federais instalados em Serra Negra, além de infraestruturas de transporte, sistema viário, transmissão de energia elétrica, saneamento básico, entre outros elementos pertinentes, com base nos dados das Secretarias Municipais e demais órgão relacionados aos temas especificados.
- Indicadores Municipais:
  - o Informações e indicadores sociais, culturais, econômicos financeiros, ambientais, administrativos, patrimoniais, dentre outros relevantes para o planejamento urbano do município, baseado em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), Ministério da Educação, da Saúde, Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), dentre outros;
  - o Dados e informações do Plano Diretor, Planos Setoriais, Sistemas Municipais, e demais planos, incluindo a totalidade de seus conteúdos;
  - o Dados e informações referentes às demandas habitacionais do município; o Planta Genérica de Valores (PGV) do município, com mapeamento adequado, por face de quadra; e
  - o Articulação com outros sistemas de informação e bases de dados, municipais, regionais, estaduais e nacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.





As informações desse sistema deverão ser atualizadas periodicamente e disponibilizadas de forma ampla, no formato aberto de mapa digital da cidade, sendo este mantido pela **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente** e acessado através de endereço eletrônico exclusivo por:

- Qualquer cidadão que possua um equipamento eletrônico conectado à internet; e
- Consulta presencial na sede da Prefeitura Municipal para atendimento ao público.

Destaca-se que a implantação do SIM possibilitará o incremento, a articulação e a complementaridade entre os diversos órgãos municipais que geram influências sobre o desenvolvimento urbano de Serra Negra, integrando as ações e planejando para melhoria da gestão, da governança urbana e da qualidade de vida dos cidadãos do município.

#### **6.4. Instrumentos de Financiamento da Política Urbana**

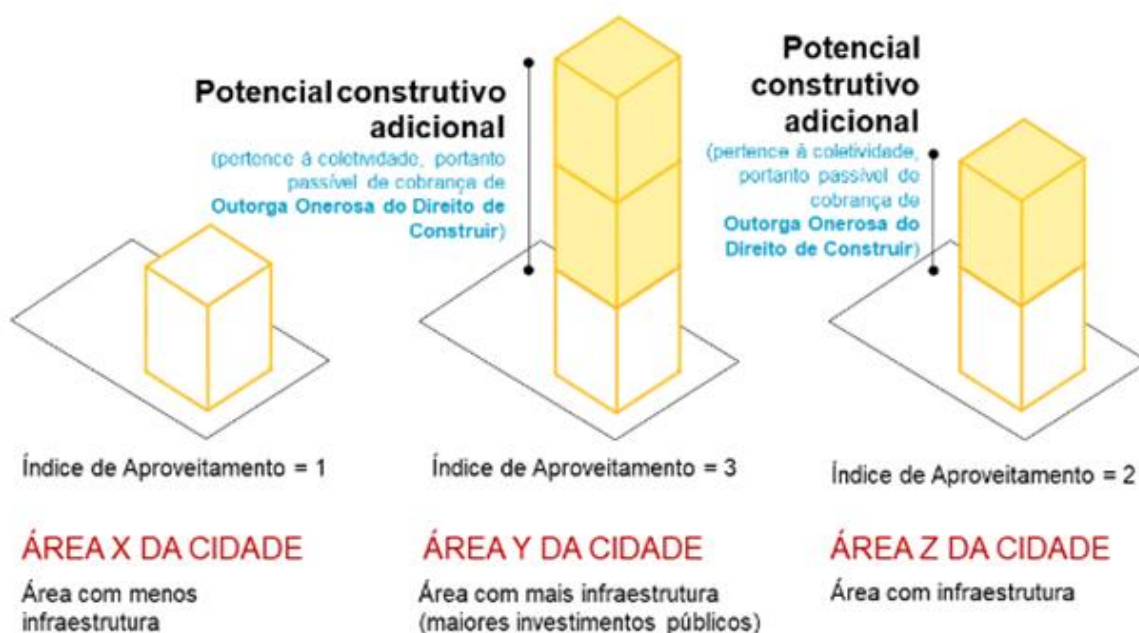
O Instrumento de Financiamento da Política Urbana tem como objetivo promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, sendo proposto para Serra Negra a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

##### **6.4.1. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) se refere à concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite ao proprietário construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), mediante contrapartida financeira, dessa forma não deve ser considerada como imposto ou tributo. A **Figura 6.4.1-1** ilustra a aplicação do instrumento.

Figura 6.4.1-1: Exemplo de aplicação da OODC

## COMO FUNCIONA NA CIDADE...



Fonte: WRI Brasil, 2019<sup>8</sup>.

O objetivo da aplicação deste instrumento é promover o adensamento em determinadas porções territoriais, aproveitando melhor a infraestrutura instalada. No caso de Serra Negra, propõe-se a utilização da OODC incida nas zonas cujo Coeficiente de Aproveitamento Máximo é maior que 1, a saber: **ZPR1, ZPR2, ZPR3, ZC, ZOP, ZEC e ZAE**, considerando a indicação do **Quadro 5.3.4-2: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para as zonas de Serra Negra**, com base nas seguintes diretrizes:

- A concessão da OODC é emitida e autorizada pela **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente**, mediante contrapartida financeira do interessado;
- Os recursos arrecadados com a permissão do aumento do potencial construtivo deverão ser automaticamente incorporados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e somente poderão ser utilizados para as finalidades definidas pela lei de criação do mesmo (vide **Seção 6.6.2**);

<sup>8</sup> Disponível em: <https://wribrasil.org.br/pt/blog/2019/08/o-que-e-outorga-onerosa-do-direito-de-construir>. Acesso em 15 de julho de 2021.



- Para obter a permissão de edificar nos termos das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos;
- O acréscimo de área ao lote receptor da compra de potencial construtivo, através da OODC está sujeito aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento correspondente;
- Os empreendimentos de habitação de interesse social, com coparticipação do poder público, situados em ZEIS ou não, estão isentos de cobrança da OODC;
- Formalizada a transação da OODC, à permissão para construir fica automaticamente aplicada ao lote;
- A concessão da OODC tem validade de um ano, podendo ser prorrogado por mais um para início das obras, mediante aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente:
  - o Em caso de não usufruto da permissão, no prazo estabelecido, o valor pago não será devolvido em nenhuma hipótese;
  - o Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá, através da arrecadação de multa de 30% do valor pago, proceder à renovação por mais um ano, desde que:
    - O pedido seja feito em até 30 dias após o vencimento do prazo;
    - O valor da multa passa a compor o FMDU, cujo valor correspondente será aplicado como sanção pelo ônus pelos investimentos públicos na área.
- Os casos omissos deverão ser submetidos à análise do Conselho da Cidade, considerando as diretrizes e princípios adotados no Plano Diretor, e aprovados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente.

O cálculo para a cobrança da OODC deve considerar a seguinte equação:

$$Vt = Fp (Vm * Ma)$$

- **Vt:** é o valor total a ser pago;
- **Fp:** o fator de planejamento, o qual busca incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade, conforme zoneamento:
  - o **ZPR1: 0,15**
  - o **ZPR2: 0,15**
  - o **ZPR3: 0,1**
  - o **ZC: 0,1**
  - o **ZOP: 0,1**
  - o **ZEC: 0,2**
  - o **ZAE: 0,1**
- **Vm:** valor de mercado do metro quadrado do imóvel, sujeito à OODC;
  - o Quando o acréscimo for sobre área já edificada, o Vm é o valor de mercado do metro quadrado de área construída; e
  - o Quando o acréscimo for sobre área do lote que será edificado, o Vm é o valor de mercado do metro quadrado do terreno.



- **Ma:** é a metragem quadrada adicional a ser construída.

## 6.5. Instrumentos de Regularização Fundiária

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

São objetivos da Reurb, conforme Artigo 10, da Lei Federal nº 13.465/2017:

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

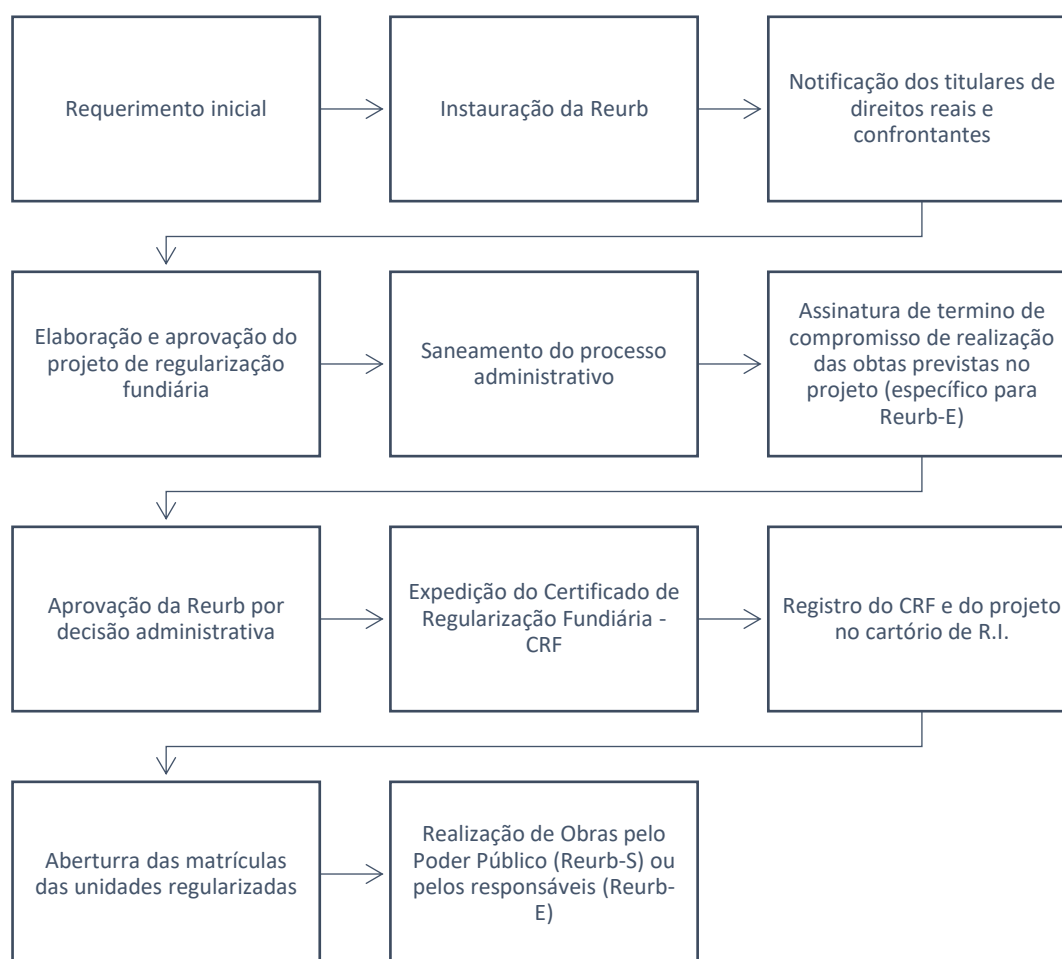
Para Serra Negra, propõem-se que sejam adotados os procedimentos e instrumentos estabelecidos pela legislação federal, devendo a Prefeitura Municipal proceder com a identificação, mapeamento e cadastramento dos núcleos urbanos informais existentes no município, considerando a seguinte divisão:



- **Interesse Social – Reurb-S:** aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda<sup>9</sup>; e
- **Interesse Específico - Reurb-E:** aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de baixa renda.

Os núcleos descritos acima, com base nos critérios estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/ 2017 e alterações posteriores, compreendem ocupações da área de forma mansa, pacífica e duradoura há, pelo menos, cinco anos, existentes até 22 de dezembro de 2016, cujo processo de regularização fundiária deve seguir as diretrizes ilustradas na **Figura 6.5-1**.

**Figura 6.5-1:** Procedimentos para a regularização fundiária



Fonte: Lei Federal nº 13.465/ 2017. Elaboração: Geo Brasilis, 2021.

<sup>9</sup> Considera-se de baixa renda as famílias com renda igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos (Art. 95, §2º e inciso I do Decreto-Lei nº 1.876/1981).



Os projetos de regularização fundiária terão sua aprovação urbanística e ambiental realizadas pela **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente**, os quais devem conter:

- Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- Projeto urbanístico;
- Memoriais descritivos;
- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;  
Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma, o qual deverá constar as responsabilidades das partes envolvidas.

A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

- Reurb-S:
  - o Operada sobre área de titularidade pública, caberão ao referido ente ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
  - o Operada sobre área de titularidade particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;
- Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

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

- Concessão de Direito Real de Uso;



- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- Legitimação Fundiária;
- Legitimação de Posse; e
- Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

A municipalidade poderá delimitar novos perímetros da ZEIS/Reurb-S e Reurb-E desde que comprovado que os núcleos urbanos informais já se achavam consolidados conforme o marco regulatório federal vigente e desde que inexistentes situações de risco, de insalubridade e impropriedades sob os aspectos técnicos, ambientais e jurídicos.

#### **6.5.1. Concessão do Direito Real de Uso (CDRU)**

O instrumento de Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) permite que o poder público, por meio de contrato, transfira o uso, oneroso ou gratuito, de terreno público a particular ou ente público, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de:

- Urbanização;
- Industrialização;
- Regularização fundiária;
- Aproveitamento sustentável do meio ambiente;
- Preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra; ou
- Utilização de interesse social, ambiental ou cultural.

A CDRU dependerá, quando de um bem imóvel tombado pela Prefeitura Municipal, de um parecer técnico dos órgãos responsáveis pelo tombamento quanto à viabilidade da concessão.

O referido instrumento é transferível por ato inter vivos ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, revertendo o imóvel à Prefeitura Municipal concedente se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso definido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Não é permitida a CRDU de áreas pertencentes à municipalidade para a instalação de usos institucionais privados, como igrejas, templos religiosos, etc. à exceção de projetos de indiscutível interesse social, como por exemplo, estações de tratamento de água ou esgoto, estações de transformação de energia elétrica, entre outros.



### 6.5.2. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

O Instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia possibilita ao Poder Público Municipal a concessão do direito ao uso, e não ao domínio, dos imóveis urbanos públicos para fim de moradia individual ou coletiva.

Em conformidade com a Medida Provisória nº 2.220/2001, e suas alterações posteriores dadas pela Lei Federal nº 13.465/ 2017, o Executivo outorgará título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele(s) que, até 22 de dezembro de 2016, residia(m) em imóvel público situado em área urbana, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que:

- O residente não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural; e
- O imóvel tenha até 250m<sup>2</sup>, sendo que, para imóveis com área maior que 250m<sup>2</sup>, serão considerados os casos em que a área total dividida pelo número de residentes seja inferior a 250m<sup>2</sup> por residente, e neste a concessão será conferida de forma coletiva.

Para aplicação deste instrumento no município de Serra Negra, define-se que:

- A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente;
- O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:
  - o Ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas pelo Plano Diretor;
  - o Ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização; e
  - o Ser área de conservação ambiental e proteção dos ecossistemas naturais.
- Serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia;
- Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno; e
- O Poder Público será responsável por promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

### 6.5.3. Legitimação Fundiária

A Legitimação Fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb-S, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, sendo que os beneficiários devem atender as seguintes condições:





- Não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- Não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

A aplicação deste instrumento deve atender as diretrizes que seguem:

- Aquisição da unidade imobiliária tem destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado;
- Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária;
- Para os imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e o município de Serra Negra e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária;
- O Poder Público Municipal deverá encaminhar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam;
- A municipalidade poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

#### **6.5.4. Legitimação de Posse**

Legitimação de Posse constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465/ 2017, considerando as seguintes diretrizes:

- Poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos; e
- Não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as



condições do Art. 183 da Constituição Federal<sup>10</sup>, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

Nos casos não contemplados no parágrafo acima, o instrumento em questão poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Por fim, o título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

#### **6.5.5. Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social**

A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) é um instrumento de promoção à inclusão da população de baixa renda à cidade, nos aspectos social, jurídico, ambiental e urbanístico, nos moldes da Lei Federal nº 11.888/2008.

Segundo a normativa federal, as famílias com renda mensal de até três salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.

Em Serra Negra, propõe-se que este instrumento seja garantido à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, priorizando-se as comunidades em ZEIS, por meio de ações a serem promovidas por meio da articulação da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente**, com objetivo de:

- Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação.

<sup>10</sup> “Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”



- Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação junto ao Poder Público e outros órgãos públicos;
- Evitar ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;
- Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Os serviços de assistência técnica indicados anteriormente devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura e urbanismo e engenharia que atuem como:

- Agentes públicos;
- Integrantes de equipes de organizações não governamentais sem fins lucrativos;
- Profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela municipalidade.

O financiamento da ATHIS pode ser realizado por meio de convênios ou termos de parceria entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.

Os projetos que se enquadrarem como ATHIS e integrarem os convênios e programas municipais estarão isentos das taxas de aprovação, sendo todas as demais despesas, como impostos e recolhimentos junto às entidades profissionais (CREA e/ou CAU), de responsabilidade do proprietário/interessado.

## 6.6. Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade

Os Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade visam prever ferramentas para que a sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), estabelecidos nos artigos 43 e 44 da referida lei, a saber:

- Órgãos colegiados de política urbana;
- Debates, audiências e consultas públicas;
- Conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- e
- Gestão orçamentária participativa composta por debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, sendo esta gestão uma condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Neste sentido, o modelo proposto para Serra Negra objetiva a inclusão e a qualificação da população a fim de garantir a participação social de forma plena e consistente, sendo composto pelos conselhos municipais já atuantes e por:



- Conselho Municipal da Cidade (ConCid);
- Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU); E
- Ferramentas de Participação Popular.

### 6.6.1. Conselho Municipal da Cidade (ConCid)

O Conselho Municipal da Cidade (ConCid) é proposto de modo a regulamentar o principal instrumento de gestão democrática do município de Serra Negra, combinando representantes do poder público local e dos diversos setores da sociedade civil. Propõe-se que o ConCid se constitua como órgão<sup>11</sup> de assessoramento ao Prefeito Municipal quanto à proposição e acompanhamento das diretrizes para a formulação e implementação da Política Urbana de Serra Negra, estando vinculado à **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou correspondente**. Suas atribuições deverão envolver:

- Acompanhar e avaliar a implementação da Política Urbana, recomendando as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos, em especial dos programas relativos às políticas de:
  - o Gestão do solo urbano e rural;
  - o Habitação;
  - o Saneamento ambiental;
  - o Mobilidade e transporte urbano;
  - o Propostas de alteração da legislação pertinente; e
  - o Emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano.
- Promover:
  - o A articulação entre os entes federativos e a sociedade civil na formulação e execução da Política Urbana;
  - o A realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos pelo Município na área de desenvolvimento urbano;
  - o A realização de seminários ou encontros municipais e regionais sobre temas de sua agenda; e
  - o Estudos sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento sustentável e para fomento da função social da propriedade urbana e rural.
- Estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, visando fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável;

<sup>11</sup> Sugere-se que o ConCid seja consultivo nas questões de política pública e deliberativo quanto ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.



- Analisar e emitir parecer sobre os projetos de loteamentos e condomínios a serem aprovados pela **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente** bem como deliberar sobre medidas compensatórias e mitigadoras a cerca destas aprovações;
- Analisar e deliberar sobre os casos omissos a Lei do Plano Diretor, propondo as alterações necessárias;
- Acompanhar e emitir parecer da análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, relativos a empreendimentos capazes de provocar impacto no município;
- Coordenar e avaliar os relatórios e indicadores propostos no SIM;
- Publicar e divulgar seus atos e deliberações;
- Convocar e organizar a Conferência Municipal das Cidades, com o objetivo de discutir o desenvolvimento, o ordenamento territorial da cidade e acompanhar a implementação efetiva do Plano Diretor em alinhamento com a Nova Agenda Urbana (NAU) e com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), ambos propostos pela ONU-HABITAT, ou outras regulamentações que vierem a substituir ou serem pactuadas nacional ou internacionalmente;
- Definir calendário anual de capacitação da equipe técnica, órgãos colegiados e formação popular à população, entidades e associações de bairro para compreensão e aplicação da Política Urbana de Serra Negra;
- Gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU);
- Elaborar seu regimento interno; e
- Eleger a Mesa Diretora, na forma estabelecida em seu Regimento Interno.

Com objetivo de garantir transparência e acesso à informação das discussões ocorridas no conselho, propõe-se que as atas das reuniões sejam disponibilizadas no site da prefeitura, bem como as deliberações e os processos prezando pela transparência e acesso à informação de interesse público.

O ConCid deverá ser um órgão atuante no cenário municipal, sendo composto de forma paritária, por **16 membros**, sendo oito do Poder Público e oito de organizações de sociedade civil, a saber:

- **Dois representantes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão que vier a lhe substituir;**
- **Dois representante da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura ou órgão que vier a lhe substituir**
- **Um representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica ou órgão que vier a lhe substituir;**
- **Um representante da Secretaria Municipal Turismo e Desenvolvimento Econômico;**
- **Um representante da Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural;**
- **Um representante da Secretaria Municipal de Serviços Municipais;**
- **Um representante da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Serra Negra;**
- **Um representante do Associação Comercial;**
- **Um representante do Conselho Regional de Corretores de Imóveis;**
- **Um representante da Associação dos Hotéis e Restaurantes de Serra Negra (ASHORES);**



- Um representante da Ordem dos Advogados do Brasil;
- Um representante das Imobiliárias;
- Dois representantes das associações de bairro de Serra Negra, sendo obrigatoriamente um representante de ZEIS.

Os conselheiros terão os seus respectivos suplentes que os substituirão em suas ausências e impedimentos, sendo presidido(a) pelo(a) **Secretário(a) Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano** ou, na sua ausência, por seu respectivo suplente.

O mandato dos membros do Conselho será de dois anos, permitida uma recondução, sendo a escolha dos membros da sociedade civil realizada através de eleições, se houver necessidade e dos representantes do Poder Executivo, por meio de indicação do seu respectivo órgão.

#### **6.6.2. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU)**

Fica criado o **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU)**, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor e da Política Urbana de Serra Negra, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

O FMDU será administrado pelo Conselho Municipal da Cidade, conforme Regimento Interno do referido Conselho, sendo a aplicação dos recursos financeiros deste fundo definidos e debatidos juntamente ao ConCid para encaminhamento anual à Câmara Municipal, anexo à lei orçamentária.

O FMDU será constituído de recursos provenientes de:

- Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado a ele destinados;
- Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- Contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- Contribuições ou doações de entidades internacionais;
- Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- Rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- Outorga onerosa do direito de construir;
- Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base no Plano Diretor;
- Receitas provenientes de concessão urbanística;
- Retornos e resultados de suas aplicações;
- Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- Instrumentos da Política Urbana, indicados no Estatuto da Cidade e regulamentados por lei municipal específica; e
- Demais receitas aprovadas pelo CMDU, decorrentes desta lei e dela correlatas.



Os recursos do FMDU serão aplicados com base na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, em:

- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- Transporte coletivo público urbano;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- Implementação dos Instrumentos de Planejamento, com destaque à criação da base cadastral do município; e
- Capacitação da equipe técnica, órgãos colegiado e formação popular à população, entidades e associações de bairro para compreensão e aplicação da Política Urbana Serra Negra.

### 6.6.3. Ferramentas de Participação Popular

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

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

- Audiência Pública;
- Iniciativa Popular, de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- Gestão Orçamentária Participativa; e
- Conferência Municipal da Cidade.

#### 6.6.3.1. Audiência Pública

A **Audiência Pública** é 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.

Serão 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 a vizinhança no seu entorno, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, para os quais serão exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental e de vizinhança nos termos que forem especificados em lei municipal.





Para Serra Negra, a Audiência Pública deve respeitar os seguintes requisitos<sup>12</sup>:

- Ser convocada por edital, com no mínimo 15 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, lavrada a respectiva ata.

Os materiais que serão objetos da audiência devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo cinco dias antes do evento.

#### 6.6.3.2. Iniciativa Popular

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

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

#### 6.6.3.3. Gestão Orçamentária Participativa

A **gestão orçamentária participativa** é prevista pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) como item obrigatório à aprovação pela Câmara Municipal das proposições feitas para o Plano Plurianual (PPA), para a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e para a Lei de Orçamento Anual (LOA) e deve ser garantida por meio a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas.

O **Orçamento Participativo** é um mecanismo governamental que permite os cidadãos intervir diretamente sobre a gestão financeira, orçamentária e contábil das entidades públicas. Assim, sugere-se que a legislação orçamentária deva:

---

<sup>12</sup> Em alinhamento ao Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 e à Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades





- Incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário- financeiras;
- Ser apresentada ao ConCid, o qual poderá sugerir e solicitar ao Executivo a complementação, suplementação ou esclarecimento acerca da execução orçamentária referente à implementação das ações e programas prioritários; e
- O Executivo encaminhar ao ConCid o relatório de execução orçamentária das ações e programas previstos no Plano Diretor.

#### 6.6.3.4. Conferência Municipal da Cidade

A **Conferência Municipal da Cidade** é um espaço destinado à discussão democrática da política e gestão do ordenamento territorial, devendo ser realizada a cada dois anos, e convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, observando o calendário nacional, quando existente.

Caberá à conferência:

- Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana;
- Sugerir propostas de alteração do Plano Diretor e leis complementares, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- Indicar os delegados para Conferência Estadual da Cidade, ou outras que vierem a existir, conforme legislação pertinente; e
- Analisar e propor instrumentos de participação popular na concretização de diretrizes e na discussão orçamentária.

#### 6.7. Inovações da Proposta

- **Definição e regulamentação de instrumentos urbanísticos**, conforme preconiza o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), notadamente quanto a aspectos que concernem ao planejamento, à fiscalização e financiamento da política urbana, ao cumprimento da função social da propriedade, à gestão urbana e ambiental do território, à regularização fundiária e à gestão democrática e participativa da cidade;
- Alinhamento do arcabouço municipal ao federal quanto à **regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais** Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018; e
- Estruturação do instrumento de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** de modo a sanar e corresponder legalmente às demandas e dinâmica urbana de Serra Negra.



## 7. ANEXOS

### **Anexo I - Tabela de Atividades e Permissividade por Zona de Uso e Ocupação (CNAE)**

-- Formato digital (Excel)—

### **Anexo II - Formulário de Informações (FIN)**

-- Formato digital (Excel)—

### **Anexo III – Termo de Referência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**



### Anexo III – Termo de Referência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme preconiza o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), determina ao poder municipal a definição dos empreendimentos cujas atividades, públicas ou privadas, estejam sujeitas à elaboração do referido estudo, a fim de se obter “licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento”.

O EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudos Ambientais e do Estudo de Impacto de Trânsito / Relatório de Impacto de Trânsito (EIT/RIT), conforme exigência das demais legislações municipais, estaduais ou federais.

#### Do formato de entrega

O conteúdo do EIV deverá ser apresentado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente, em formato A4, sendo os mapas em formato A3 ou maior, na forma de relatório (uma cópia impressa e outra digital).

#### Da execução e conteúdo

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

Para a correta compreensão dos potenciais impactos a serem causados na vizinhança, a análise que integra o EIV deverá englobar a **Área de Entorno Imediato (AEI)**, constituída por uma faixa 300 metros no entorno do empreendimento, a partir de seus limites.

O Quadro abaixo apresenta a estrutura e o conteúdo mínimo obrigatório para cada capítulo, com vistas a orientar a elaboração e a avaliação do EIV.

<b>Estrutura por capítulo</b>	<b>Conteúdo mínimo</b>
1. Introdução	Apresentação com breve caracterização do empreendimento proposto e contextualização do imóvel em Serra Negra e na região
2. Caracterização do imóvel	Localização, matrículas e situação no registro de imóveis
	Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados
	Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuadas ou outros fatores
	Caracterização do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo, se houver, o mapeamento das restrições ambientais, dos rios, das nascentes e



<b>Estrutura por capítulo</b>	<b>Conteúdo mínimo</b>
	dos cursos d'água, indicando as respectivas Áreas de Preservação Permanente (APPs), e indicação da proximidade com Unidades de Conservação
3. Caracterização do empreendimento	Quadro de dimensionamento, contendo área total do terreno, área total prevista a ser construída, área institucional, área do sistema viário, área das faixas não edificáveis, áreas verdes e de conservação, com os respectivos percentuais
	População atendida com as características e quantidades
	Clientes, com caracterização e quantidades, e previsões de horários de picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver
4. Fases de implantação e operação	Número de funcionários (empregos gerados)
	Horário previsto de funcionamento/uso
	Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar, etc., se houver)
	Área de estacionamento e número de vagas de estacionamento, se houver
	Área de carga e descarga, se houver
	Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores, se houver
	Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver
	Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural na área do empreendimento, sua caracterização e como se inserem no empreendimento
5. Soluções para o saneamento ambiental do empreendimento	Sistema de drenagem pluvial
	Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário
	Sistema de coleta, transporte e disposição de resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda e árvores, entre outros
	Sistema de abastecimento de água
	Desenhos, plantas, mapas, croquis de esclarecimento e identificação para caracterização e dimensionamento dos sistemas
6. Caracterização da AEI	Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta
	Mobilidade urbana, incluindo sistemas de circulação de pedestres, geração de tráfego, capacidade viária, demanda por transporte público e identificação dos logradouros atendidos em planta
	Zoneamento e principais usos, identificados em planta
	Redes de abastecimento público
	Quantidade e caracterização da população do entorno
	Caracterização da relação entre o empreendimento e o meio ambiente na área do entorno imediato, considerando a presença, se houver, de restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPS



Estrutura por capítulo	Conteúdo mínimo												
	<p>Indicação de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida, se houver</p> <p>Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados nos diversos setores da economia)</p>												
7. Matriz de avaliação dos impactos positivos e negativos	<p>Impactos físicos (infraestrutura urbana)</p> <p>Impactos ambientais</p> <p>Impactos socioeconômicos (população residente e instalada na AEI)</p> <p>Localização do impacto</p> <p>Momento de incidência (implantação ou operação)</p> <p>Duração do impacto no tempo (imediato, de curto, médio ou longo prazo)</p> <p>Indicação do tipo de impacto (positivo ou negativo)</p> <table border="1" data-bbox="564 757 1441 1630"> <tr> <td data-bbox="564 757 727 1630" rowspan="10">Demais aspectos de análise (conforme Lei Federal nº 10.257/2001)</td> <td data-bbox="727 757 1441 795">Adensamento populacional</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 795 1441 907">Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 907 1441 945">Uso e ocupação do solo</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 945 1441 1057">Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 1057 1441 1214">Sistema de circulação de pessoas, acessibilidade, geração de tráfego e demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 1214 1441 1252">Ventilação e iluminação</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 1252 1441 1326">Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural, se houver</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 1326 1441 1400">Poluição sonora, atmosférica e hídrica: geradas durante a implantação e operação do empreendimento</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 1400 1441 1473">Vibração gerada durante a implantação e operação do empreendimento</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 1473 1441 1547">Periculosidade gerada durante a implantação e operação do empreendimento</td> </tr> <tr> <td data-bbox="727 1547 1441 1630">Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento</td> </tr> </table>	Demais aspectos de análise (conforme Lei Federal nº 10.257/2001)	Adensamento populacional	Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais	Uso e ocupação do solo	Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno	Sistema de circulação de pessoas, acessibilidade, geração de tráfego e demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque	Ventilação e iluminação	Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural, se houver	Poluição sonora, atmosférica e hídrica: geradas durante a implantação e operação do empreendimento	Vibração gerada durante a implantação e operação do empreendimento	Periculosidade gerada durante a implantação e operação do empreendimento	Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento
Demais aspectos de análise (conforme Lei Federal nº 10.257/2001)	Adensamento populacional												
	Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais												
	Uso e ocupação do solo												
	Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno												
	Sistema de circulação de pessoas, acessibilidade, geração de tráfego e demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque												
	Ventilação e iluminação												
	Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural, se houver												
	Poluição sonora, atmosférica e hídrica: geradas durante a implantação e operação do empreendimento												
	Vibração gerada durante a implantação e operação do empreendimento												
	Periculosidade gerada durante a implantação e operação do empreendimento												
Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento													
8. Ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos	<p>Indicação dos compromissos do empreendedor, com prazos de implantação</p> <p>Sugestões para o Poder Público</p>												
9. Anexos	<p>Desenhos, mapas, plantas e croquis, de tal modo a informações terem esclarecimento pleno, dos itens que se fizerem necessários</p> <p>Documento de responsabilidade técnica de execução do estudo, expedida por órgão de classe, e demais informações que contribuam para a leitura rápida e</p>												



Estrutura por capítulo	Conteúdo mínimo
	clara do trabalho, incluindo cópias de documentos, pareceres e aprovações de órgãos públicos e/ou concessionárias

### **Das medidas mitigadoras e compensações**

A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

- Exigência de unidades de trabalho dentro do empreendimento, ou iniciativas de recolocação profissional para os segmentos ou grupos afetados;
- Melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura, inferindo em investimentos em sinalização, estruturação viária, mobiliários urbanos, adequação de calçadas dentro dos parâmetros de mobilidade aceitáveis, entre outros;
- Aumento de áreas verdes vegetadas, plantio de árvores, recuperação de áreas degradadas, medidas de contenção de erosão, planos diferenciados de drenagem, sistemas adicionais de recarga do lençol freático, recuperação de nascentes e matas de galeria, etc.;
- Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários a mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;
- Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;
- Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento; e
- Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos sociais em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- Construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal;
- Exigência, para empreendimentos fechados, de extensão de serviços oferecidos intramuro ao entorno direto e definição de compensações aos bairros de entorno, como cobertura de vigilância por câmeras e manutenção de áreas verdes e de lazer externas ao empreendimento.