



# **1ª REUNIÃO DE TRABALHO COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL E ELABORAÇÃO DA LEI DE  
ZONEAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DE SERRA  
NEGRA

19/05/2021

# PAUTA DA REUNIÃO

---

- 1.** Apresentação dos membros da CA e da Geo Brasilis
- 2.** Escopo Contratado
- 3.** Por que revisar?
- 4.** Como está sendo o processo de revisão?
- 5.** Síntese do diagnóstico técnico (Etapa 2)
- 6.** Próximas agendas

# A EMPRESA

---

- Iniciou suas atividades em **1998**
- Oferece um amplo conjunto de **serviços especializados de consultoria** e de soluções personalizadas a seus clientes
- Congrega **colaboradores** com diferentes **experiências acadêmicas e profissionais**



**Gestão Ambiental**



**Comunicação**



**Planejamento urbano**



**Planejamento estratégico**



**Desenvolvimento econômico e social**



**Infraestrutura e viabilidade econômica**

# A EMPRESA

---

**220** Projetos realizados

**125** Clientes públicos e privados

**45** Produtos e serviços

**6** Áreas de atuação sinérgicas



Gestão Ambiental



Comunicação



Desenvolvimento econômico e social



Planejamento urbano



Infraestrutura e viabilidade econômica



Planejamento estratégico

# ÁREAS DE ATUAÇÃO

## Plano Diretor Participativo (+ Lei de Uso e Ocupação do Solo):

1. *Alumínio (SP)*
2. *Caieiras (SP)*
3. *Taubaté (SP)*
4. *Pindamonhangaba (SP)*
5. *Jarinu (SP)*
6. *Maragogi (AL)*

## Plano Diretor Participativo:

5. *Muriaé (MG)*
6. *Cantagalo (RJ)*
7. *Edealina (GO)*



Planejamento  
urbano

## Plano de Mobilidade Urbana:

1. *Mongaguá (SP)*
2. *Peruíbe (SP)*
3. *Caieiras (SP)*
4. *Tatuí (SP)*

## Plano Municipal de Saneamento Básico:


1. *Alumínio (SP)*
2. *Cantagalo (RJ)*
3. *Edealina (GO)*



## **ESCOPO CONTRATADO**

---

o **objetivo** do contrato é elaborar



**A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE  
SERRA NEGRA E ELABORAÇÃO DA LEI  
DE PARCELAMENTO, ZONEAMENTO,  
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

# PLANO DIRETOR MUNICIPAL

---

Instrumento base para a **política urbana municipal**, o qual define diretrizes gerais para o desenvolvimento urbano e ordenamento territorial

## Lei Municipal nº 2.966/2006

Aprova o Plano Diretor do Município de Serra Negra



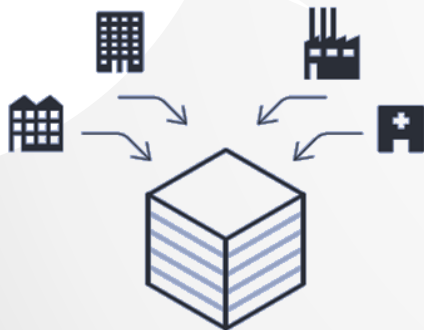
Por que revisar ?

- **Obrigatoriedade legal de revisão** a cada 10 anos (EC e PDM)
- Aproximar o planejamento urbano das transformações **territoriais e urbanas** ocorridas no município
- **Revitalizar** conceitos, prioridades e os rumos da cidade

# LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

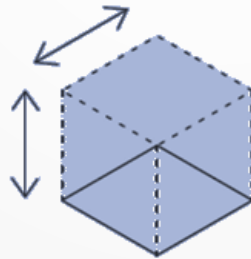
Trata do ordenamento territorial, estabelecendo **regras para uso e ocupação** de cada porção de terreno da área urbana e rural

## CONFORME ZONEAMENTO



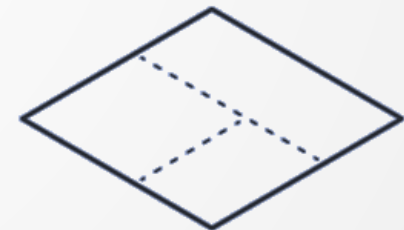
### USO

Define as atividades permitidas no lote



### OCUPAÇÃO

Define regras para ocupação do lote



### PARCELAMENTO

Define m<sup>2</sup> mínima do lote e regras para divisão de lotes e glebas



# COMO ESTÁ SENDO O PROCESSO DE REVISÃO ?

Revisão do Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Serra Negra

Definição do Plano de Trabalho e Processo Participativo

1

Proposta Técnica para Revisão do Plano Diretor de Serra Negra e da LPZUOS

4

Diagnóstico municipal

2

Divulgação e audiência pública da proposta técnica

5

Divulgação e audiência pública

3

Consolidação das Contribuições e Proposta Final

6

7

Minuta da revisão das Leis

participação popular prevista através de reuniões com sociedade civil organizada e audiências públicas

# COMO ESTÁ SENDO O PROCESSO DE REVISÃO ?

Divulgação e  
audiência pública **3**

- ✓ Reunião com **Comissão de Acompanhamento** (Portaria nº 165/2021), apresentação da metodologia e resultado do diagnóstico técnico
- ✓ Construção da **leitura comunitária**, por meio da realização de **Oficinas Setoriais (Conselhos Municipais) e Oficina Devolutiva**
- ✓ Realização da **1ª Audiência Pública**

Divulgação e  
audiência pública  
da proposta  
técnica **5**

- ✓ Reunião com **Comissão de Acompanhamento** (Portaria nº 165/2021), apresentação da proposta
- ✓ Elaboração de duas **Oficinas Temáticas**
- ✓ Realização da **2ª Audiência Pública**

# DIAGNÓSTICO MUNICIPAL

---

## QUAL É O OBJETIVO DO DIAGNÓSTICO MUNICIPAL ?



Identificar as **condicionantes ambientais, territoriais, sociais, econômicas e institucionais** com impacto na dinâmica urbana e rural de Serra Negra

**PRINCIPAIS DESTAQUES**



# ASPECTOS REGIONAIS

Integra Consócio Intermunicipal estruturado (Circuito das Águas Paulistas – 9 municípios)

## Objetivo:

divulgação dos atrativos locais, ampliando os fluxos de visitantes e negócios



PINTO & CRISCUOLO, 2020.

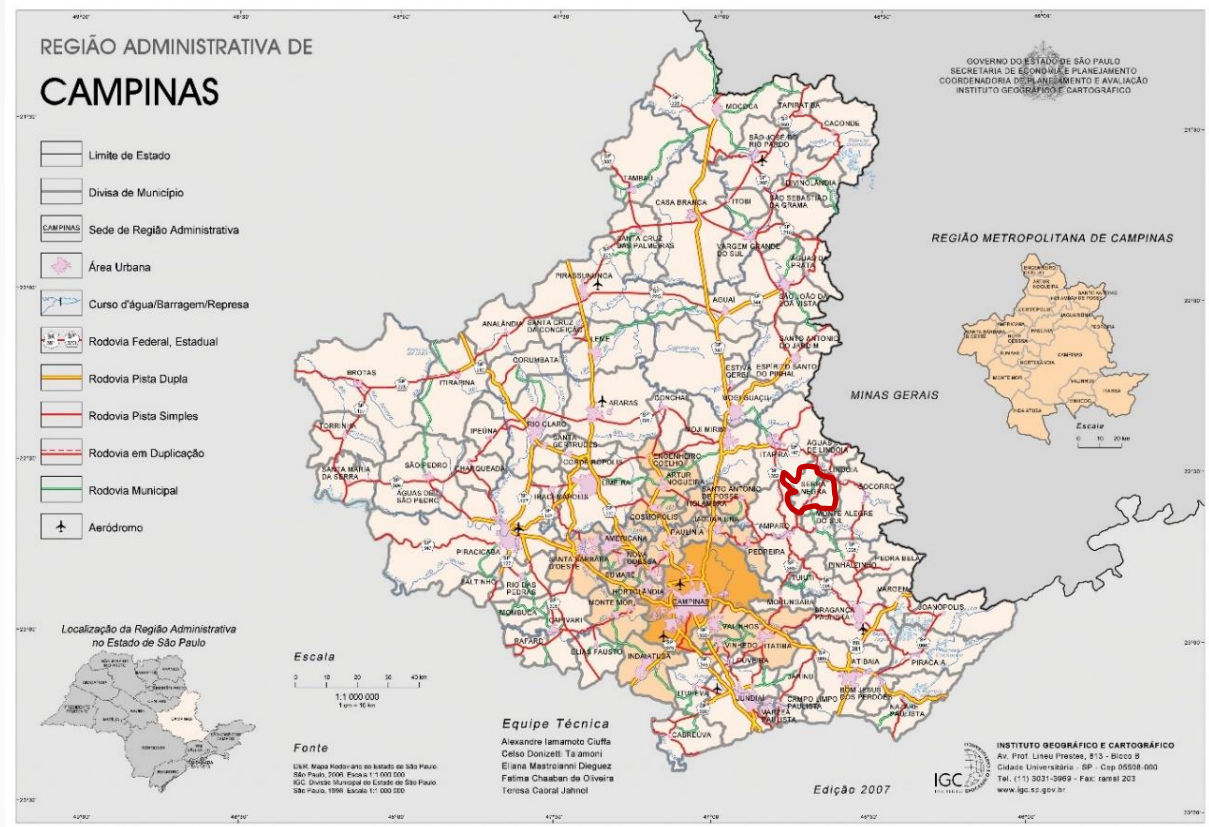
Apesar do forte dinamismo do turismo na região, os **municípios** que compõem do Circuito **são de pequeno porte em termos populacionais**

Maior localidade é Amparo (69.861 hab) |  
Serra Negra é a 5ª (27.486 hab)

# ASPECTOS REGIONAIS



Inserir-se em uma região privilegiada – oeste da RA Campinas, próxima da Grande São Paulo e da RMC, com acessos facilitados por importantes rodovias estaduais e federal, fundamental para o desenvolvimento turístico, econômico e social da região



- **SP-360**, conecta a Rodovia Dom Pedro I (SP-065) com o Estado de Minas Gerais, passando por Serra Negra
- **SP-095**, com acesso pela Rodovia Fernão Dias (BR-381) até atingir Jaguariúna
- **SP-147**, liga Socorro à Itapira e Mogi-Mirim, cruzando a porção extremo norte de Serra Negra
- **SP-008**, que faz a conexão entre Socorro e Bragança Paulista



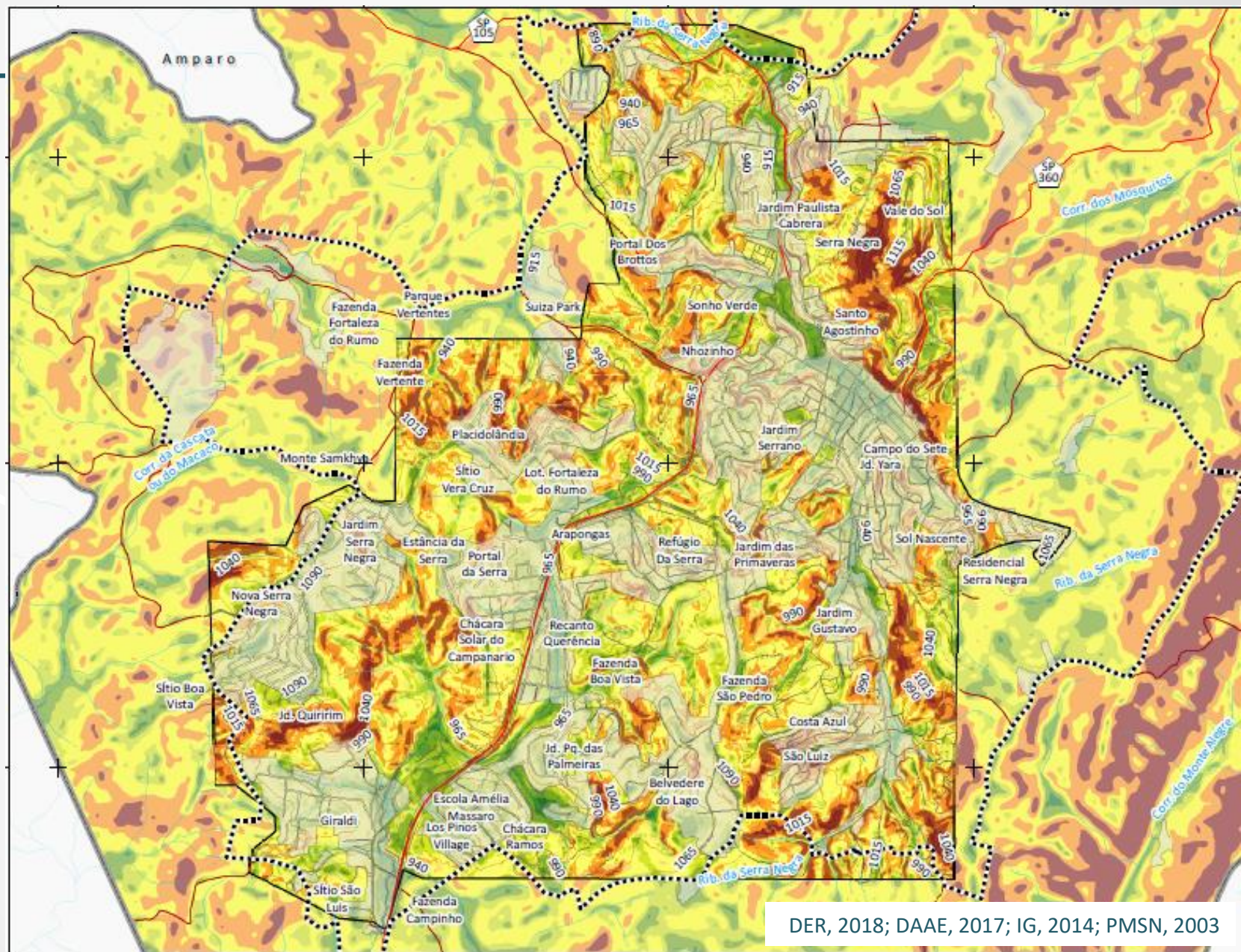
# CONDICIONANTES AMBIENTAIS



## Declividade

Relevo é majoritariamente suave ondulado e ondulado

Alta incidência de áreas com declividades acima 30%





# CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Sub-bacia do Peixe (CBH-MOGI/UGRHI 9)

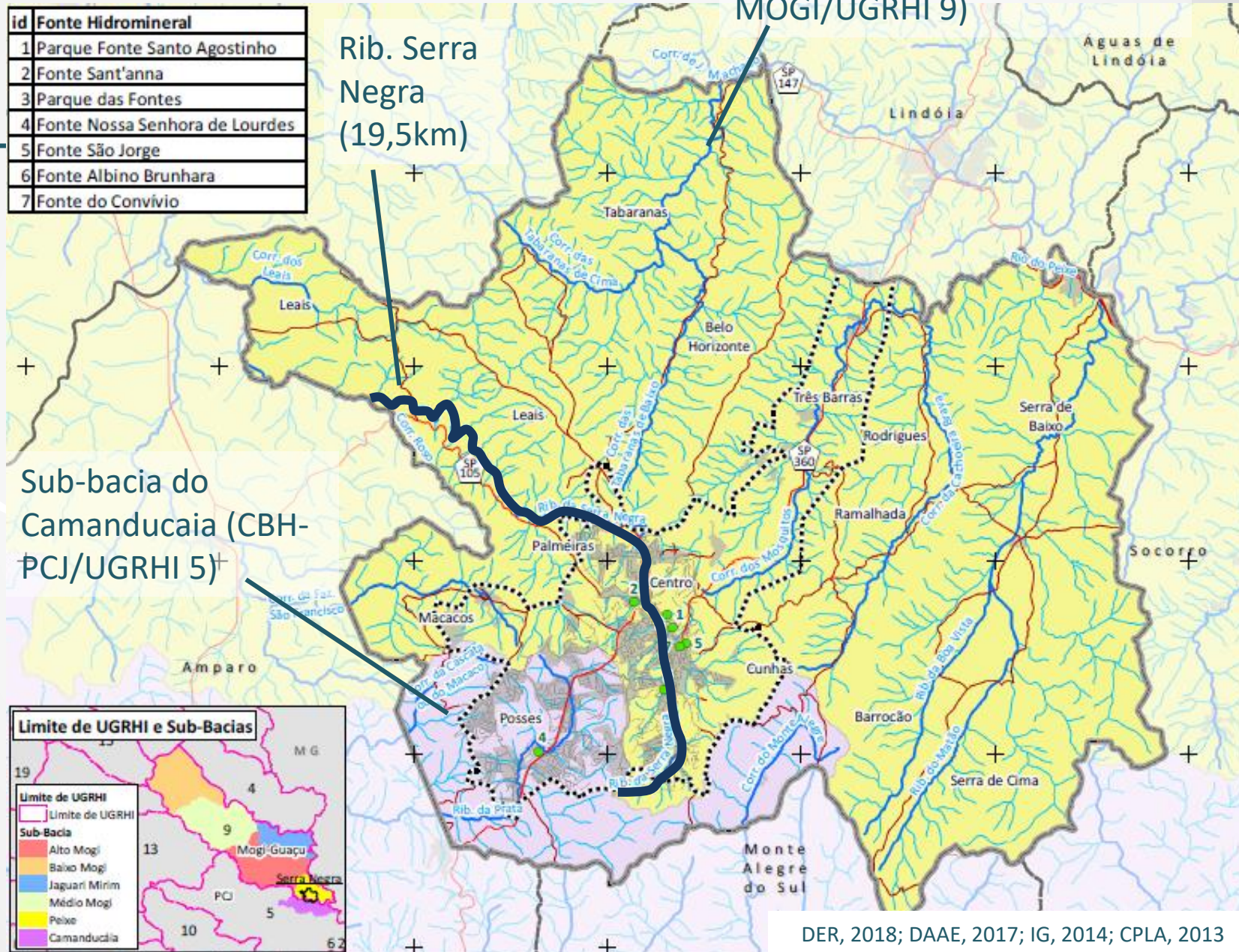
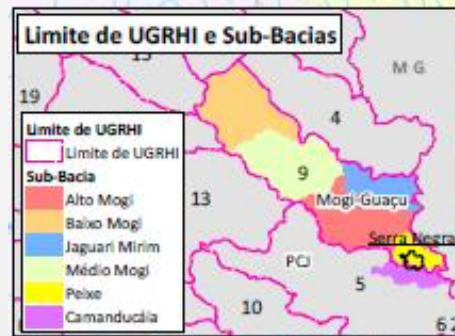
## Sub-bacias e hidrografia

“Cidade da Saúde” devido à presença das fontes de águas minerais com propriedades terapêuticas

id	Fonte Hidromineral
1	Parque Fonte Santo Agostinho
2	Fonte Sant'anna
3	Parque das Fontes
4	Fonte Nossa Senhora de Lourdes
5	Fonte São Jorge
6	Fonte Albino Brunhara
7	Fonte do Convívio

Rib. Serra Negra (19,5km)

Sub-bacia do Camanducaia (CBH-PCJ/UGRHI 5)



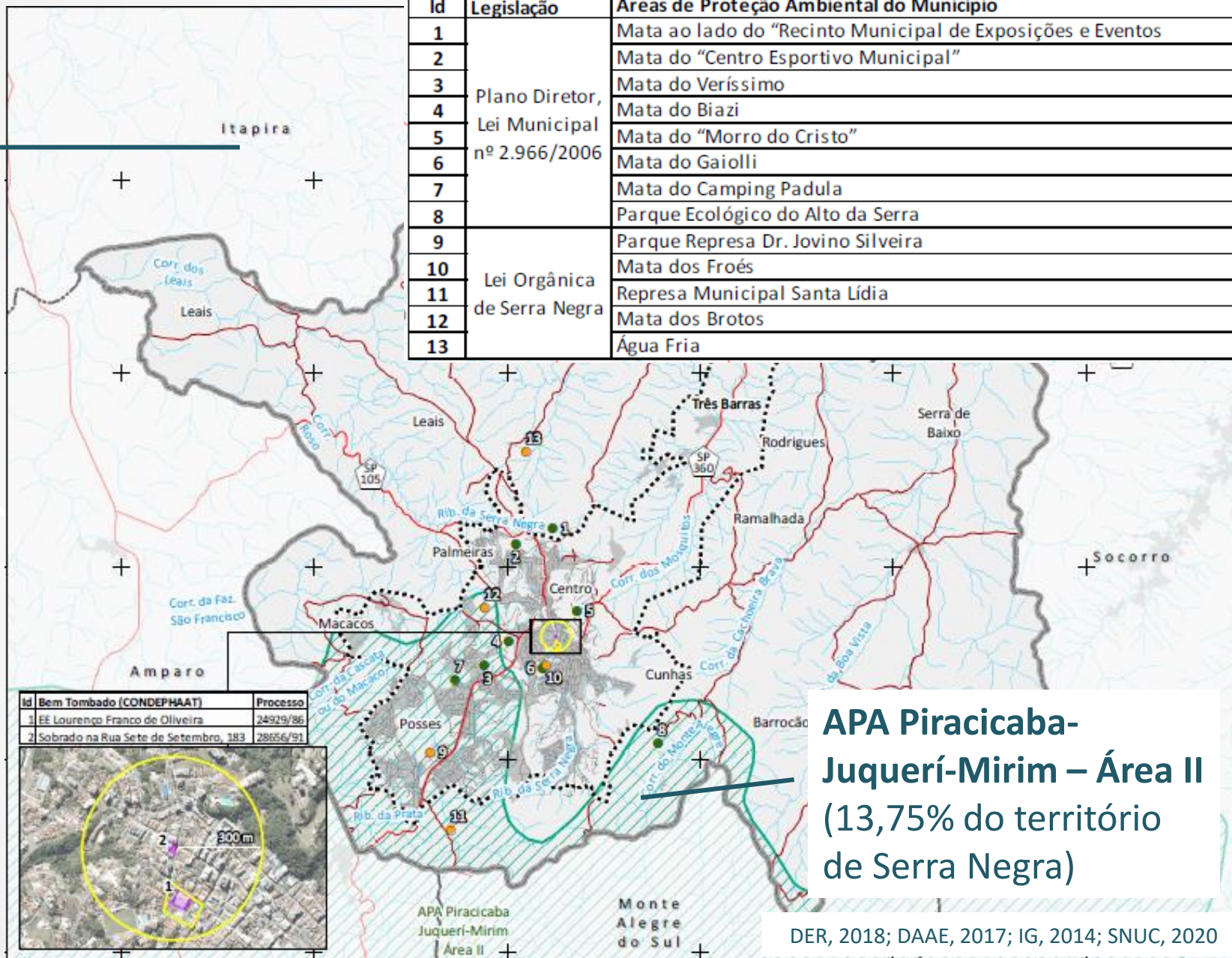


# CONDICIONANTES AMBIENTAIS



## Áreas protegidas

Id	Legislação	Áreas de Proteção Ambiental do Município
1	Plano Diretor, Lei Municipal nº 2.966/2006	Mata ao lado do "Recinto Municipal de Exposições e Eventos"
2		Mata do "Centro Esportivo Municipal"
3		Mata do Veríssimo
4		Mata do Biazi
5		Mata do "Morro do Cristo"
6		Mata do Gaiolli
7	Lei Orgânica de Serra Negra	Mata do Camping Padula
8		Parque Ecológico do Alto da Serra
9		Parque Represa Dr. Jovino Silveira
10		Mata dos Froés
11		Represa Municipal Santa Lúcia
12		Mata dos Brotos
13		Água Fria



## Dois bens tombados pelo CONDEPHAAT

- ✓ E.E. Lourenço Franco de Oliveira
- ✓ Sobrado na Rua Sete de Setembro

Id	Bem Tombado (CONDEPHAAT)	Processo
1	E.E. Lourenço Franco de Oliveira	24929/86
2	Sobrado na Rua Sete de Setembro, 383	28656/91



**APA Piracicaba-Juquerí-Mirim – Área II**  
(13,75% do território de Serra Negra)



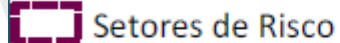
# CONDICIONANTES AMBIENTAIS

## Áreas com restrição à ocupação

### Declividade (%)



### Risco (IPT, 2014)



### Áreas Especialmente Protegidas

- Lei Orgânica de Serra Negra  
Plano Diretor, Lei Municipal nº 2.966/2006

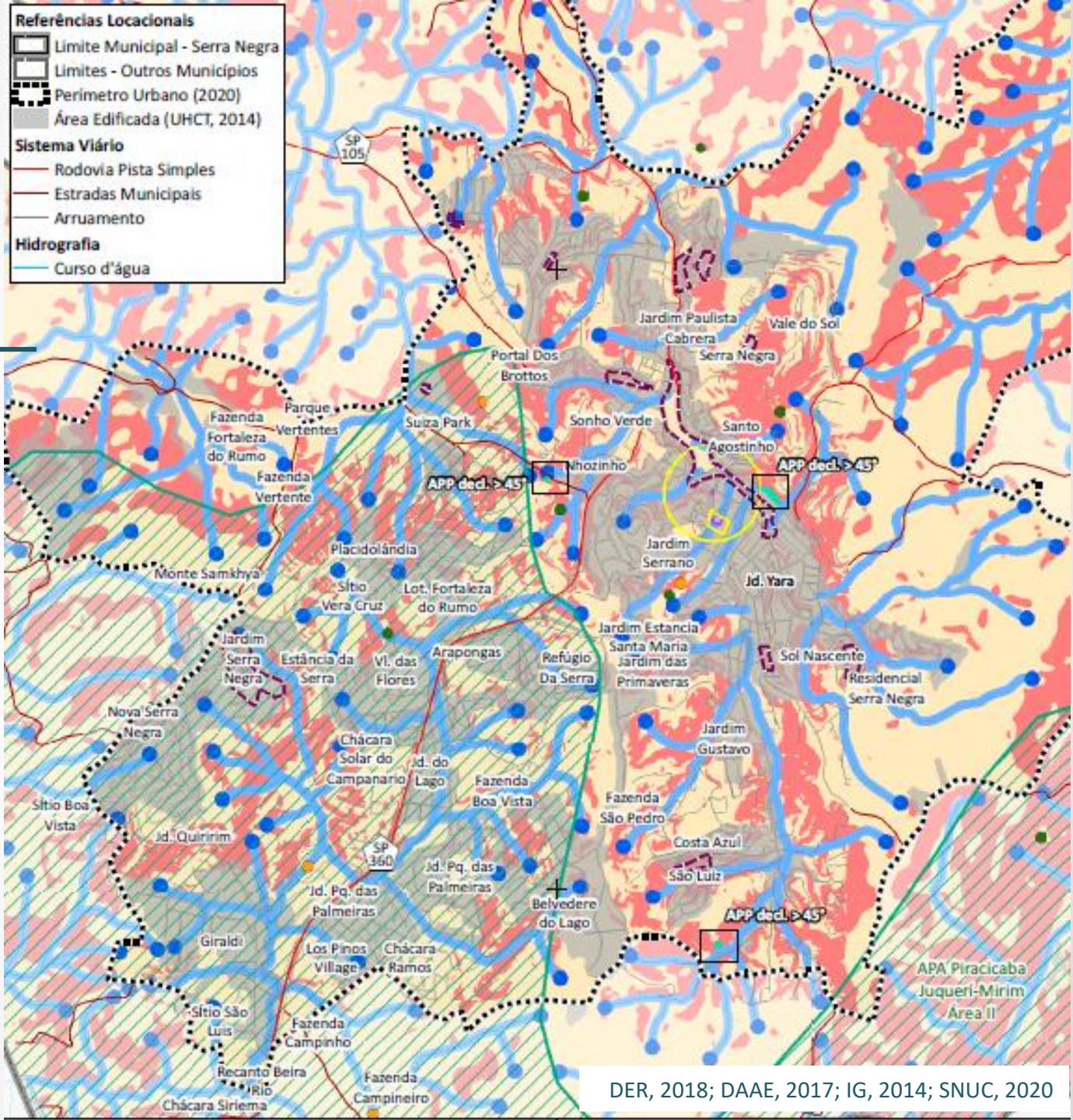
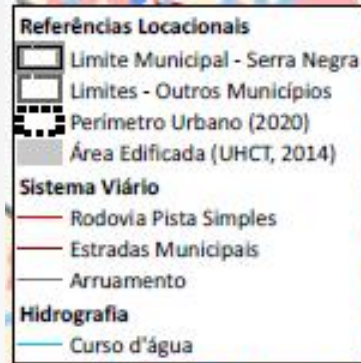
- Unidade de Conservação -  
Área de Proteção Ambiental

### Bens Tombados (CONDEPHAAT)

- Bem Tombado
- Área Envolvente

### Áreas de Preservação Permanente

- APP de declividade ( $>45^\circ$ )
- APP de Curso d'água (30 m)
- APP de Nascente (50 m)



# PERFIL ECONÔMICO E POPULACIONAL



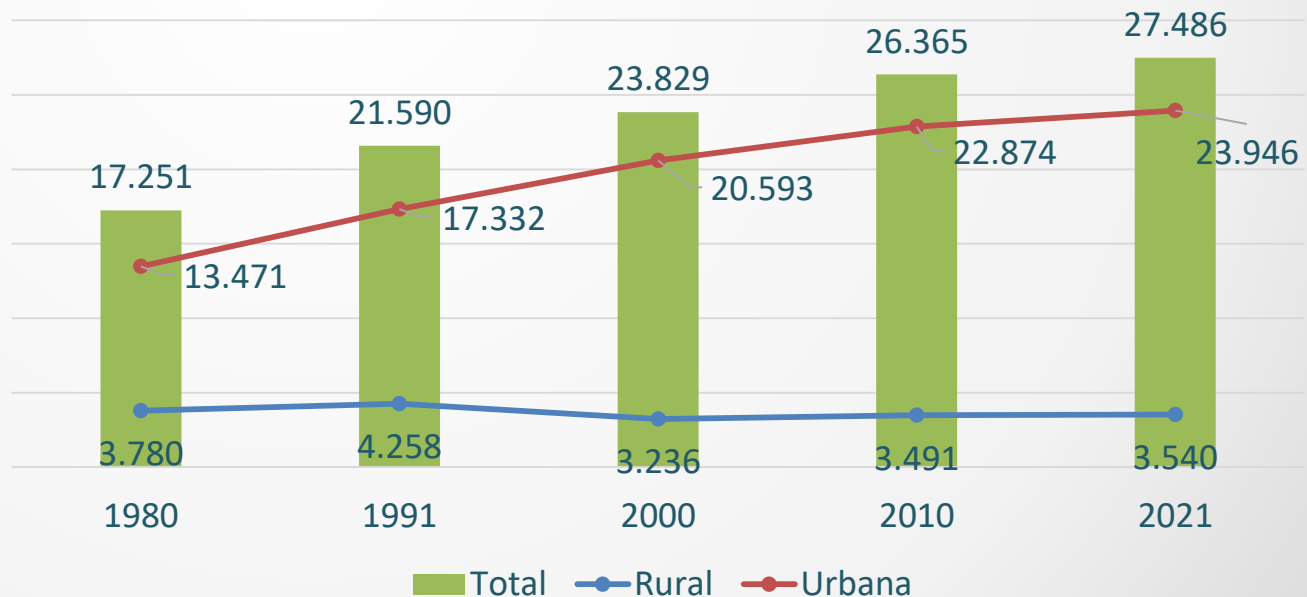
Em **2021**, a população projetada de Serra Negra é de **29.492** (IBGE, 2020), com projeção de crescimento de 8% até 2031 (+2.500 habitantes – pop. De 31.952)

- **Dinamismo da população** ocorre em função das reduzidas taxas de **natalidade, fecundidade e migração**
- Tendência de **mudança do perfil etário** → P/ 2031: idosos segundo maior grupo populacional (25,1%), seguido dos adultos (43,7%)

Serra Negra apresenta **perfil urbano desde 1980**, com estabilidade da pop. rural

Em 2021:

- 12,9% rural
- 87,12% urbanos





# PERFIL ECONÔMICO E POPULACIONAL



Serra Negra possui **9.828 domicílios** (Seade, 2021), com previsão de **10.489 em 2030** (metodologia Seade)



- **2021: 2,8 habitantes por unidade habitacional**, com redução de quase um ponto quando comparado com 1991, cuja taxa era de 3,79 pessoas/U.H
- **2030: crescimento dos domicílios de forma significativa**, o que pode estar atrelado à tendência observada em Serra Negra, com a **diminuição da média de habitantes por domicílio**

com **impacto nas áreas urbanas**, de **expansão** e, conseqüentemente, no **planejamento territorial do município**

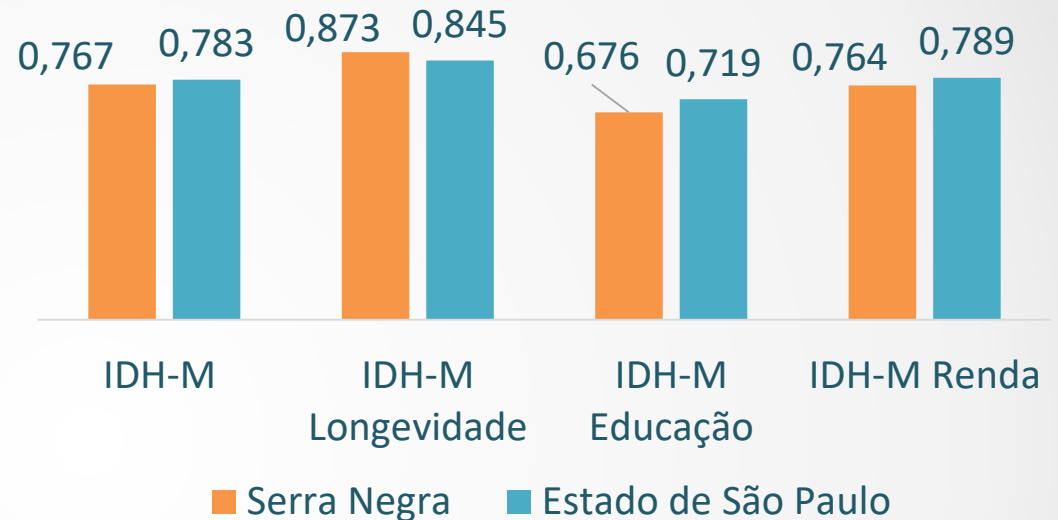
# PERFIL ECONÔMICO E POPULACIONAL



Em **2010**, Serra Negra obteve **IDH-M de 0,767**, sendo classificado como **alto grau**

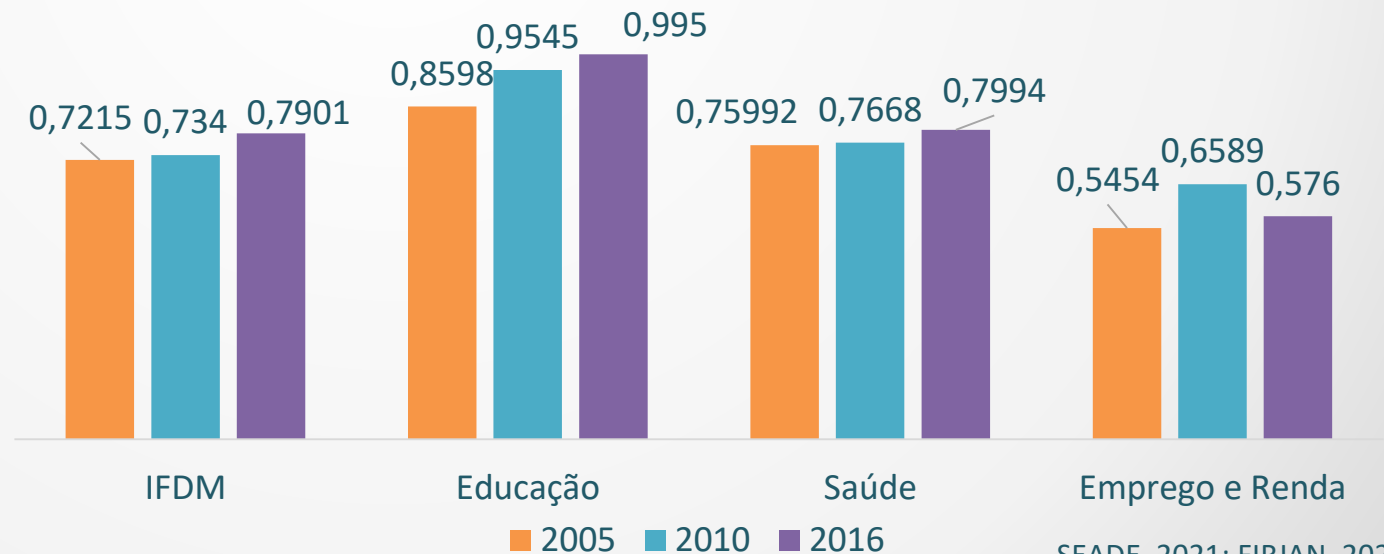
- Melhoria no **índice geral** entre **1991 e 2010 (+8,95%)**
- Alto índice de **longevidade**

## IDH-M 2010



## Melhoria do IFDM, entre 2005 e 2016

- Destaque para **educação**, obtendo nível **alto de desenvolvimento**



# PERFIL ECONÔMICO E POPULACIONAL

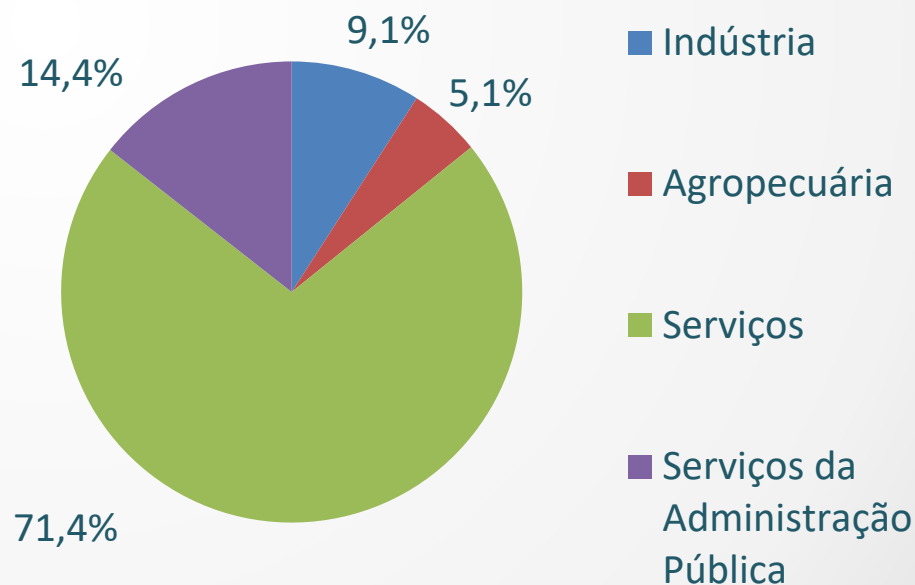


Em 2018, o PIB de Serra Negra somou **R\$722,4 milhões** – **6ª maior economia** da Região de Governo de Bragança Paulista (16 municípios – part. 3,1%)

**Serviços (71,4%)** é o principal segmento econômico de Serra Negra, seguido por **Adm. Pública (14,4%)**

- Expressa a **relevância da vocação turística de Serra Negra**
- **Aumento dos postos de trabalho** entre 2006-2019 → 5.552 p/ 6.444 (**16,1%**)

**Valor adicionado por setor 2018**

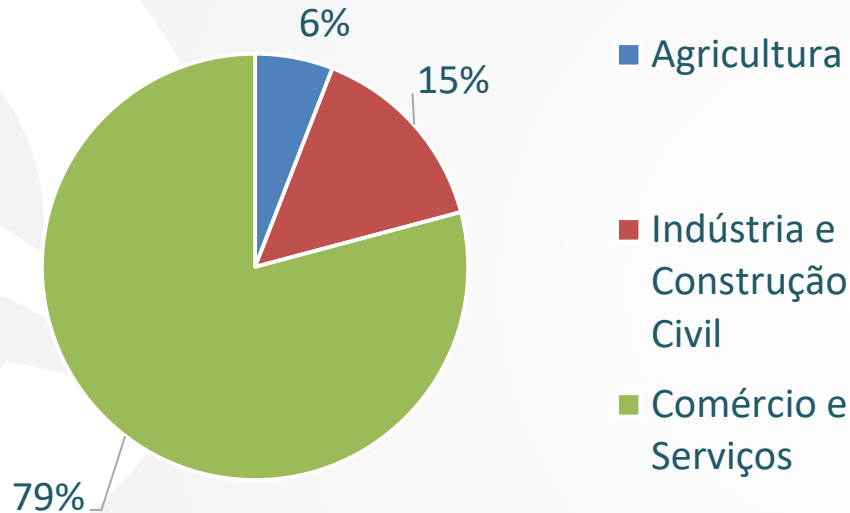


# PERFIL ECONÔMICO E POPULACIONAL

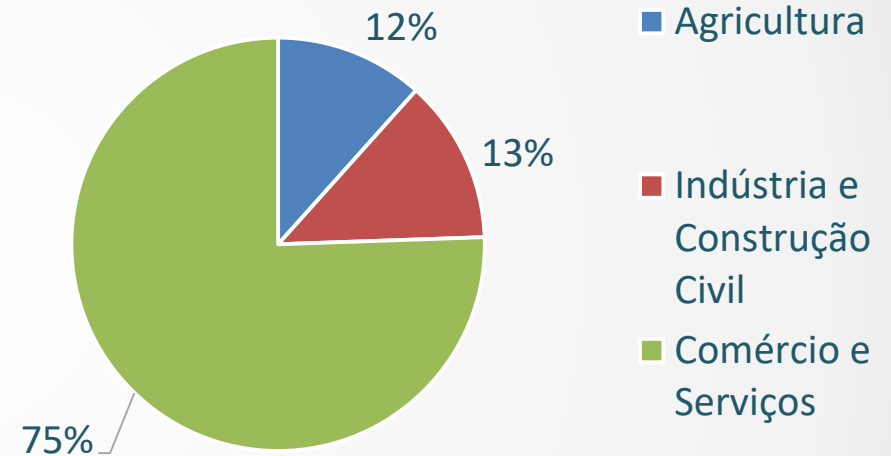


## Relevância do comércio e serviços:

### Vínculos por setor 2019



### Estabelecimentos por setor 2019



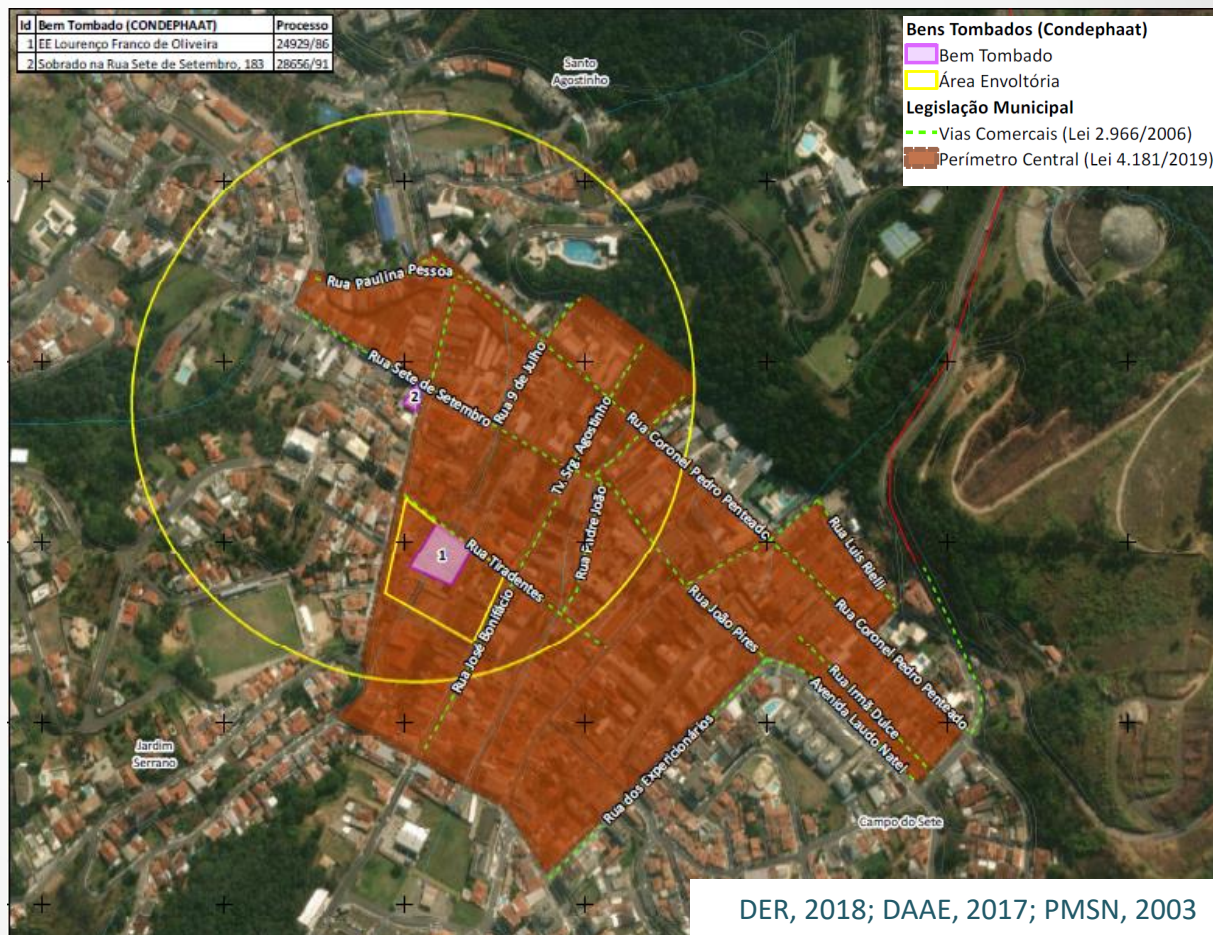
### Cinco maiores atividades econômicas em número de empregos na cidade em 2019:

- Comércio, Reparação de Veículos Automotores e Motocicletas (28,3%)
- Alojamento e Alimentação (17,6%)
- Administração Pública, Defesa e Seguridade Social (14,7%)
- Indústria de Transformação (13,3%)
- Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura (5,8%)



# O perfil socioeconômico do município reflete na **ocupação territorial**

- **Dinâmica imobiliária** com foco no uso predominantemente **residencial horizontal**
- Maior concentração de **comércios e serviços** está na **região central**, próximo aos hotéis e pontos de encontro dos roteiros turísticos
- Incidência de **usos rurais dentro do perímetro urbano**, notadamente entre os bairros consolidados
- Presença de **usos industriais é esparsa**, reforçando a vocação de serviços no município





# CONFIGURAÇÃO TERRITORIAL



Condições topográficas condicionam a **ocupação do território**

- Topografia irregular e acentuada no município induz a **urbanização dispersa do perímetro urbano**
- Declividade configura um **traçado orgânico com vias íngremes e sinuosas**, as quais se apresentam de **forma radial à região central**, conectando-a com os diferentes bairros



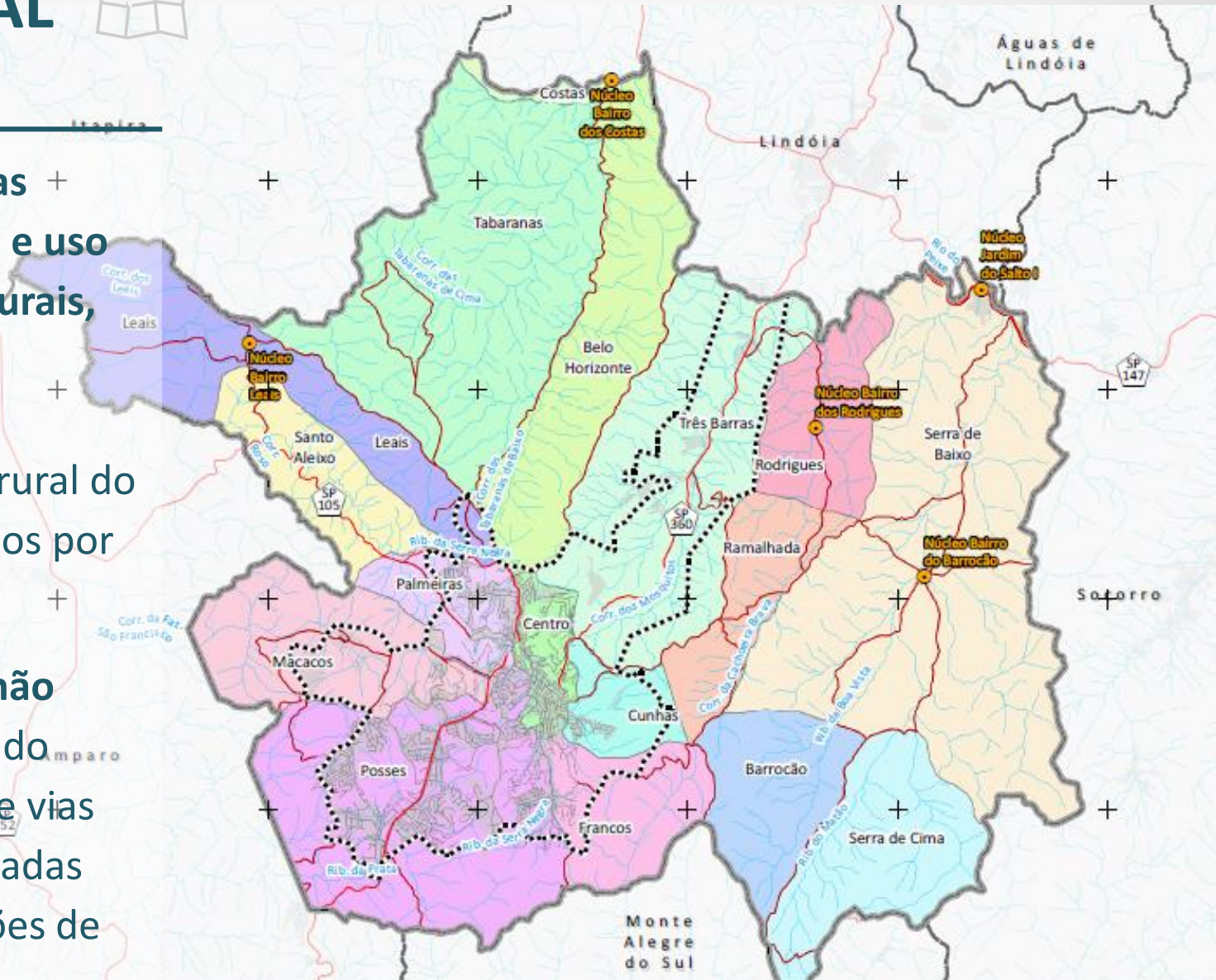


# CONFIGURAÇÃO TERRITORIAL



## Área rural

- Presença de dinâmicas urbanas de ocupação e uso do solo nos núcleos rurais, com indicativos de crescimento de lotes inferiores ao módulo rural do INCRA, sendo atendidos por equipamentos sociais
- Estradas Municipais não estão sinalizadas, sendo identificadas trechos e vias inteiras não pavimentadas ainda que em condições de tráfego



# PRINCIPAIS ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

## Plano Diretor

Lei Municipal nº 2.966/2006

- ✓ **Aderência** ao programa mínimo, diretrizes e instrumentos definidos pelo **Estatuto da Cidade** (Lei Federal nº 10.257/01)
- ✓ **Perfil de desenvolvimento e planejamento** proposto pelo plano se estrutura de **forma setorial**, não havendo, entretanto, transversalidade entre estas
- ✓ Estabelece **recuos conforme classificação viária** – 6m de das Vias Expressas e de 4m das Vias Principais – sem especificar urbana ou rural, e 2m das Vias Preferenciais – não caracterizadas.
- ⚠ Previsão de **instrumentos urbanísticos**, os quais necessitam de **regulamentação** para serem aplicados
- ⚠ **A divisão territorial** é trazida de **forma abrangente e pouco qualificada, dificultando o enquadramento e a localização** de áreas nas subdivisões propostas
- ⚠ Não estão previstos instrumentos e mecanismos de **gestão democrática e monitoramento do Plano Diretor**

# PRINCIPAIS ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

## Lei de Parcelamento do Solo

Lei Municipal nº 985/1980



Estabelece o **lote mínimo** de 360m<sup>2</sup>, % de área a ser destinada para **circulação viária** (35%) e **equipamentos comunitários** (6%), **dimensionamento para o sistema viário** (3m para as faixas carroçáveis e de 2m para os passeios)



Define **procedimentos para aprovação de projetos** de parcelamento do solo



Aplicação das normas aos **loteamentos de chácaras situados em área rural** e com **lote mínimo igual ou superior a 5mil m<sup>2</sup>**



**Dimensionamento máximo de quadras** (210m) acaba por **não ser respeitado**



Ausência de **padronização das obras de infraestrutura** quanto à drenagem, sinalização, pavimentação e iluminação pública, as quais são de responsabilidade do empreendedor



Necessidade de **adequação aos dispositivos e novas modalidades** previstas pela Lei Federal nº 13.465/2017 (condomínio de lotes e loteamento de acesso controlado)

# PRINCIPAIS ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

## Lei de Parcelamento do Solo em ZEIS

Lei Municipal nº 3.072/2008

Decreto Municipal nº 3.803/2014



Define **procedimentos para aprovação de projetos** de parcelamento do solo



Estabelece o **lote mínimo** de 180m<sup>2</sup> e **dimensão máxima da extensão de quadra** (150m) e da **via** (100m) - conflitante



**Plano Diretor não define nem espacializa as ZEIS**

## Lei de Construções

Lei Municipal nº 2.288/1997



Define **parâmetros urbanísticos de forma homogênea para todo território** (TO 60%; CA 3; TI 70%)



No perímetro central fica **suspensa a adoção de recuos** (TO 70%; TI 80%)



Estabelece **reco frontal mínimo de dois metros; quatro metros** nas edificações com mais de **10m de altura**; para as maiores de **15m de altura, um metro adicional de recuo a cada 8,4 metros de altura acrescidos**



Apresentação de **parâmetros urbanísticos parciais dispersos e vinculados a usos específicos** ao longo da lei (EHIS, igrejas)



# A legislação urbanística ocasiona

---

- **Verticalização pontual e restrita a região central**, sendo regulada pela aplicação dos recuos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, e limitada em função do padrão de lotes desta região
- **Indução da dinâmica imobiliária dispersa e sem sinais de um vetor de crescimento da cidade**, considerando a ausência de diretrizes para expansão urbana e a padronização do lote mínimo e demais parâmetros urbanísticos, os quais **não direcionam áreas para maior ou menor adensamento no município**



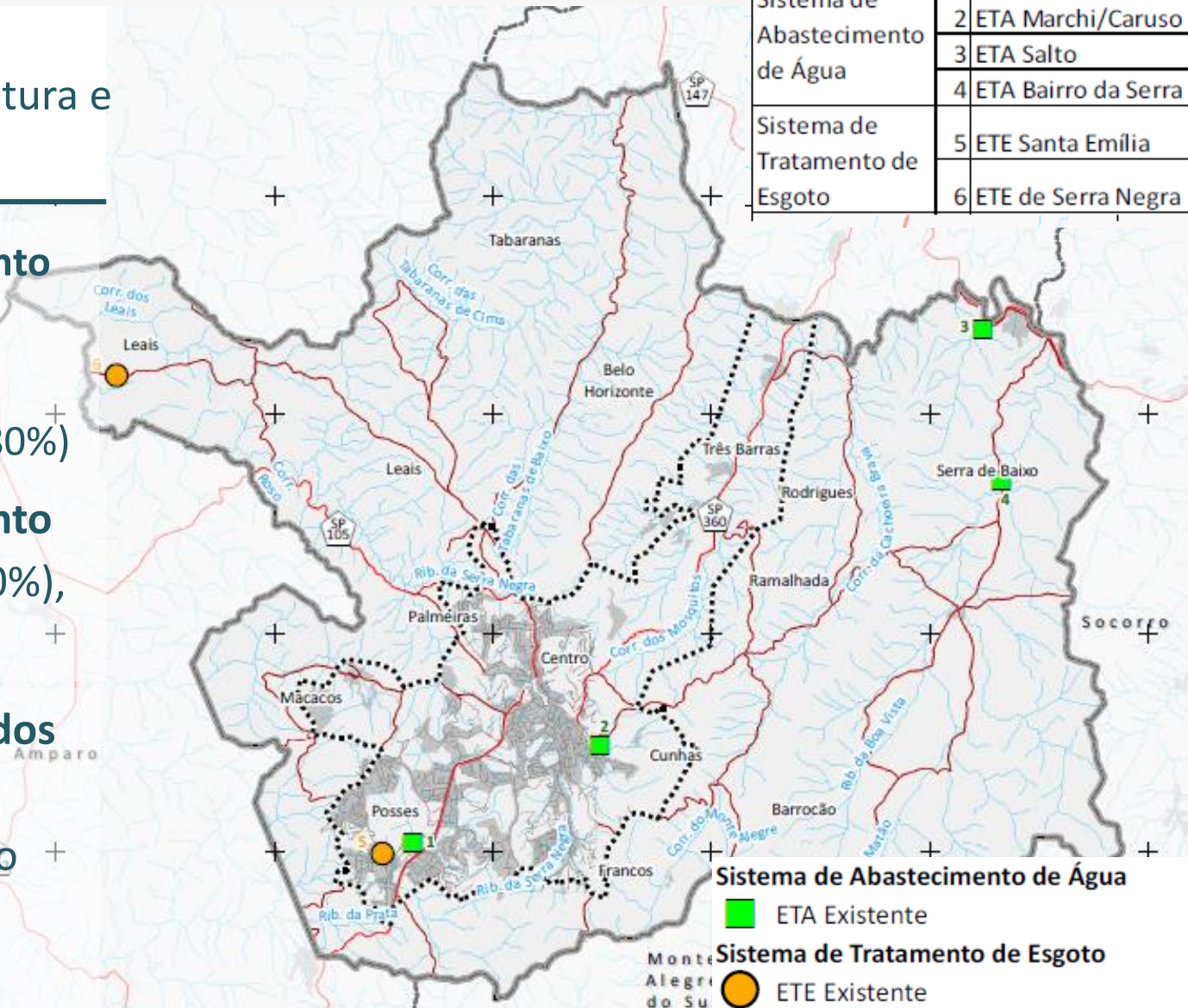


# INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS

São destaques de infraestrutura e serviços

- Indicadores de abastecimento de água são considerados satisfatórios, tanto urbano (93,10%), quanto total (80,80%)
- Baixo índice de atendimento de coleta de esgoto (76,00%), dos quais 100% é tratado
- Coleta e destinação final dos resíduos sólidos são estruturadas por consórcio intermunicipal (CISBRA) - município não conta com coleta seletiva

Sistema	Id	Nome
Sistema de Abastecimento de Água	1	ETA Jovino Silveira
	2	ETA Marchi/Caruso
	3	ETA Salto
	4	ETA Bairro da Serra
Sistema de Tratamento de Esgoto	5	ETE Santa Emília
	6	ETE de Serra Negra

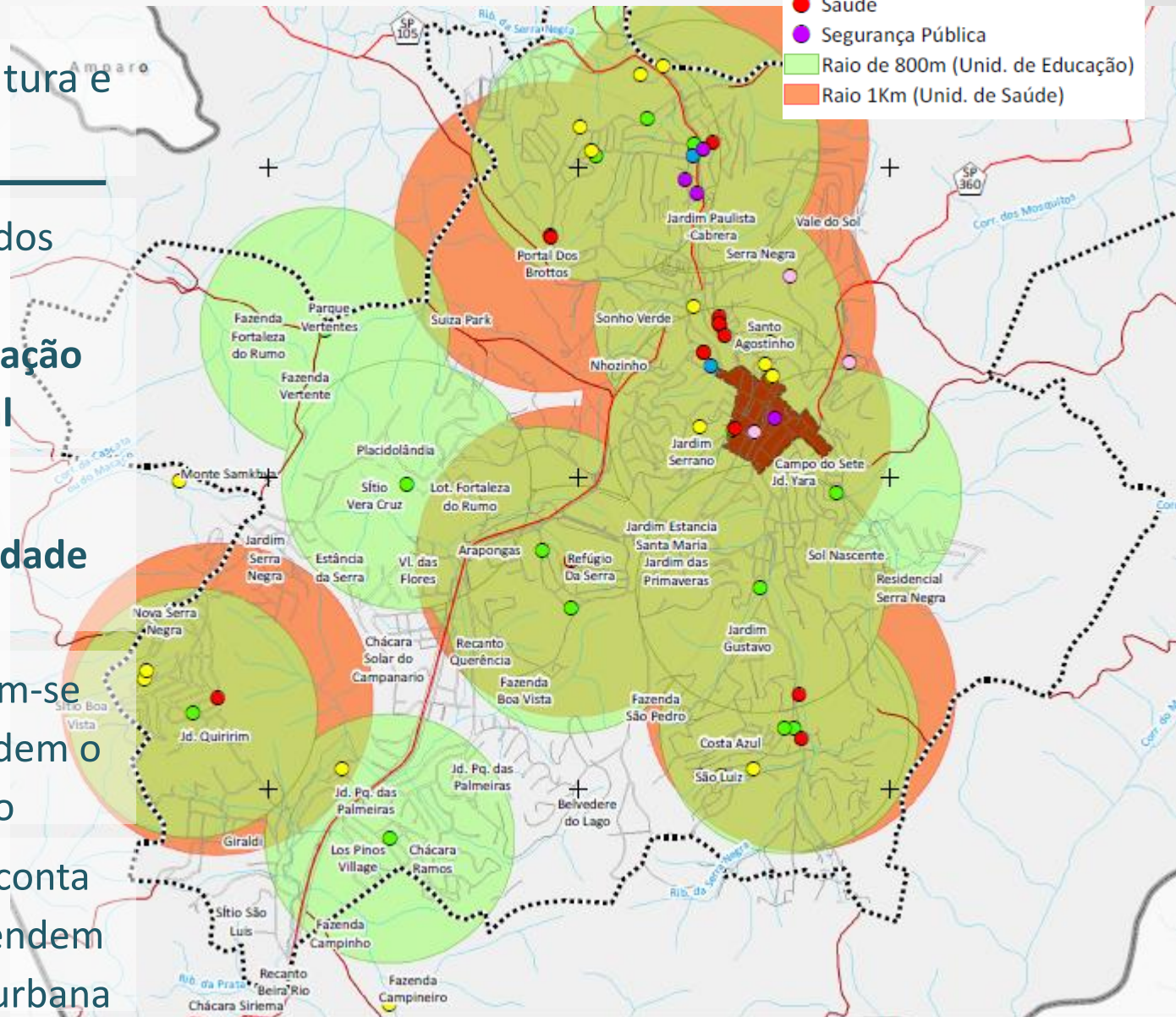




# INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS

São destaques de infraestrutura e serviços

- A avaliação da distribuição dos equipamentos sociais é prejudicada pela **desatualização da base cadastral municipal**
- As porções **central e norte** concentram a **maior quantidade de equipamentos públicos**
- Na **Av. João Gerosa** localizam-se os **equipamentos** que atendem o sudeste do território urbano
- O bairro **Nova Serra Negra** conta com **equipamentos** que atendem a porção sudoeste da área urbana



# INSTITUCIONAL

São destaques quanto à estrutura institucional de Serra Negra

- Necessidade de criação e fortalecimento de **órgão colegiado de política urbana**, à luz do que estabelece o Art. 43 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001); e
- Desatualização da legislação urbanística vigente, a qual não está alinhada ao processo de planejamento urbano e aos cenários atual e tendencial, cuja revisão/atualização possibilitará **formulação de Plano Plurianual (2022-2025) aderente às necessidades municipais**
- Instituição de colegiado para acompanhamento da Revisão do Plano Diretor (**Comissão de Acompanhamento – Portaria nº 165/2021**)



# PRÓXIMAS AGENDAS

---



## Leitura comunitária (Etapa 3)

Maio/2021:

- **Oficinas Setoriais** com Conselhos Municipais:
  - CMAS, CMDCA, CMDIPI, Fundo Social
  - CM Educação, CM Educação Alimentar, CM Saúde
  - COMTUR e CM Cultura
- **Oficina Devolutiva** (Youtube da Prefeitura Municipal)

Junho/2021:

- **1ª Audiência Pública** sobre a leitura técnica e comunitária (formato híbrido)

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERRA NEGRA E ELABORAÇÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



**GEO**  
**BRASILIS**

Planejando o futuro

PREFEITURA MUNICIPAL  
DA ESTÂNCIA HIDROMINERAL DE  
**SERRA NEGRA**

**Empresa responsável pelos trabalhos contratados:**

*Geo Brasilis Cons. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento*

**Coordenação Geral**

*José Roberto dos Santos*

**Equipe**



lauanna@geobrasilis.com.br

camila\_savioli@geobrasilis.com.br



11 3035-1490 | 11 3816-1050



Rua Paulistânia, 381 – Conj. 51 | Vila Madalena | SP



geobrasilis.com.br