

CARTILHA ILUSTRADA DO **PLANO DIRETOR DE PINDAMONHANGABA**

Aprovado pela Câmara Municipal na sessão do dia 30 de novembro de 2021,
oficializando-se como Lei Complementar nº 66 em 06 de janeiro de 2022,
em vigor a partir de 20 de abril de 2022

*O que é e como o Plano Diretor
orienta nossa vida
no município?*



O que é o Plano Diretor?



O Plano Diretor é uma lei municipal, aprovada pelos vereadores, que orienta o crescimento do município, tanto das áreas urbanas, quanto das rurais, tendo como base o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001).

É o instrumento básico da política urbana, pois indica um conjunto de diretrizes de ações, que auxiliam as tomadas de decisões do Poder Público, como por exemplo o funcionamento do espaço urbano e o direcionamento de investimentos para melhoria da infraestrutura.

O Plano Diretor deve expressar o projeto de cidade que queremos e suas diretrizes visam promover o desenvolvimento sustentável, a melhoria da qualidade de vida da população e o bem-estar da comunidade.

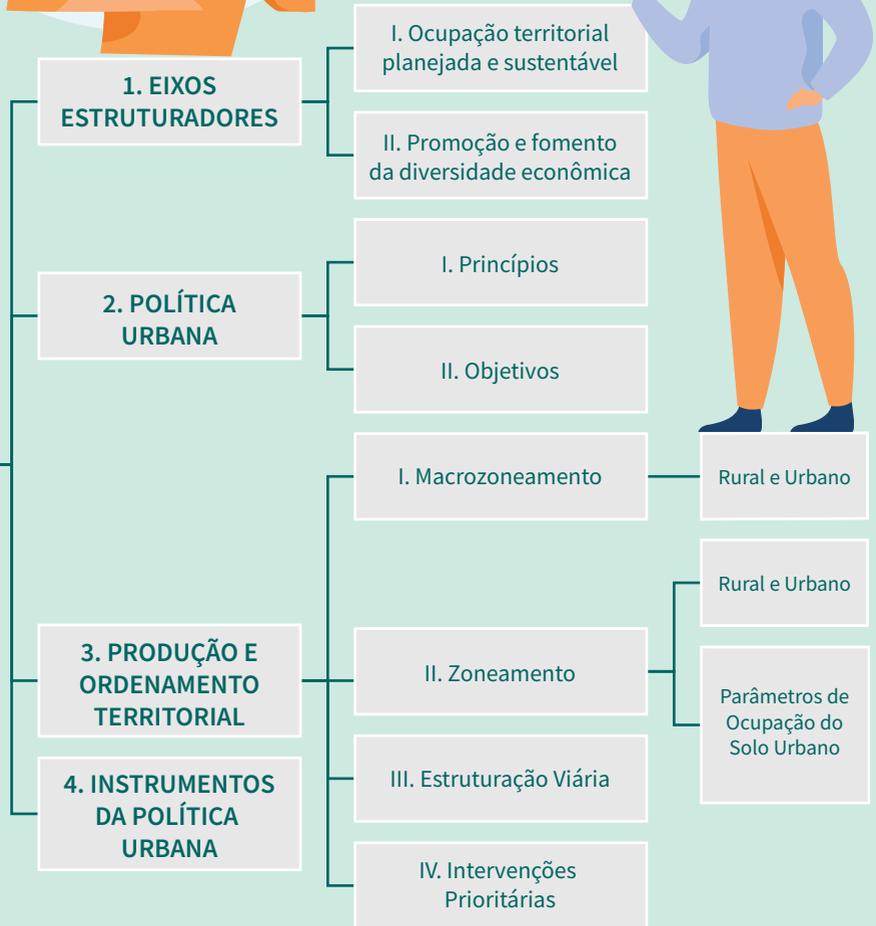
A exemplo do que foi feito em Pindamonhangaba, o Estatuto da Cidade determina que o Plano Diretor deve ser revisado a cada 10 anos, com:

- Ampla participação da população; e
- Atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.



Como está organizada a Lei do Plano?

PLANO DIRETOR DE PINDAMONHAGABA 2022-2032



1. EIXOS ESTRUTURADORES DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

São as estratégias que indicam como a cidade deve ser cuidada pelo seu governo e pelos seus cidadãos, sendo divididas em dois grandes eixos:

I. OCUPAÇÃO TERRITORIAL PLANEJADA E SUSTENTÁVEL

- Induzir a ocupação dos vazios urbanos
- Regular o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- Reconhecer as áreas com irregularidade fundiária, a fim de integrá-las à normativa de ordenamento territorial
- Incorporar no planejamento urbano as ações previstas no Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob)
- Delimitar as centralidades a serem fomentadas
- Implantar o Sistema de Informações Municipal (SIM)
- Criar a Política Municipal de Meio Ambiente
- Instituir o Conselho Municipal da Cidade



II. PROMOÇÃO E FOMENTO DA DIVERSIDADE ECONÔMICA

- Criar a Sala do Empreendedor
- Estimular a agricultura sustentável
- Diversificar a cultura da produção rural, ampliando a capacidade produtiva da terra
- Elaborar mapa turístico integrado e desenvolver estudos sobre a viabilidade de alternativas de gestão e investimentos nos equipamentos turísticos públicos municipais
- Criar programas de incentivos fiscais para a instalação de empresas
- Estimular a instalação de estabelecimentos de ensino superior e profissionalizante



2. POLÍTICA URBANA

I. PRINCÍPIOS

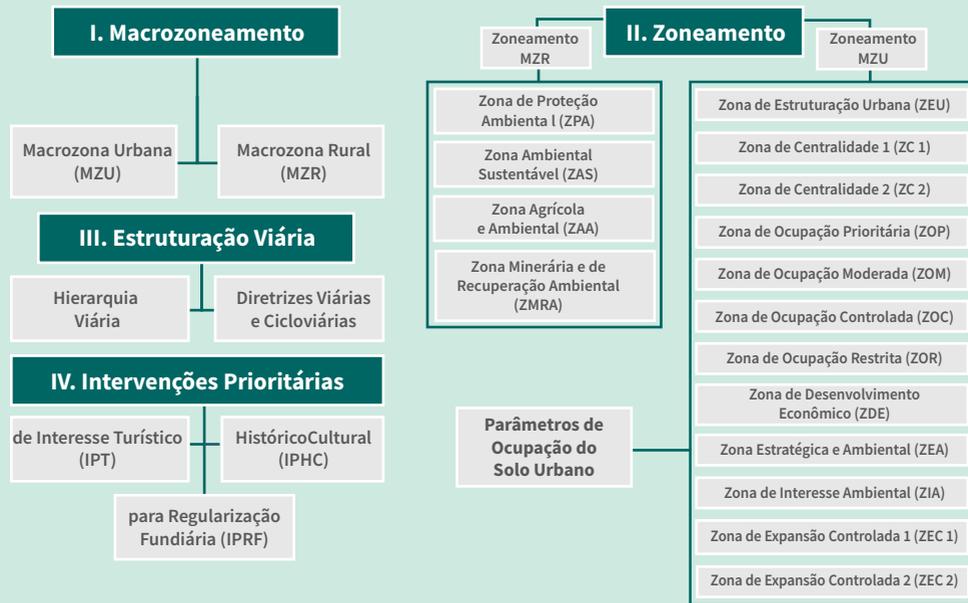


II. OBJETIVOS

- Respeitar os níveis de planejamento definidos pelo Plano Diretor
- Reconhecer as áreas urbanas consolidadas
- Promover a justa distribuição dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos
- Viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos irregulares já demarcados e consolidados
- Promover o modelo de cidade compacta
- Integrar o sistema de mobilidade urbana ao uso do solo
- Apoiar atividades econômicas sustentáveis
- Promover e incentivar o turismo
- Incluir na agenda urbana o conceito de desenvolvimento sustentável
- Garantir a gestão urbana integrada e democrática
- Fortalecer o relacionamento e a gestão integrada com a RMVPLN (Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte)

3. PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL

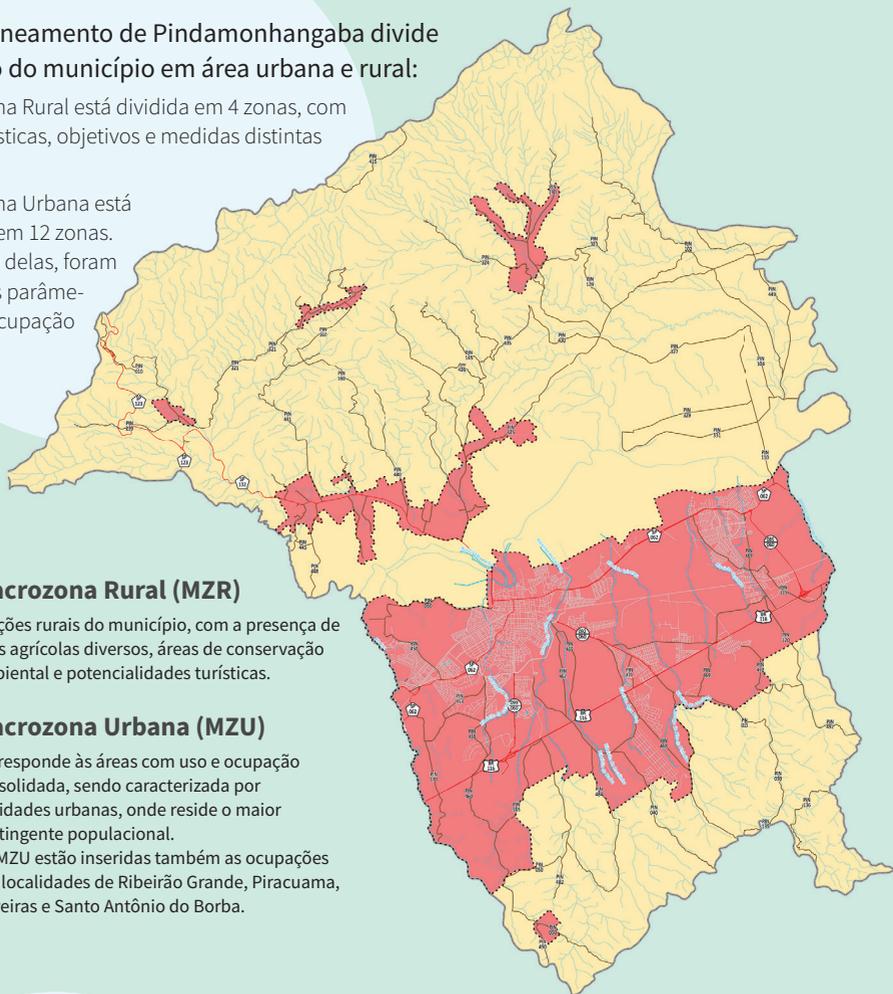
O território de Pindamonhangaba foi estruturado em quatro níveis de planejamento



I. MACROZONEAMENTO

O Macrozoneamento de Pindamonhangaba divide o território do município em área urbana e rural:

- Macrozona Rural está dividida em 4 zonas, com características, objetivos e medidas distintas entre si
- Macrozona Urbana está dividida em 12 zonas. E para 10 delas, foram definidos parâmetros de ocupação do solo.



Macrozona Rural (MZR)

Porções rurais do município, com a presença de usos agrícolas diversos, áreas de conservação ambiental e potencialidades turísticas.

Macrozona Urbana (MZU)

Corresponde às áreas com uso e ocupação consolidada, sendo caracterizada por atividades urbanas, onde reside o maior contingente populacional.

Na MZU estão inseridas também as ocupações das localidades de Ribeirão Grande, Piracuama, Oliveiras e Santo Antônio do Borba.

II. ZONEAMENTO

Institui regras gerais de ocupação do solo para áreas com diferentes aptidões e vocações, além de estabelecer diretrizes para o uso, com os seguintes objetivos:

- Simplificar a leitura, o entendimento e a aplicação da legislação urbana
- Ordenar o território, bem como direcionar seus usos, regular suas ocupações e vocações, com vistas à uma cidade funcional, inclusiva e ambientalmente responsável
- Orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços urbanos, garantindo o equilíbrio e igualdade territorial

Zoneamento MZR

Zona de Proteção Ambiental (ZPA)

Engloba as Unidades de Conservação presentes no território municipal.

Medidas:

- ✓ Cumprir rigorosamente os usos permitidos, compatíveis com a proteção ambiental da Área de Proteção Ambiental da Serra da Mantiqueira (APASM) e do Parque Natural Municipal do Trabijú (PNMT) e da APA da Bacia dos Mananciais do Rio Paraíba do Sul
- ✓ Proibir o parcelamento do solo com caráter urbano
- ✓ Promover intensa fiscalização ambiental
- ✓ Permitir a implantação de infraestrutura destinada ao apoio de atividades turísticas de lazer e de ecoturismo

Zona Ambiental Sustentável (ZAS)

São áreas com maior produção da agricultura familiar.

Medidas:

- ✓ Permitir o desenvolvimento de atividades de lazer e ecoturismo, de forma sustentável
- ✓ Ampliar a oferta de assistência técnica individual ou em grupo, para os produtores, micro e pequenos empreendedores rurais
- ✓ Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano
- ✓ Promover fiscalização ambiental
- ✓ Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN)

Zona Agrícola e Ambiental (ZAA)

Áreas com maior produtividade agrícola, mas também com inúmeros atrativos turísticos.

Medidas:

- ✓ Permitir o desenvolvimento de atividades de lazer e ecoturismo, de forma sustentável
- ✓ Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano
- ✓ Valorizar e fomentar as atividades agropecuárias
- ✓ Investir na diversidade e na rotação de culturas no campo
- ✓ Aplicar o Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA)

Zona Mineração e de Recuperação Ambiental (ZMRA)

Compõe áreas com condições favoráveis ao desenvolvimento da atividade minerária.

Medidas:

- ✓ Condicionar a autorização de atividade de mineração à consulta prévia aos órgãos gestores do Meio Ambiente Municipal
- ✓ Atender as legislações da Agência Nacional de Mineração (ANM)
- ✓ Preservar as áreas ambientais legalmente protegidas
- ✓ Manter permanente registro e fiscalização das concessões de direito de pesquisa e exploração de recursos naturais

**o zoneamento
incide sobre a
MZR e MZU**



Zoneamento MZU

Zona de Estruturação Urbana (ZEU)

Engloba os lotes com testada para a Rede Estrutural Viária principal de Pindamonhangaba (eixos de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável), com importante função de conectar as centralidades de bairros identificadas no município. Os eixos apresentam potencial para promover a coesão territorial das áreas urbanas.

Zona de Centralidade 1 (ZC 1)

Corresponde à porção central da sede do município, na qual estão concentrados grandes quantidades de equipamentos e serviços públicos. É constituída, em grande parte, por áreas com baixíssima densidade e com grande oferta de infraestrutura, comércio e serviço, com potencial para o adensamento populacional.

Zona de Centralidade 2 (ZC 2)

Corresponde à região central do Distrito Moreira César, caracterizada pela oferta de comércio e serviço para atendimento da população dos bairros do entorno, sendo considerada como recorte estratégico para o desenvolvimento urbano local.

Zona de Ocupação Prioritária (ZOP)

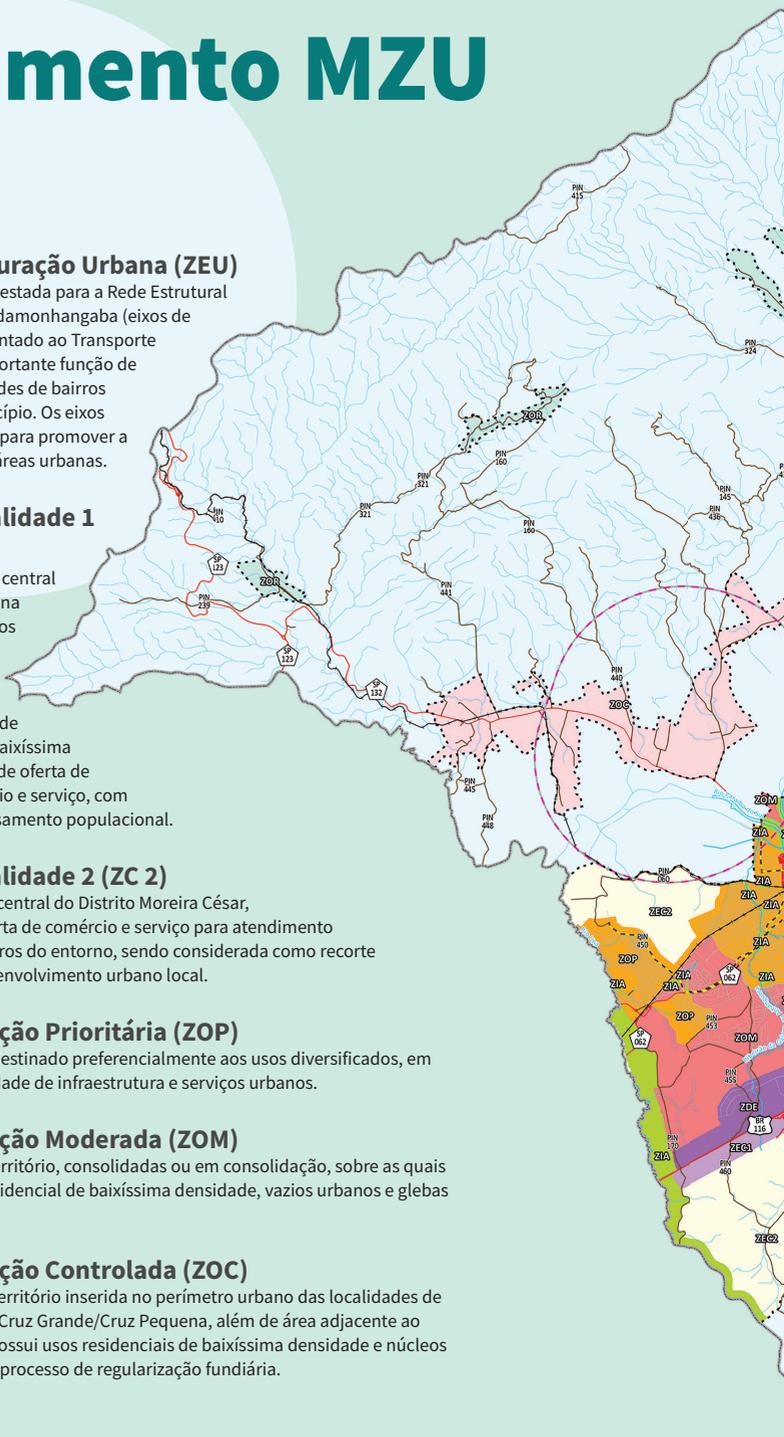
É o recorte territorial destinado preferencialmente aos usos diversificados, em virtude da disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos.

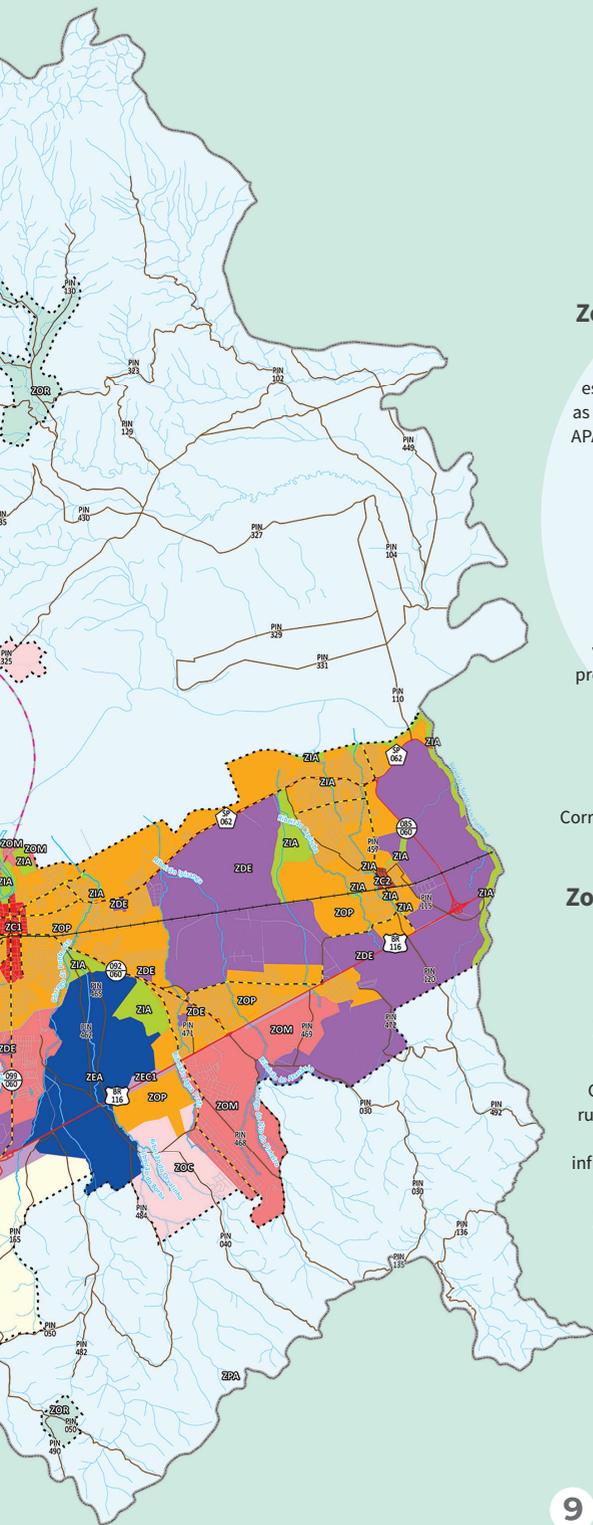
Zona de Ocupação Moderada (ZOM)

Compõe porções do território, consolidadas ou em consolidação, sobre as quais predominam o uso residencial de baixíssima densidade, vazios urbanos e glebas com atividades rurais.

Zona de Ocupação Controlada (ZOC)

Compõe a porção do território inserida no perímetro urbano das localidades de Bom Sucesso/Mandú, Cruz Grande/Cruz Pequena, além de área adjacente ao loteamento Goiabal. Possui usos residenciais de baixíssima densidade e núcleos urbanos informais em processo de regularização fundiária.





Zona de Ocupação Restrita (ZOR)

São áreas com alto nível de interação com ambiente natural, com ocupações urbanas esparsas e de baixíssima densidade, abrangendo as localidades parcialmente inseridas no limite da APA da Serra da Mantiqueira, e comunidade ao sul da mancha.

Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)

Porções do território com predomínio do uso industrial e com capacidade de absorver novos empreendimentos empresariais, tendo em vista a facilidade de acesso e de escoamento de produtos pela proximidade com eixos rodoviários e ferroviários.

Zona Estratégica e Ambiental (ZEA)

Correspondente a área da Fazenda do Estado, tanto na porção ao norte, quanto ao sul da BR-116.

Zona de Interesse Ambiental (ZIA)

Recortes do território, não urbanizados, onde há interesse de preservação, recuperação e conservação ambiental.

Zona de Expansão Controlada 1 (ZEC 1)

Grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, destinadas à expansão urbana controlada, sendo caracterizada pela proximidade com infraestrutura instalada, e com vocação industrial.

Zona de Expansão Controlada 2 (ZEC 2)

Grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, destinadas à expansão urbana controlada. Caracteriza-se pela sua proximidade com infraestrutura instalada, permitindo a continuidade e a fruição da mancha urbana residencial e de uso misto.

**Como vemos
isso na prática?**



**Como posso
construir no meu
imóvel?**



EXPLICANDO...

1

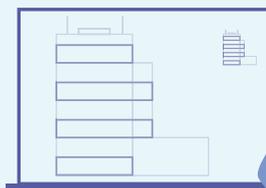
Identifique em qual zona seu imóvel está



2

Entenda quais são os objetivos e diretrizes que se aplicam no seu imóvel





3

Verifique no quadro de parâmetros de ocupação do solo os índices de construção permitidos e as limitações



4

Contrate um profissional da área para auxiliar com as questões técnicas



Agora tudo ficou entendido!



Parâmetros de Ocupação do Solo

O **Quadro dos Parâmetros de Ocupação do Solo** define os critérios para construção / reforma de um imóvel, conforme zona em que está localizado, proporcionando conforto ambiental e aprimorando a qualidade do desenho urbano da cidade

Zona de ocupação	Lote (m ²)		Testada mínima (m)	Coeficiente de aproveitamento (CA) Mi/Ba/Ma ⁽²⁾
	Mínimo	Máximo		
ZEU	175,00	5.000,00 ⁽¹⁾	7,00	0,1/3/6
ZC 1	175,00	5.000,00 ⁽¹⁾	7,00	0,1/3/4
ZC 2	175,00	5.000,00 ⁽¹⁾	7,00	0,1/3/NA
ZOP	175,00 ⁽³⁾	NA	7,00	0,1/3/NA
ZOM	250,00	NA	10,00	NA/1,5/NA
ZOC	500,00	NA	12,00	NA/1/NA
ZOR	5.000,00	NA	30,00	NA/0,1/NA
ZDE	500,00	NA	15,00	NA/1/NA
ZEC 1 ⁽⁴⁾	500,00	NA	15,00	NA/1/NA
ZEC 2 ⁽⁴⁾	500,00	NA	12,00	NA/1/NA



Lote Mínimo:

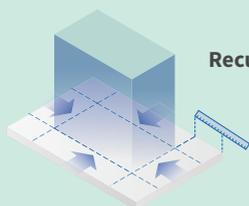
Dimensão mínima do lote, permitida para a zona em que se insere.

Lote Máximo:

Dimensão máxima do lote, permitida para a zona em que se insere.

Testada Mínima:

Dimensão mínima da frente do lote.

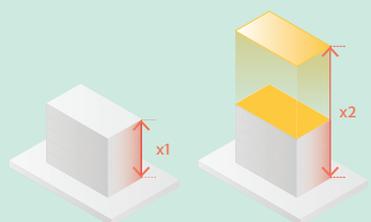


Recuo de Frente:

É a menor distância que deve ser reservada entre o alinhamento predial e a parede ou projeção frontal da edificação.

Taxa de ocupação (TO)	Taxa de permeabilidade (TP)	Recuos mínimos Frente (m)	Máximo de área não computável (térreo)
80%	5%	5,00	50%
80%	5%	0,00	50%
80%	5%	0,00	50%
70%	5%	5,00	NA
70%	5%	5,00	NA
50%	20%	5,00	NA
10%	80%	10,00	NA
70%	10%	7,00	NA
70%	10%	7,00	NA
50%	20%	5,00	NA

(1) Para lotes de 5.000,00 m² é obrigatória a adoção da testada de fruição pública ou fachada ativa;
 (2) O CAMa é adotado obrigatoriamente mediante aquisição de potencial adicional através do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir — OODC ou Transferência do Direito de Construir — TDC;
 (3) Para Habitações de Interesse Social — HIS destinados às famílias com renda de até cinco salários mínimos, poderá ser adotado lote mínimo de 125,00m²,
 (4) Permissão para parcelamento do solo de caráter urbano mediante pagamento da Taxa de urbanização — TU, nos termos desta lei; e
 (NA) não se aplica.



Coeficiente de Aproveitamento:

Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área de construção permitida.

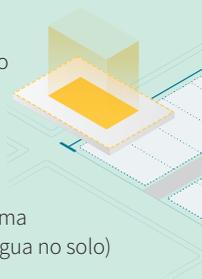
Taxa de Ocupação (TO):

Relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote.



Taxa de Permeabilidade (TP):

Relação percentual entre área mínima permeável (permite infiltração de água no solo) do lote e área total do lote.



III. ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

A mobilidade urbana se constitui como importante cenário para a vivência, para as relações sociais, para acesso aos espaços de trabalho de serviços e comércio e para a prática de lazer, atividades físicas e contemplativas. E estratégias adotadas para a hierarquização viária de Pindamonhangaba:

- Tornar a malha viária mais fluida e permeável, promovendo uma cidade mais funcional
- Ampliar as interligações das porções territoriais segregadas por barreiras físicas, como a malha ferroviária, o Rio Paraíba do Sul e a BR-116 (Rodovia Presidente Dutra)
- Melhorar as conexões viárias entre bairros, e especialmente entre a Sede Urbana e o Distrito Moreira César
- Promover o desenvolvimento do município, através do planejamento integrado da circulação viária e do uso do solo, utilizando o conceito DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável)

Diretrizes viárias

As diretrizes viárias indicadas para Pindamonhangaba têm como objetivo:

- Direcionar a expansão do sistema viário municipal
- Criar alternativas para as vias com pontos de congestionamento
- Melhorar o acesso aos bairros

- Diretrizes Viárias
- Rede Cicloviária
- Diretrizes Cicloviárias
- Pontos de Intervenções Estratégicas

Hierarquia Viária

Conforme suas características, as vias de Pindamonhangaba são classificadas em:

- Via Macrometropolitana
- Vias Metropolitanas
- Estradas Municipais
- Anel Viário
- Vias Arteriais
- Vias Coletoras
- Vias Locais

IV. INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

São partes do território que têm algumas características particulares, onde os critérios de ocupação do solo podem ser diferenciados, a fim de promover as qualidades cultural e/ou turísticas, bem como a regularização fundiária.

- **Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT)** tem por objetivos potencializar e destacar a vocação turística do município
- **Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC)** tem o intuito de promover a percepção urbana, paisagística e arquitetônica dos principais bens tombados e de interesse histórico. Para tal, o gabarito máximo nesta área é de 10 metros
- **Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF)** tem por objetivo delimitar os núcleos urbanos informais e definir estratégias para a redução de danos ambientais e os desequilíbrios urbanos e sociais decorrentes dessa ocupação



3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

O sistema de controle e acompanhamento da política urbana, além dos processos de tomada de decisão sobre os rumos da cidade, é exercido através de vários meios de participação popular.



Conselho Municipal da Cidade (ConCid)



Audiências Públicas



Conferência Municipal da Política Urbana

Quais inovações ocorreram nessa revisão do Plano Diretor?

Diretrizes de uso e ocupação do solo rural e urbano sinérgicas aos objetivos gerais do Plano Diretor

2

3

Delimitação da Macrozona Urbana realizada com base nos critérios estabelecidos pelo Art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001, o qual regulamenta os requisitos técnicos para ampliação de perímetro urbano

1

Arcabouço urbanístico enxuto, com leitura e aplicação simplificada, incluindo conceitos modernos e enxutos

Zoneamento compatível com as tendências de crescimento urbano.

4

INOVAÇÕES DO PLANO DIRETOR

5

Geoprocessamento revisado e compatível com software abertos de visualização e geolocalização, facilitando a gestão territorial, minimização dos erros de aplicação das normas por técnicos municipais, segurança jurídica para aplicação da legislação e acesso da comunidade. Os mapas estão disponíveis no endereço eletrônico: <https://www.pindamonhangaba.sp.gov.br/portais/plano-diretor/revisao-plano-diretor-pindamonhangaba>, e são:

- Macrozoneamento;
- Estruturação Viária;
- Zoneamento; e
- Intervenções Prioritárias

6

Parâmetros de ocupação por zonas, facilitando a posterior revisão das demais legislações sinérgicas ao Plano Diretor

A Lei Complementar nº 03/2006, que institui o Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba, foi objeto de revisão, com início em 2018 e finalização em 2020. O projeto de revisão do plano foi desenvolvido em sete etapas, cada uma com a entrega de um produto específico.

Como foi elaborada a revisão do Plano de Pinda?



Participação social

Como foi o processo participativo da revisão do Plano?



1.050
pessoas
estiveram
presentes nos
diversos eventos
realizados no
município

A revisão do Plano Diretor foi realizada com objetivo de garantir a ampla mobilização social, contando com a participação de diversos atores responsáveis pela produção da cidade:

- **Sociedade civil:** 1 Evento de Lançamento, 8 Oficinas de Bairros, 6 Oficinas Temático-Setoriais, 2 Audiências Públicas
- **Representantes de entidades de classe, da sociedade civil organizada e da gestão pública:** 5 reuniões, por meio da Comissão de Acompanhamento e Núcleo Gestor
- **Poder legislativo:** duas reuniões na Câmara Municipal
- **Técnicos municipais,** responsáveis pela implantação do Plano Diretor, que se reuniram diversas vezes para debater sobre os documentos da revisão

Órgão e entidades que contribuíram

Ordem dos Advogados do Brasil (OAB)
Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB)
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)
Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU)
Associação Comercial e Industrial de Pindamonhangaba (ACIP)
Representantes de Bairro
Conselho de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA)
Conselho Municipal de Turismo (COMTUR)
Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico (CMPHCAAP)
Fundação Fórmula Cultural
Sindicato Rural
Câmara Municipal
Secretarias Municipais



A Lei Complementar nº 66 de 06 de janeiro de 2022, publicada em 21 de janeiro de 2022, no Jornal Tribuna do Norte e no site da Prefeitura (<https://www.pindamonhangaba.sp.gov.br/portais/plano-diretor/revisao-plano-diretor-pindamonhangaba>), passa a ser aplicada na íntegra a partir de 20 de abril de 2022.

Depois de 10 anos, a lei deverá ser revista novamente, como obriga a Lei Federal do Estatuto da Cidade.

Dr. Isael Domingues

PREFEITO MUNICIPAL

Ricardo Alberto Pereira Piorino

VICE-PREFEITO MUNICIPAL

Arq. Marcela Franco Moreira Dias

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO

Arq. Luciana Ayuko Yui

DIRETORA DE PLANEJAMENTO

NÚCLEO GESTOR:

• Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico:

Álvaro Staut Neto

Paulo Ricardo Nicolas Imparato

Marcelo Ribeiro Martuscelli

Roderley Miotto

Daniela Cristina do Rosário Marcondes

• Secretaria Municipal de Governo e Serviços Públicos:

Lucas de Aguiar Rodrigues Cembranelli

Maria Ivete Ultramarí Rosa

Alessandra Kiyoko da Rosa

Andreia Padovani Junquetti

• Secretaria Municipal de Habitação:

Germano Miguel de Assis

João Henrique Ferrari Gontijo

• Secretaria Municipal de Cultura e Turismo:

Ana Lúcia Gomes de Araújo

Alcemir José Ribeiro Palma

José Ricardo Jerônimo Flores

• Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos:

Procuradoria Municipal - Carlos Daniel Zenha de Toledo

Gabinete - Anderson Plínio da Silva Alves

• Secretaria Municipal de Meio Ambiente:

Maria Eduarda San Martin

Frederico Lúcio de Almeida Gama

Rafael Ribeiro Cavalcante de Souza

• Secretaria Municipal de Segurança Pública:

José Sodário Viana

José Vidal de Souza França Filho

Fabício Augusto Pereira

• Secretaria Municipal de Obras e Planejamento:

Marcela Franco Moreira Dias

Luciana Ayuko Yui

Daniele Kely de Souza Leopoldo

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO:

• Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico (CMPHCAAP):

Titular: Paulo Molnar Mendes

Suplente: Vânia Dulce D'arace Maciel

• Conselho de Defesa Do Meio Ambiente (CONDEMA):

Titular: Alexsander Rosa Carvalho

Suplente: Maria José Mendes

• Associação dos Amigos do Bairro do Goiabal:

Titular: Márcio Alexandre da Silva

Suplente: José Antônio Siqueira

• Associação de Amigos do Bairro Feital:

Titular: Solange Ignês Valério

Suplente: Gisele Cristina Marcondes Campos/ Sofia

Aparecida Valério

• Associação dos Profissionais de Engenharia Arquitetura

e Agronomia de Pindamonhangaba (APEAAP):

Titular: José Maurício Puppio Marcondes

Suplente: Roberto Suzano Bleier

• Associação Comercial e Industrial de Pindamonhangaba (ACIP):

Titular: Thiago Alves Derrico/ Ana Cristina Pucci de Souza

Suplente: Douglas Torres Louza

• Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR):

Titular: Niucéia Fernandes Nogueira Vieira

Suplente: Cláudio Salgado Macedo

• Conselho Municipal de Turismo (COMTUR):

Titular: Kelly Eugênio Mendonça Faria

Suplente: Jairo Antônio dos Santos Fogaça

APOIO TÉCNICO:

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

Agora tudo ficou entendido!

Todos temos que participar da sua implementação!

Podemos ajudar a fiscalizar!

E sempre contratar um profissional da área!



Prefeitura de Pindamonhangaba
www.pindamonhangaba.sp.gov.br