

Plano Diretor

2022

Pedreira

São Paulo

PRODUTO 09

5ª Audiência Pública

Julho | 2022





Prefeitura Municipal de Pedreira

Praça Epitácio Pessoa, 03, Centro – Pedreira/SP CEP:13.920-000

Telefone: (19) 3893-3522

www.pedreira.sp.gov.br

Oliver Arquitetura

Rua Galileu Galilei, 1.800, sala 904 - Ribeirão Preto/SP CEP:14.020-620

Telefone/Fax: (16) 3911-9596

www.oliverarquitetura.com.br

Oliver Arquitetura.

Revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira: Produto 09 – 5ª Audiência Pública de Apresentação das Propostas do Plano e Zoneamento/ por Oliver Arquitetura. - Ribeirão Preto, São Paulo: [s.n.], 2021.

50 p.

1. Plano Diretor. 2. Audiência Pública. 3. Zoneamento Propostas. I
Título. Código



Revisão	Data	Modificação	Verificação	Aprovação
 PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA				
Revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira				
Produtos 09 – 5ª Audiência Pública – Apresentação das Propostas do Plano Diretor e do Código de Zoneamento				
Elaborado:			Situação: Aprovado.	
Verificado:			RT empresa: Sandra Neves	
Nº Contrato: 308/2021			Data: julho/2022	Folha:
Revisão:				



LISTA FIGURAS

Figura 1: Banner no Site Oficial do Município.....	8
Figura 2: Página no Site Oficial do Município para Divulgação do Plano Diretor.....	8
Figura 3: Relatório para Download dos Produtos Elaborados.....	9
Figura 4: Espaço para Contribuições para o Plano Diretor.....	9
Figura 5: Espaço para Sugestões.....	10
Figura 6: Divulgação da 5ª Audiência Pública no Facebook no dia 07 de julho de 2022.....	11
Figura 7: Divulgação da 5ª Audiência no Facebook dia 18 de julho de 2022.....	11
Figura 8: Divulgação da 5ª Audiência Pública no Site Oficial do Município.....	12
Figura 9: Site da Câmara Municipal de Pedreira - 5ª Audiência Pública.....	13
Figura 10: Divulgação na página do Instagram do Município.....	13
Figura 11: Ofício Enviado ao Ministério Público com Convite da 5ª Audiência.....	14
Figura 12: Ofício Enviado ao Ministério Público com Convite da 5ª Audiência.....	15
Figura 13: Divulgação Diária no Diário Oficial do Município entre dias 07/07/2022 té22/07/2022.....	16
Figura 14: Aviso no Site Oficial do Município sobre a 5ª Audiência realizada.....	17



SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO	6
2	PRODUTO 09: 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	7
2.1	CONTEÚDO DO PRODUTO	7
2.2	DIVULGAÇÃO DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA.....	10
3	MATERIAL DE APRESENTAÇÃO NA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA	17



1 APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta os **PRODUTOS 09 – 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DO PLANO DIRETOR E DO CÓDIGO DE ZONEAMENTO**, referente ao Contrato firmado entre a Prefeitura de Pedreira e a empresa Oliver Arquitetura Ltda., por meio do Contrato nº308/2021, para Revisão do Plano Diretor de Pedreira.

O processo de Revisão do Plano Diretor de Pedreira contempla 10 (dez) Produtos que resultam em duas minutas de Propostas de Lei do Plano Diretor e do Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo, o Produto 09 agora apresentado se insere contextualmente no Termo de Referência do contrato, conforme demonstrado a seguir:

Produto 01: Criação do “Espaço Plano Diretor”

Produto 02: Audiência Pública de Lançamento do Plano Diretor e eleição do Colégio de Delegados

Produto 03: Capacitação do Colégio de Delegados

Produto 04: Leitura Técnica: Levantamentos e Diagnóstico

Produto 05: Leitura Comunitária: concertação

Produto 06: Síntese das Leituras Técnica e Comunitária

Produto 07: Plano Diretor

Produto 08: Elaboração do Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo

Produto 09: Audiência de Apresentação do Plano Diretor e do Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo

Produto 10: Projeto de Lei



2 PRODUTO 09: 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

2.1 CONTEÚDO DO PRODUTO

Este Produto 09 consiste na realização de Audiência Pública para apresentação das Propostas do Plano Diretor e do Código de Zoneamento. As propostas apresentadas poderão ser alteradas e/ou complementadas a fim de ajustar sugestões apresentadas pela população e por técnicos do Município.

Para realização da 5ª Audiência Pública seguiu-se toda regulamentação pertinente para fins de validação da mesma.

O material a ser apresentado na Audiência foi apresentado ao Município no dia 07 de junho de 2022 e foi analisado pela equipe técnica que sugeriu alguns ajustes/complementações/alterações. Foram realizadas algumas reuniões para debates sobre o material apresentado.

O relatório dos Produtos 7 e 8, respectivamente propostas do Plano Diretor e Código de Zoneamento foram disponibilizados no site oficial do Município na página “Plano Diretor” conforme demonstram figuras seguintes.



Figura 1: Banner no Site Oficial do Município

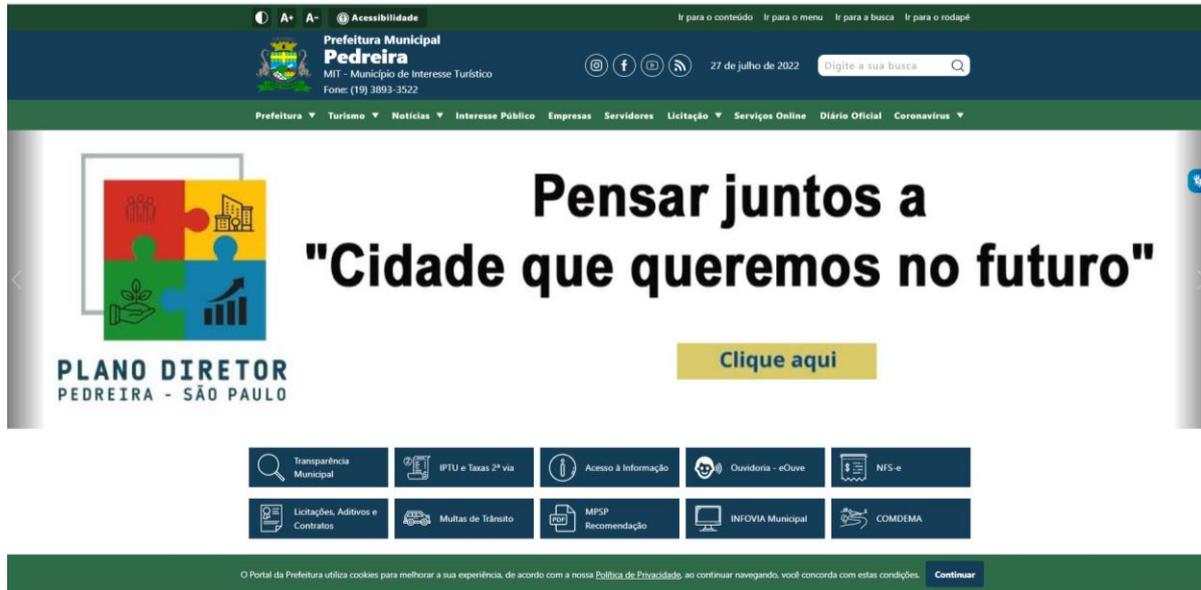


Figura 2: Página no Site Oficial do Município para Divulgação do Plano Diretor

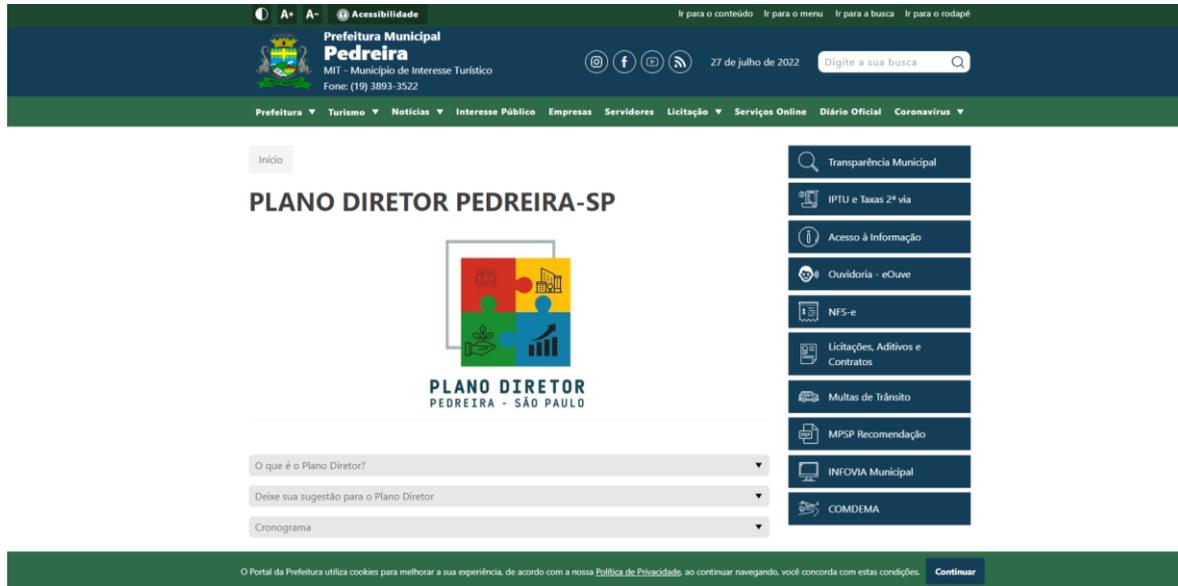




Figura 3: Relatório para Download dos Produtos Elaborados

Ao clicar no link indicado acima o munícipe pode acessar o material que seria apresentado e discutido na Audiência Pública.

Figura 4: Espaço para Contribuições para o Plano Diretor

Ao clicar no link o interessado é direcionado para uma página onde pode deixar suas sugestões para o Plano Diretor, conforme demonstrado a seguir.



Figura 5: Espaço para Sugestões

The image shows a web form titled "Sugestão Plano Diretor" on the website of the Municipality of Pedreira. The form is set against a white background with a light gray border. At the top right of the form area, there is a red asterisk and the text "Campo Obrigatório". The form contains the following fields:

- Nome: A text input field.
- RG: A text input field.
- Telefone: A text input field.
- E-mail: A text input field.
- Sugestão: A larger text area for entering the suggestion.

Below the fields is a blue button labeled "Cadastrar". The page header features the Prefeitura Municipal Pedreira logo, contact information (MIT - Município de Interesse Turístico, Fone: (19) 3893-3522), social media icons, the date "27 de julho de 2022", and a search bar. The footer includes "Links Úteis" (Câmara Municipal, Legislação Municipal, Portal - Acesso Fácil, SAAE) and "Serviços" (Consulta de Protocolos, e-Ouvidoria, e-SIC, ISS Web). A cookie consent notice is also present at the bottom.

Todo material produzido desde o início dos trabalhos tem sido disponibilizado nesta página, bem como, o “Espaço Plano Diretor” para que os interessados deixem suas sugestões.

2.2 DIVULGAÇÃO DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

Atendendo as legislações e resoluções pertinentes, a 9ª Audiência Pública foi divulgada para toda população com mais de 15 dias de antecedência em todas as redes sociais do Município e da Empresa contratada. Foi também publicada diariamente no Diário Oficial e no Sistema Regional de Televisão - SRTV, conforme mostram figuras seguintes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 09 – 5ª Audiência Pública de Apresentação do Plano Diretor e Código de Zoneamento

Figura 6: Divulgação da 5ª Audiência Pública no Facebook no dia 07 de julho de 2022

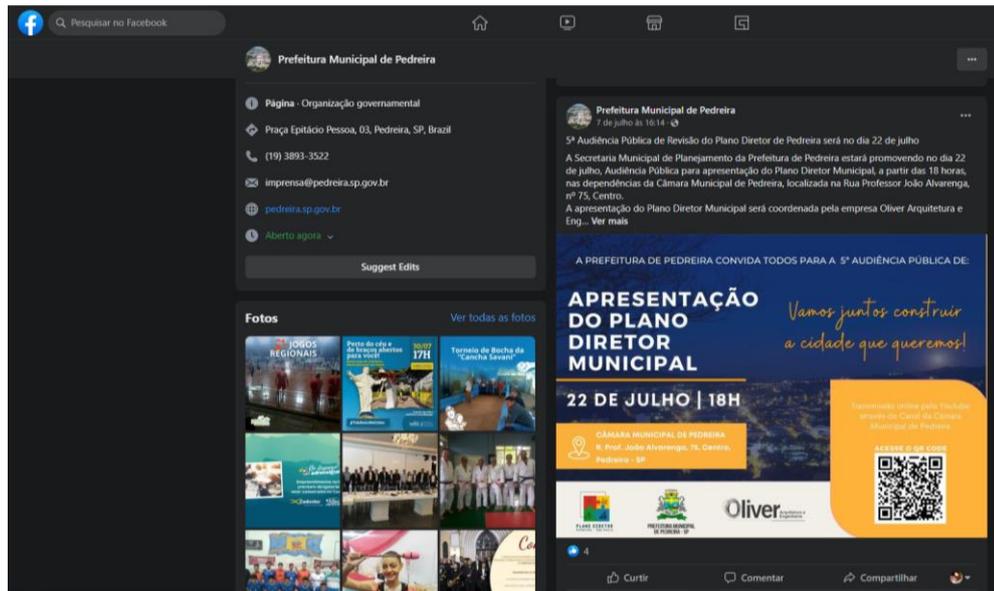


Figura 7: Divulgação da 5ª Audiência no Facebook dia 18 de julho de 2022

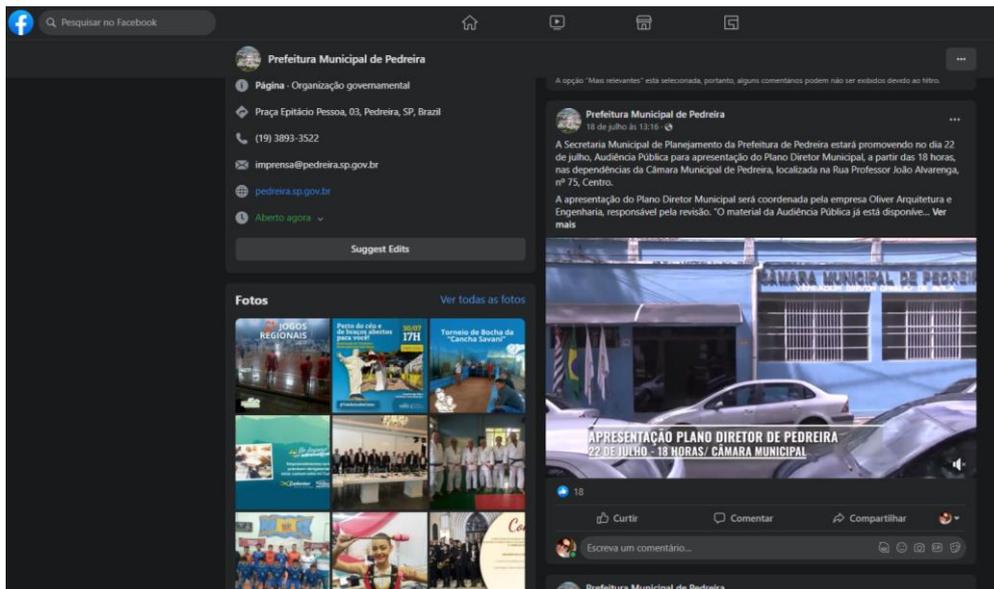




Figura 8: Divulgação da 5ª Audiência Pública no Site Oficial do Município



Pode ser acessado em: <https://pedreira.sp.gov.br/noticias/diversos/audiencias-publicas-de-revisao-do-plano-diretor-de-pedreira-serao-realizadas-nos-dias-25-26-e-27-de-maio-2>

Os convites foram também enviados através de e-mails e *whatsapp* para todas as Secretarias Municipais, Câmara Municipal de Pedreira, membros do Colégio de Delegados, associações representativas e de bairros e demais entidades e representantes da sociedade.

No dia da Audiência Pública foram disponibilizados formulários de participação para que os interessados deixassem suas sugestões para o Plano.

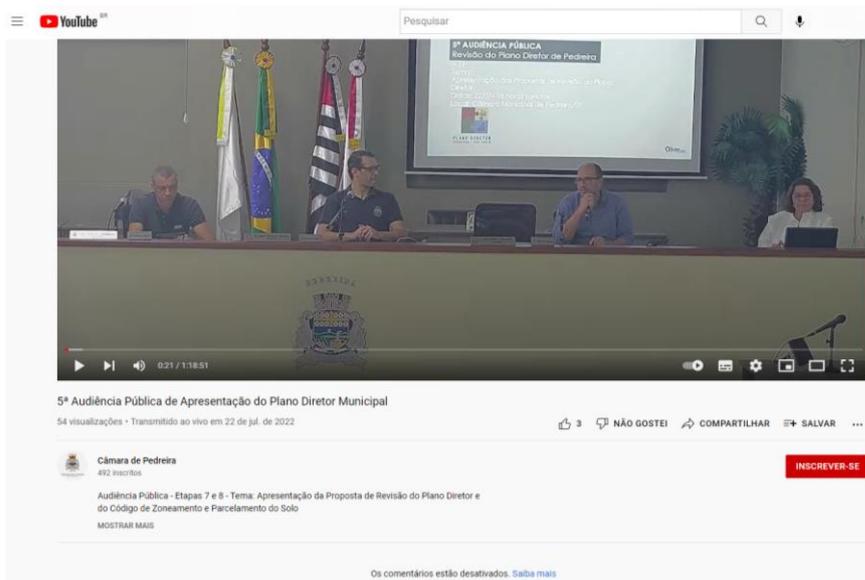
A 5ª Audiência realizou-se na Câmara Municipal de Pedreira as 18 horas e 00 minutos de forma híbrida, presencial e on line. O vídeo encontra-se disponível no link:

<https://www.youtube.com/watch?v=R0d-fgzUrVQ> para quem quiser assistir a audiência.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 09 – 5ª Audiência Pública de Apresentação do Plano Diretor e Código de Zoneamento

Figura 9: Site da Câmara Municipal de Pedreira - 5ª Audiência Pública



O aviso da realização da 5ª Audiência Pública foi feito diariamente no Diário Oficial do Município de Pedreira, conforme cópia apresentada a seguir, entre os dias 07 de julho de 2022 e 22 de julho de 2022.

Figura 10: Divulgação na página do Instagram do Município

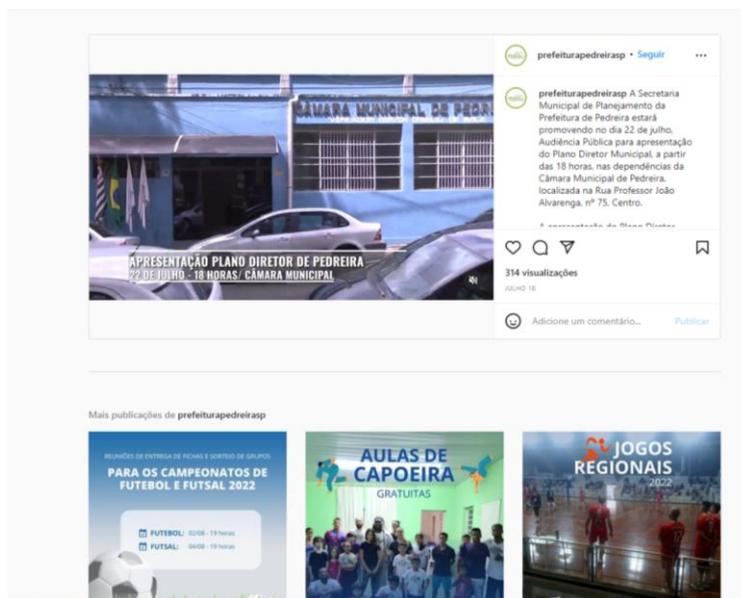




Figura 11: Ofício Enviado ao Ministério Público com Convite da 5ª Audiência



Prefeitura Municipal de Pedreira

CÓPIA

Pedreira, aos 14 de Julho de 2022.

Excelentíssimo Senhor Promotor de Justiça da Cidade de Pedreira – Estado São Paulo:

Dr. José Carvalho Santoro Júnior

Nesta

ASSUNTO: Convite Audiências Públicas - Revisão Plano Diretor do Município.

O Prefeito da cidade de Pedreira – Estado de São Paulo, Senhor Fábio Vinícius Polidoro, tem a honra de Convidar Vossa Excelência para a 5ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, a ser realizada na seguinte data e horário:

Dia: 22 de Julho 2022.

Horário: às 18:00horas.

Tema: Apresentação do Plano Diretor Municipal

Local: Câmara Municipal de Pedreira - Rua Professor João Alvarenga, 75 - Centro – Pedreira – SP e, Transmissão online pelo Youtube através do canal da Câmara Municipal de Pedreira - <http://www.camarapedreira.sp.gov.br/>.

Sem mais para o momento, aproveito o ensejo para renovar protestos de consideração e apreço.

Fábio Vinícius Polidoro
Prefeito Municipal

PROTOCOLO - PJ PEDREIRA	
N.º: 206122	
Data: 14/07/22	
Horário: ___h___	
Servidor Responsável: Fábio Vinícius	



Figura 12: Ofício Enviado ao Ministério Público com Convite da 5ª Audiência



Prefeitura Municipal de Pedreira

CÓPIA

Pedreira, aos 14 de Julho de 2022.

Excelentíssima Senhora Promotora de Justiça da Cidade de Pedreira –
Estado São Paulo:

Dra. Waleska Bueno Sanches

Nesta

**ASSUNTO: Convite Audiências Públicas - Revisão Plano Diretor do
Município.**

O Prefeito Municipal da cidade de Pedreira – Estado de
São Paulo, Senhor Fábio Vinícius Polidoro, tem a honra de Convidar Vossa
Excelência para a 5ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, a ser
realizada na seguinte data e horário:

Dia: 22 de Julho de 2022.

Horário: às 18:00horas.

Tema: Apresentação do Plano Diretor Municipal

**Local: Câmara Municipal de Pedreira - Rua Professor João Alvarenga, 75 -
Centro – Pedreira – SP e, Transmissão online pelo Youtube através do canal
da Câmara Municipal de Pedreira - <http://www.camarapedreira.sp.gov.br/>.**

Sem mais para o momento, aproveito o ensejo para renovar
protestos de consideração e apreço.


Fábio Vinícius Polidoro
Prefeito Municipal

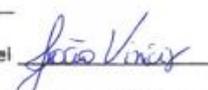
PROTOCOLO - PJ PEDREIRA	
N.º	287,22
Data:	14/07/22
Horário:	__h__
Servidor Responsável	



Figura 13: Divulgação Diária no Diário Oficial do Município entre dias 07/07/2022

Sexta-feira, 08 de julho de 2022 Diário Oficial Eletrônico do Município de Pedreira/SP página 27

A PREFEITURA DE PEDREIRA CONVIDA TODOS PARA A 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DE:

APRESENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Vamos juntos construir a cidade que queremos!

22 DE JULHO | 18H

CÂMARA MUNICIPAL DE PEDREIRA
R. Prof. João Alvarenga, 75, Centro,
Pedreira - SP

Transmissão online pelo YouTube através do Canal da Câmara Municipal de Pedreira

ACESSE O QR CODE



PLANO DIRETOR PEDREIRA - 2024-2032



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA - SP



Oliver
Arquitetura e Engenharia



Evite o acúmulo de água parada

TODOS JUNTOS CONTRA A DENGUE

Elimine os pratos dos vasos de plantas.
Não deixe acumular água em recipientes, lonas e brinquedos.
Caixas-d'água sempre fechadas com tampas ou telas.
Não deixe acumular água em pneus, calhas e telhas.
Mantenha os ralos limpos e com tela.
Deixar sempre limpos os recipientes para alimentar os animais.
Cuidar para que bromélias e outras plantas não tenham acúmulo de água.
Manter tratada a água das piscinas e das fontes.
Ao armazenar água, utilizar recipientes com tampas.
Esvazie e limpe os reservatórios do ar condicionado e geladeira frost free.

té22/07/2022



Figura 14: Aviso no Site Oficial do Município sobre a 5ª Audiência realizada

The screenshot shows a navigation menu with the following items: Transparência Municipal, IPTU e Taxas 2ª via, Acesso à Informação, Ouvidoria - eOuve, NFS-e, Licitações, Aditivos e Contratos, Multas de Trânsito, MPSP Recomendação, INFOVIA Municipal, and COMDEMA. Below the menu, there are two news items:

- 28/07/2022 às 8h40**
5ª Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor de Pedreira foi realizada no dia 22 de julho, na Câmara Municipal
- 21/07/2022 às 9h01**
Prefeito Fábio Polidoro recebe prefeitos e representantes para proveitosa reunião da RMC
- 21/07/2022 às 9h00**
Secretaria de Turismo de Pedreira conscientiza os empreendimentos turísticos quanto a importância do CADASTUR

3 MATERIAL DE APRESENTAÇÃO NA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

The slide features the coat of arms of Pedreira at the top left. The text on the slide is as follows:

Prefeitura Municipal de Pedreira/SP

5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
Revisão do Plano Diretor de Pedreira – SP

Tema:
Apresentação das Propostas de Revisão do Plano Diretor.
Datas: 22/07 – 18 horas minutos
Local: Câmara Municipal de Pedreira/SP

At the bottom left, there is a logo for 'PLANO DIRETOR PEDREIRA - SÃO PAULO' and at the bottom right, the 'Oliver' logo.



IMPORTANTE:

Os interessados em apresentar sugestões, por favor, retirem as fichas de participação.



PLANO DIRETOR
PEDREIRA - SÃO PAULO

ETAPAS DO TRABALHO



Prefeitura do Município de Pedreira/SP

Oliver



PLANO DIRETOR
PEDREIRA - SÃO PAULO

OBJETIVO

- Conceitos
- Discussão sobre as propostas do Plano
- Sugestões para o Plano

CONCEITO

É uma lei municipal aprovada pela Câmara Municipal, que deverá ser revisada à cada 10 anos.

Abrangência: Proposta para todo Município, incluindo áreas urbanas e rurais

É o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (CF-1988 e Estatuto da Cidade)

Tem como objetivo garantir que a propriedade cumpra sua função social (CF -1988 e Estatuto da Cidade)





LEGISLAÇÃO



CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade

Resolução 34 de 01/07/2005 do Conselho das Cidades

I – as ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano

II- as ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública

III- os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município, considerando sua adequação aos espaços territoriais adjacentes

IV- os instrumentos da política urbana previstos pelo art. 42 do Estatuto da Cidade, vinculando -os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor:



CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

Instrumentos mínimos para definição daqueles conteúdos

I – Macrozoneamento

II – Zoneamento

III – Perímetro Urbano

IV – Critérios e áreas para aplicação: Parcelamento, edificação e utilização compulsórios – PEUC, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do direito de construir, Estudo de Impacto de Vizinhança, Direito de Preempção e Operações Urbanas Consorciadas

V – Áreas Preferenciais para implantação de equipamentos urbanos, públicos e comunitários

VI – Diretrizes para sistema viário

VII – Ações prioritárias para: habitação, saneamento e mobilidade

VIII – Sistema de Acompanhamento e Controle Social – Critérios para formação do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial

MACROZONEAMENTO



O **MACROZONEAMENTO** é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locais.

Macrozona traz características explícitas e seguem um critério que leva em consideração os limitantes sociais e ambientais para distinguir as áreas do município passíveis de urbanização ou não, bem como restrições ao uso.

ZONEAMENTO



O **ZONEAMENTO** é a divisão do território urbano do município em compartimentos denominados “zonas” ou áreas sobrepostas denominadas “áreas de especiais interesses” e estabelece critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade.

PERÍMETRO URBANO

O **PERÍMETRO URBANO** é o limite que define o que é área urbana e de expansão urbana, do que é área rural, no território municipal.



LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

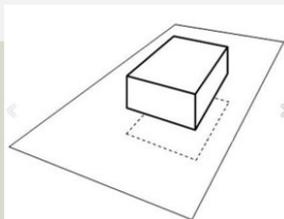
Legislação Urbanística
CONCEITOS:

- TAXA DE OCUPAÇÃO
- ALTURA MÁX./GABARITO
- COEFICIENTE
- RECUOS
- LOTE MÍNIMO
- TESTADA



TAXA DE OCUPAÇÃO

Taxa máxima permitida da
Projeção de uma edificação
sobre o lote.

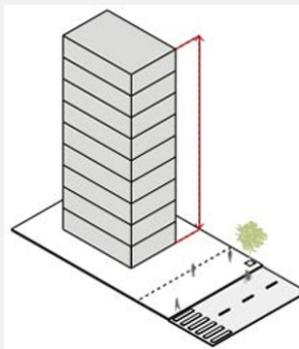


Ex: Um lote de 100m² com uma taxa de ocupação de 50%,
somente poderá ocupar 50m² do lote (no térreo). Para
cálculo da área total permitida no lote deve-se multiplicar
pelo coeficiente de aproveitamento da zona.

ALTURA MÁXIMA/GABARITO

É a **altura máxima da edificação** calculada pela distância entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.

CADA **ZONA URBANA** TERÁ O SEU GABARITO



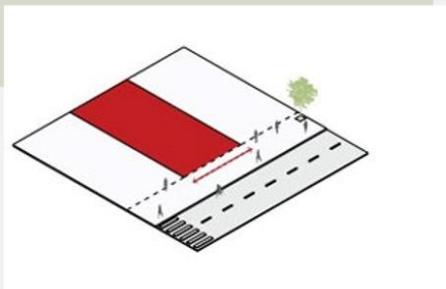
RECUO FRONTAL E LATERAL

RECUO é O AFASTAMENTO LATERAL OU FRONTAL QUE A EDIFICAÇÃO DEVE TER COM AS DIVISAS DO LOTE



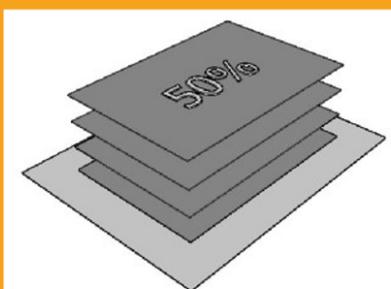
LOTE MÍNIMO E TESTADA

É o tamanho mínimo do lote admitido em cada ZONA para fins de parcelamento. A testada é o tamanho mínimo da frente do lote permitido em cada ZONA.



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

- É o número que multiplicado pela área do lote definirá a quantidade máxima de METROS QUADRADOS que poderá ser construída em um LOTE. Respeitando sempre o GABARITO



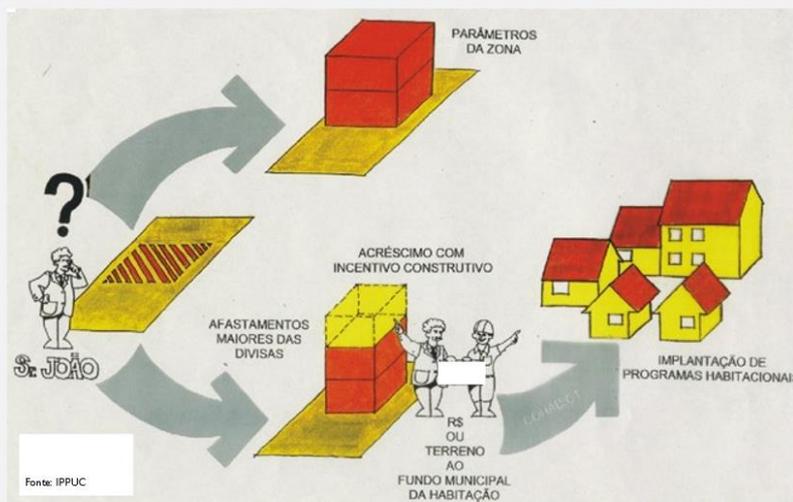
EX: um lote de 100m² em uma zona com CAB = 2, poderá construir até 200 m² respeitados Gabarito e TO

OUTORGA ONEROSA
DO DIREITO DE
CONSTRUIR
OODC

É a concessão emitida pelo Município para o proprietário de um imóvel edificar acima dos índices urbanísticos básicos (acima dos coeficientes básicos) mediante contrapartida financeira



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Poderá ser de dois tipos:

- **Tipo 1 - ALTERAÇÃO DE USO: ZONAS DE EXPANSÃO URBANA**
- **Tipo 2 - AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO: ZONAS ONDE É ADMITIDO COEFICIENTE MÁXIMO.**

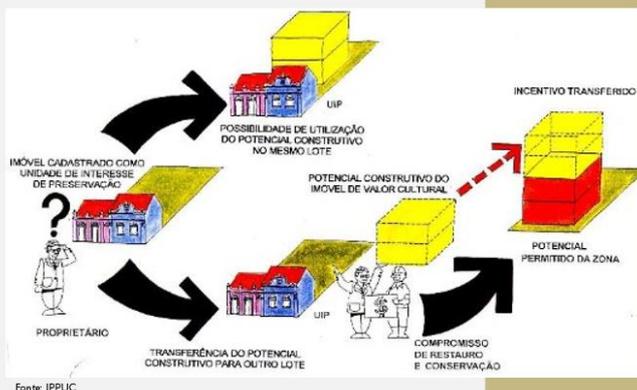
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

É a concessão emitida pelo Município para transferência do direito de construir, estabelecido na área onde se localiza o imóvel de interesse de preservação histórica, paisagística ou ambiental, para outra área, como forma de compensar os proprietários de imóveis a serem preservados.



TRANFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA PRESERVAÇÃO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



Serão definidos no Plano os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal, a fim de conter os impactos gerados no entorno da área de implantação deste.

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Este instrumento confere ao Poder Público a preferência na aquisição de imóveis de interesse público, desde que, para projetos de:

- **Regularização fundiária**
- **Programas habitacionais de interesse social**
- **Implantação de equipamentos comunitários, áreas de lazer**
- **Implantação de áreas de preservação ambiental**

OPERAÇÕES URBANAS

É um instrumento de implementação de projetos urbanos para uma área determinada da cidade, a ser implantado por meio da Parceria entre Poder Público, moradores e usuários da área e investidores privados. (PPP)



**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E
UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO
PEUC**

Instrumento que visa induzir a ocupação dos terrenos vazios ou sub-utilizados, que se localizarem em áreas dotadas de infraestrutura.

Este instrumento funciona em cadeia com os 2 outros próximos IPTU progressivo e desapropriação de títulos de dívida pública.



PEUC

CATEGORIA	Critério
Não parcelado	Glebas não parceladas
Não Edificado	Lotes privados aprovados por projeto de parcelamento do solo sem edificação Não compõem também esta categoria aqueles não edificados devido à restrição urbanística ou ambiental, que impeça a devida edificação no lote.
Não Utilizado	Lotes decorrentes de parcelamento do solo aprovados, com edificações existentes, fechados a mais de 5 anos e localizados. Não compõem também esta categoria aqueles não utilizados devido à restrição urbanística ou ambiental.
Subutilizado	Sugere-se que seja considerado como subutilizado, os imóveis com aproveitamento inferior a 1/3 da área do lote. Não compõem também esta categoria aqueles subutilizados devido à restrição urbanística ou ambiental.



PROPOSTAS DE REVISÃO

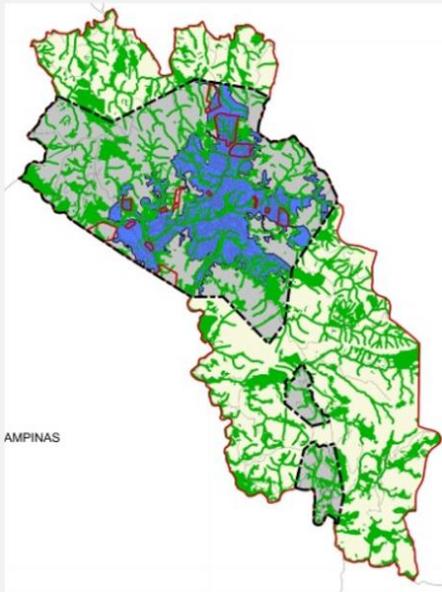


PROPOSTAS - PERÍMETRO



A área urbana contempla uma área de expansão com objetivo de atender as necessidades futuras de aumento do município

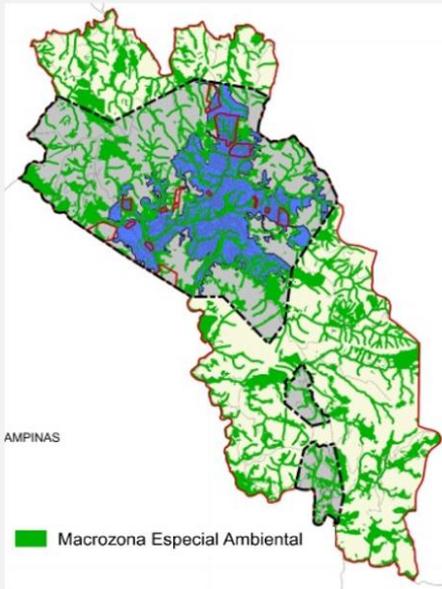
PROPOSTAS - MACROZONAS



Cada Macrozona traz características explícitas e seguem um critério que leva em consideração os limitantes sociais e ambientais para distinguir as áreas do município passíveis de urbanização ou não, bem como restrições de uso

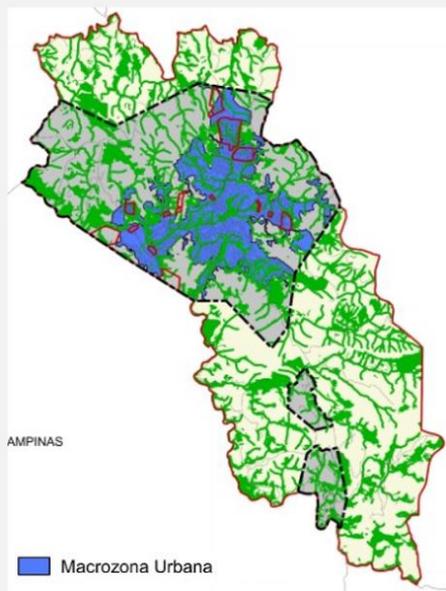


MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL



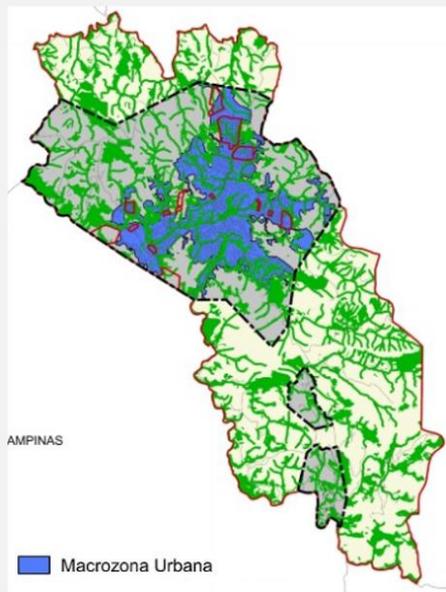
é aquela formada por áreas não destinadas à ocupação urbana ou rural, que possuem condições ambientais desfavoráveis à ocupação ou importantes para a preservação dos mananciais da cidade. O uso e ocupação do solo nesta macrozona deverão ser restritos, não sendo admitidos parcelamentos do solo ou usos para fins urbanos ou ocupação rural.

MACROZONA URBANA



é aquela composta por áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, sendo em sua maioria loteamentos aprovados, apresentando maior densidade construtiva e populacional do Município e que requerem uma qualificação urbanística progressiva. Sua identificação e delimitação visa controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o à infraestrutura do município e aos componentes ambientais.

MACROZONA RURAL

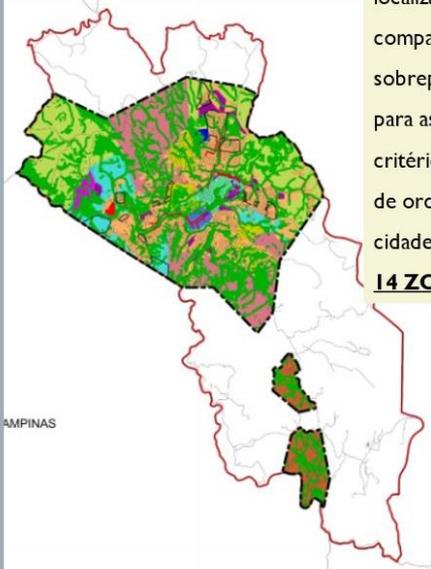


é composta por espaços não urbanizáveis destinados a produção agropecuária. A disciplina de uso e ocupação do solo na Macrozona Rural visa estimular as atividades primárias, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana



ZONEAMENTO

É a divisão do território urbano do município, localizado dentro do perímetro urbano, em compartimentos denominados “zonas” ou áreas sobrepostas denominadas “áreas de especial interesse” para as quais se estabelece critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade.



14 ZONAS

- ZEIS
- Zona Central (ZC)
- Zona de Corredores Comerciais (ZCC)
- Zona Residencial 1 (ZR1)
- Zona Residencial 2 (ZR2)
- Zona Industrial (ZI)
- Zona de Uso Misto (ZUM)
- ZEUI
- ZEUR
- ZEUCR
- Zona de Equipamentos Urbanos e Comunitários (ZUC)
- Zona do Entorno do Aterro Sanitário (ZAT)
- Zona dos Distritos (ZD)
- Zona Ambiental (ZA)

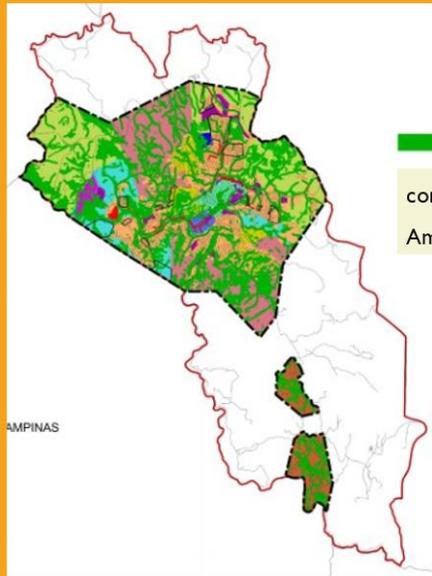
ZONEAMENTO

14 ZONAS URBANAS

- ZA – AMBIENTAL**
- ZAT - DO ENTORNO DO ATERRO SANITÁRIO**
- ZCC - DE CORREDORES COMERCIAIS**
- ZC – CENTRAL**
- ZUM – USO MISTO**
- ZI – INDUSTRIAL**
- ZR1 – RESIDENCIAL 1**
- ZR2 – RESIDENCIAL 2**
- ZEIS – ESPEICLA INTERESSE SOCIAL**
- ZEUI – EXPANSÃO URBANA INDUSTRIAL**
- ZEU-CR – EXPANSÃO URBANA DE CHÁCARAS RESIDENCIAL**
- ZEUR – EXPANSÃO URBANA RESIDENCIAL**
- ZD - ZONA DOS DISTRITOS**
- ZUC – EQUIPAMENTO URBANO E COMUNITÁRIO**



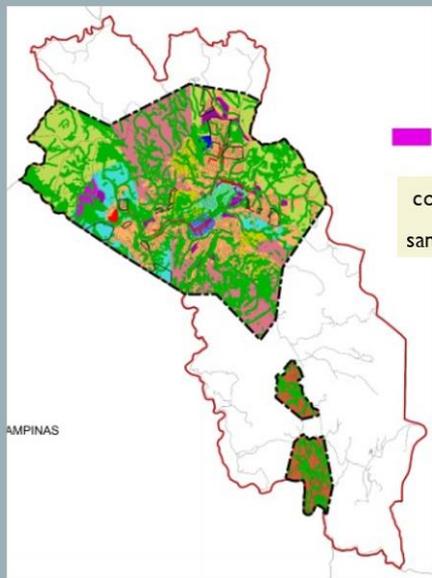
ZA – ZONA AMBIENTAL



Zona Ambiental (ZA)

compreende as áreas situadas na Macrozona Ambiental dentro do perímetro urbano

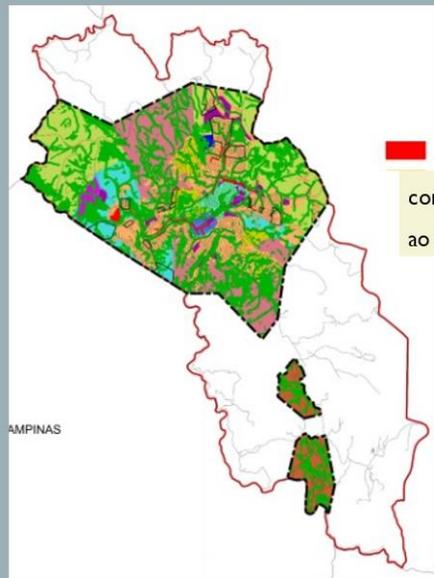
ZAT – ZONA ENTORNO DO ATERROS SANITÁRIO



Zona do Entorno do Aterro Sanitário (ZAT)

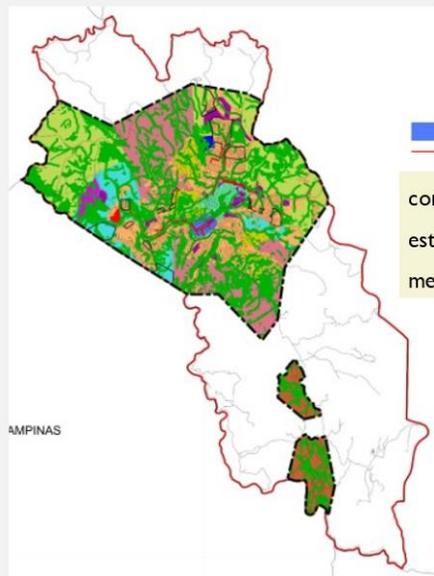
compreende a área no entorno do aterro sanitário desativado

ZCC – ZONA CORREDORES COMERCIAIS



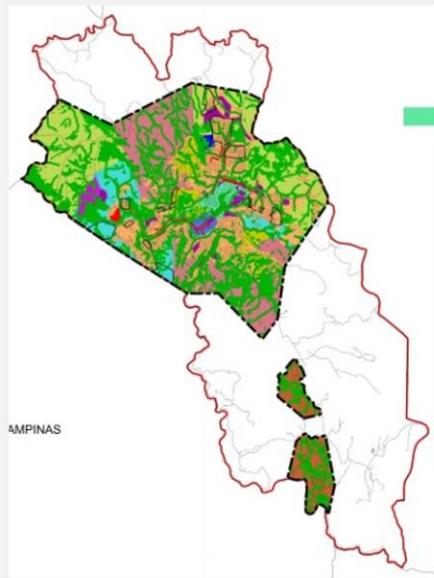
Zona de Corredores Comerciais (ZCC)
compreende as áreas comerciais concentradas
ao longo de eixos viários

ZC – ZONA CENTRAL



Zona Central (ZC)
compreende o bairro centro, onde o sistema viário
está com a capacidade esgotada e, portanto, exige
menos intensidade de uso e ocupação do solo

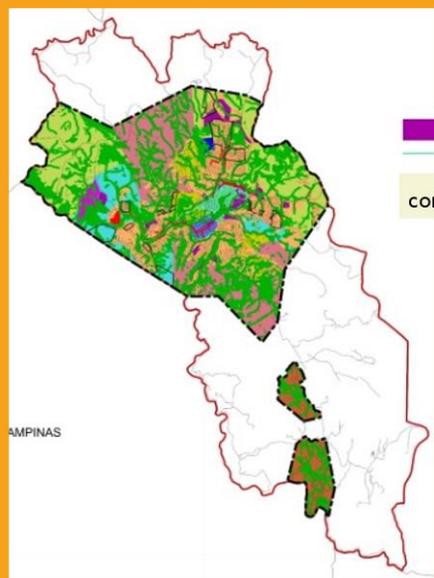
ZUM – ZONA USO MISTO



Zona de Uso Misto (ZUM)

compreende a região central do Município e adjacências, apresentando ocupação consolidada, com poucos terrenos vagos, e grau médio/alto de adensamento, com localização predominante de usos mistos (habitação, atividades comerciais e de serviços e) e maior oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos;

ZI – ZONA INDUSTRIAL

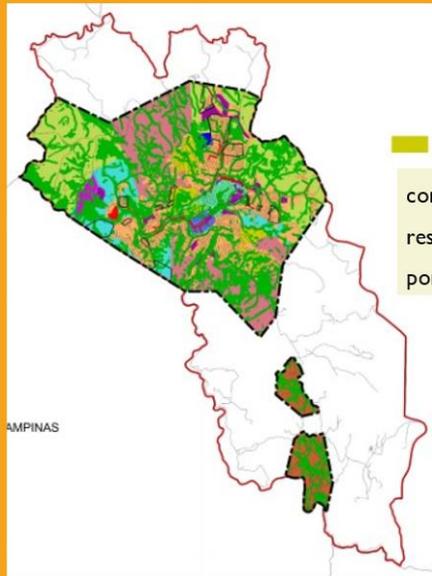


Zona Industrial (ZI)

compreende as áreas industriais do município



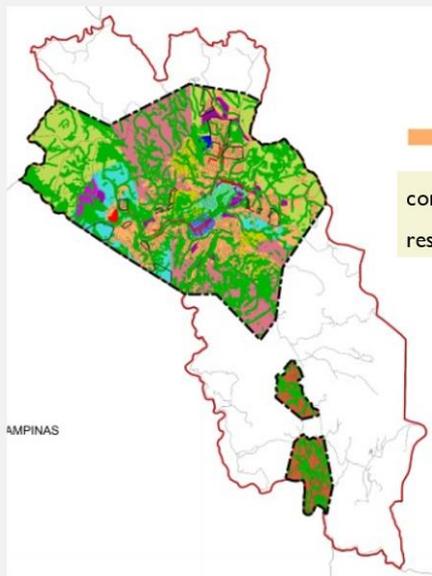
ZR1 – ZONA RESIDENCIAL I



Zona Residencial 1 (ZR1)

compreender áreas predominantemente residenciais de baixa densidade, caracterizadas por chácaras residenciais

ZR2 – ZONA RESIDENCIAL 2

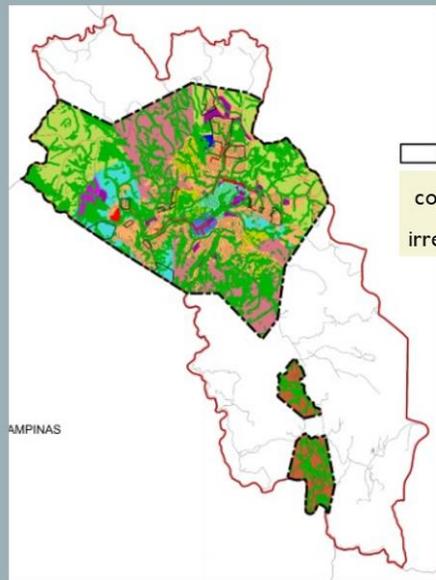


Zona Residencial 2 (ZR2)

compreende áreas predominantemente residenciais de média e alta densidade



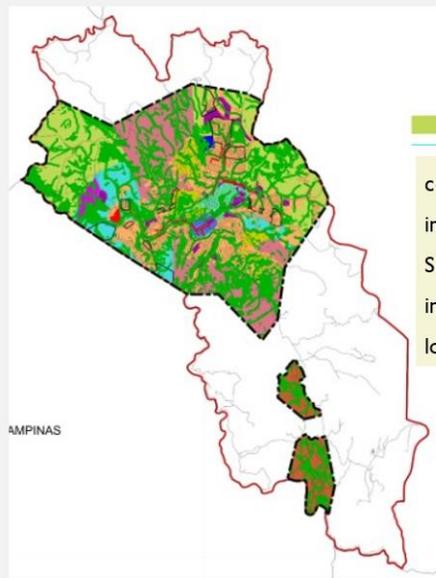
ZEIS – ZONA ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



ZEIS

compreende áreas com ocupação regular ou irregular de interesse social

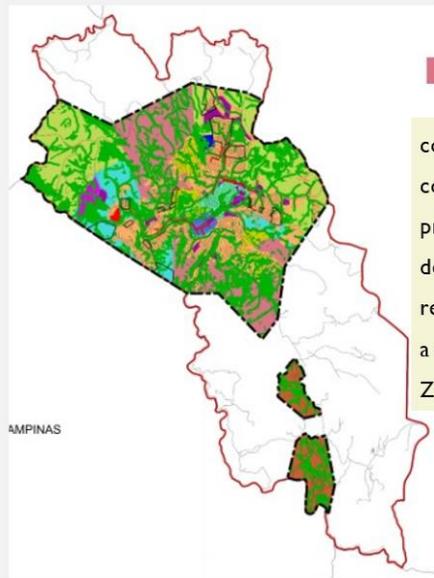
ZEUI – ZONA DE EXPANSÃO URBANA INDUSTRIAL



ZEUI

compreende áreas contíguas a loteamentos industriais ou localizadas ao longo da Rodovia SP-095, destinados à expansão da área industrial do Município, quando aprovado o loteamento a zona passa a ser ZI

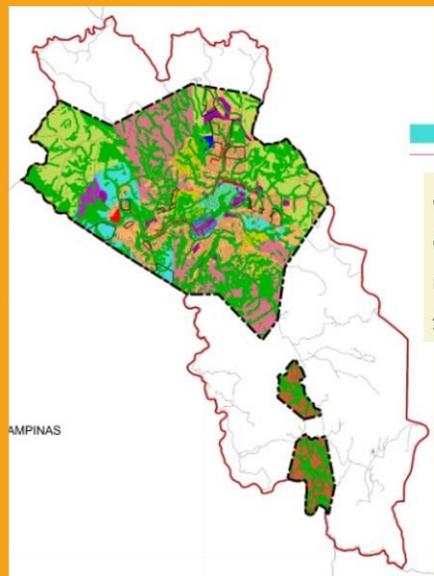
ZEU -CR – ZONA EXPANSÃO URBANA DE CHÁCARAS RESIDENCIAL



ZEUCR

compreende áreas de urbanização controlada, destinadas predominantemente para ocupação de baixa densidade de chácaras residenciais. Quando aprovado o loteamento a zona passará a ser ZR

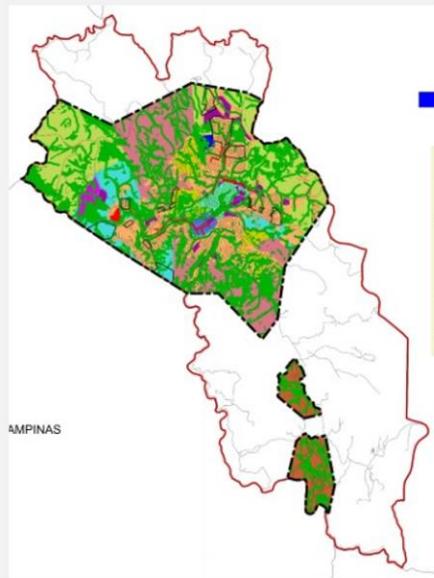
ZEU -R – ZONA EXPANSÃO URBANA RESIDENCIAL



ZEUR

compreende áreas contíguas às ZR2, destinadas predominantemente ao uso residencial, quando aprovado o loteamento a zona passará a ser ZR2

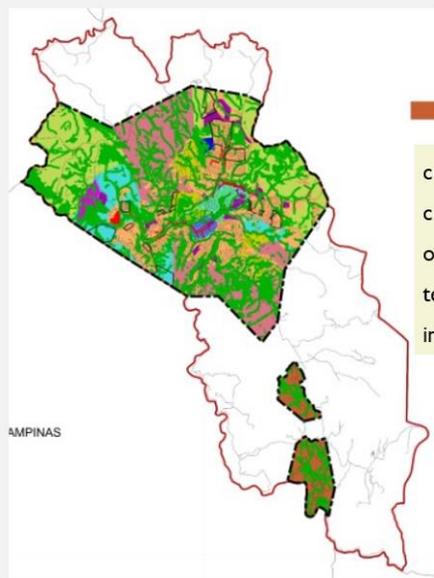
ZEUC – ZONA EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIO



Zona de Equipamentos Urbanos e Comunitários (ZUC)

compreende as áreas ocupadas por equipamentos urbanos ou comunitários, podendo também incluir grandes usos comunitários, como faculdades e universidades

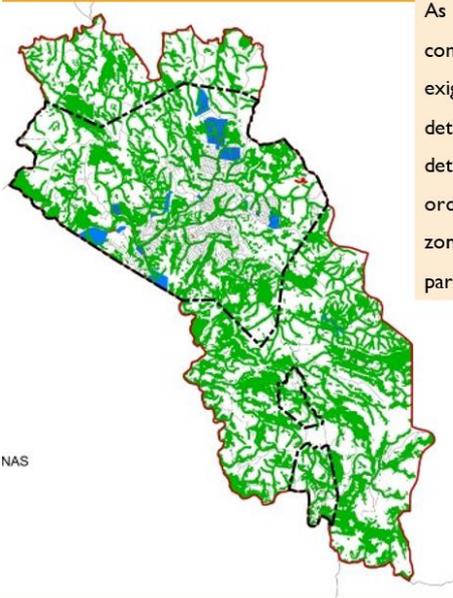
ZD – ZONA DOS DISTRITOS



Zona dos Distritos (ZD)

compreende os dois perímetros urbanos não contíguos ao restante, onde o uso e ocupação do solo será definido caso a caso, tendo como diretriz a capacidade de infraestrutura

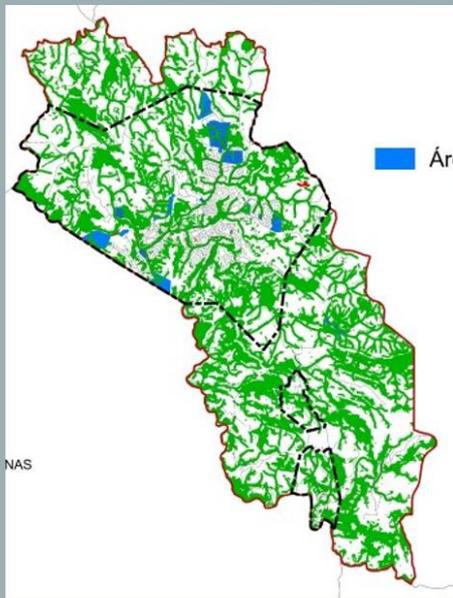
PROPOSTAS – ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES



As Áreas de Especiais Interesses e compreendem as porções do território que exigem tratamento diferenciado por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções determinadas no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo

- Área de Especial Interesse Social (AEIS)
- Área de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ARIE)
- Áreas de Especial Interesse Turístico (AEIT)
- Área de Especial Interesse Ambiental

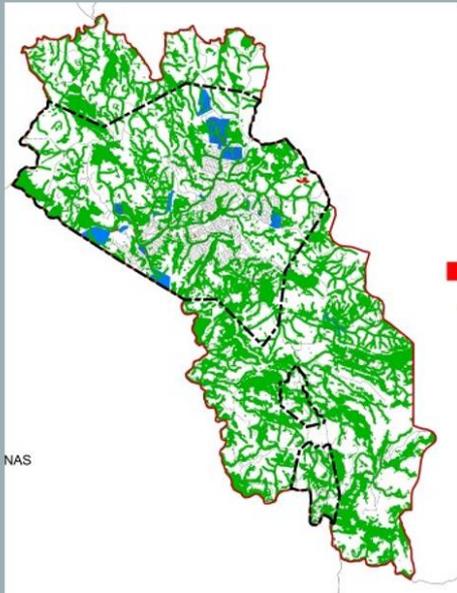
ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - AEIS



- Área de Especial Interesse Social (AEIS)

corresponde aos assentamentos precários a regularizar e aos assentamentos de interesse social

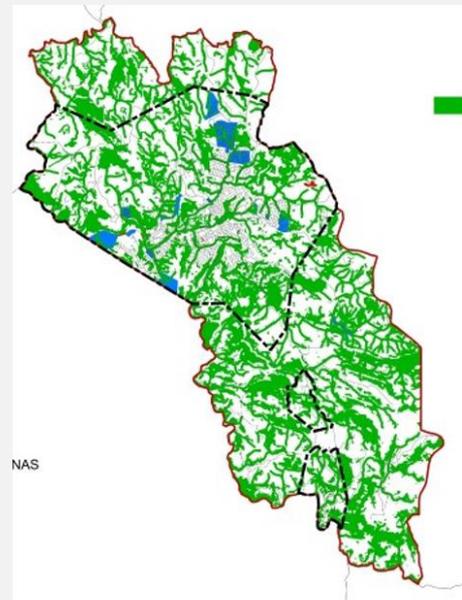
ÁREA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO



Corresponde aos loteamentos irregulares de interesse específico, ou seja, que não são de interesse social

■ Área de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ARIE)

ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL

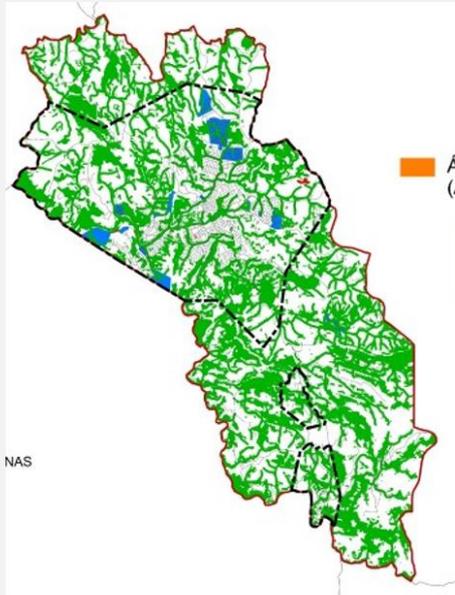


■ Área de Especial Interesse Ambiental

AEIA 1: corresponde à Macrozona Especial Ambiental

AEIA 2: corresponde à área de risco da barragem, definida no Plano de Risco da Barragem, cujas medidas de segurança, assim como o uso e ocupação do solo deverão ser controlados de acordo com o definido no referido instrumento

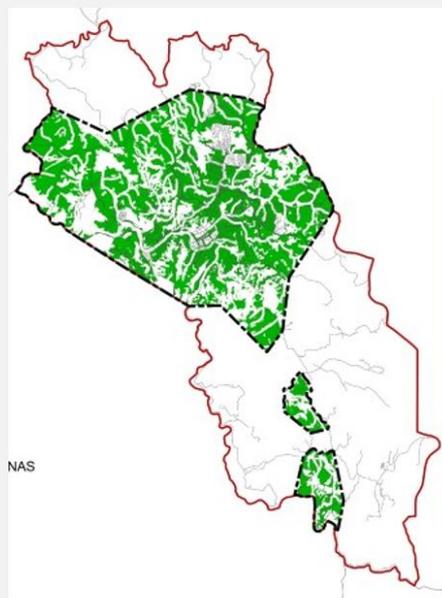
ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO



Áreas de Especial Interesse Turístico (AEIT)

corresponde aos principais atrativos turísticos municipais.

PROPOSTAS – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



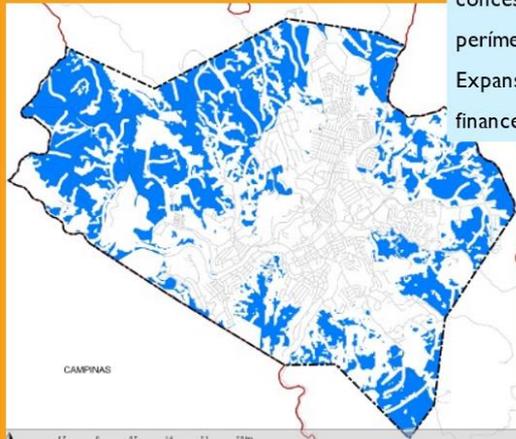
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a concessão para edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira do empreendedor

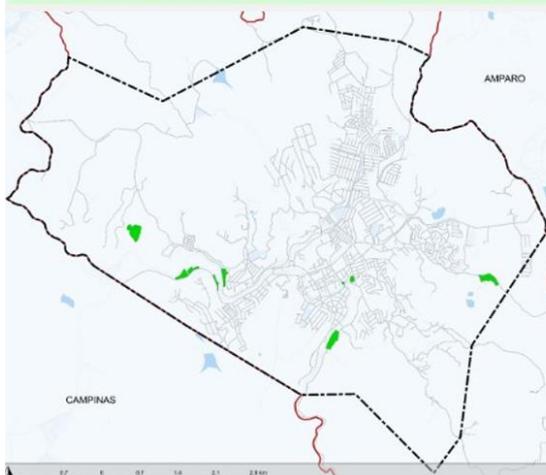
PROPOSTAS – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

OUTORGA ONEROSA POR MUDANÇA DE USO

A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão para parcelar dentro do perímetro urbano, nas Zonas de Expansão Urbana, mediante contrapartida financeira



OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.



Fica indicada como área sujeita a Operação Urbana Consorciada o **entorno da barragem, do morro do Cristo e das chácaras ao sul**, conforme demarcado no mapa ao lado. O objetivo dessa Operação é a implementação de mecanismos de retenção de cheias localizados em novos parques que permitam tanto a recarga do manancial, como também a mitigação de riscos em relação aos impactos da barragem, assim como, a implementação de infraestrutura para as chácaras. Portanto, requer um projeto específico que contemple os elementos elencados, sendo a contrapartida financeira a ser aplicada na mesma área, conforme prevê as regras das Operações Urbanas Consorciadas.



PROPOSTAS – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

O **PARCELAMENTO A EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**, o Imposto Predial e Territorial Progressivo no Tempo e a Desapropriação com Pagamento Mediante Títulos da Dívida Pública:

permitem ao município estimular e intervir para que áreas, terrenos ou prédios que estão sem uso, pouco utilizados ou vazios e localizados em regiões com boa infraestrutura, cumpram com a sua função social, aumentando a oferta de terrenos e construções na cidade. O objetivo é promover o adensamento em áreas com infraestrutura.

Lei Municipal específica determinará os lotes sujeitos a aplicação deste instrumento. Os critérios e áreas de aplicação da PEUC são- os imóveis situados nas:

ZONA DE CORREDORES COMERCIAIS – ZCC

ZONA DE USO MISTO – ZUM

ZONAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

e sujeitos à Operações Urbanas Consorciadas, com **coeficiente de aproveitamento inferior a 0,5 (subutilizado)**.

PROPOSTAS – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Os empreendimentos que causem relevante impacto ambiental ou de vizinhança serão objeto do **ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**. Os empreendimentos que obrigatoriamente dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, são:

- I - Cemitérios, crematórios e necrotérios;
- II - frigoríficos, curtumes, matadouros e abatedouros;
- III - terminais rodoviários, ferroviários e aviários;
- IV - Terminais de cargas;
- V - Hospitais, laboratórios de análises clínicas e patológicas, instalações radiológicas, de radioterapia, quimioterapia, clínicas veterinárias, centros médicos e consultórios com área total construída descontada da área de estacionamento, igual ou superior a mil metros quadrados (1.000m²);
- VI – serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica, com área total construída descontada da área de estacionamento, igual ou superior a mil metros quadrados (1.000 m²);
- VII - armazéns, depósitos, centros comerciais, shopping centers, lojas de departamentos, pavilhões de feiras e exposições com área total construída, descontada da área de estacionamento igual ou superior a dois mil metros quadrados (2.000 m²);



PROPOSTAS – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

VIII- edificações ou grupamento de edificações com uso comercial, residencial ou misto, individual ou coletivo, e, com área edificável, descontada área de estacionamento, igual ou superior a oito mil metros quadrados (8.000 m²), limitados a oitenta unidades;

IX- Postos de abastecimento de combustíveis, garagens cobertas ou descobertas de veículos de transportes coletivos e/ou de cargas, transportadoras, e veículos de passeio, com área do lote igual ou superior a três mil metros quadrados (3.000 m²);

X - Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, com área total construída igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000 m²) ou com área de terreno igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000 m²) e atividades industriais enquadradas como de médio e alto potencial poluidor com qualquer área;

XI - empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a dez mil metros cúbicos;

XII- parcelamento de solo em área urbana ou de expansão acima de 50.000 m²;

XIII - supermercados e hipermercados com área superior a 2.000 m²;

PROPOSTAS – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS ESTUDO IMPACTO VIZINHANÇA

XIV - aprovação ou licença de localização e funcionamento de atividades com qualquer mudança de uso, em imóveis regularmente existentes, com ou sem

acréscimo de área, desde que se enquadre em empreendimento gerador de impacto nos termos desta lei;

XV - Aprovação de reforma com acréscimo de área em empreendimentos ou atividades regularmente existentes, desde que, com as novas características se

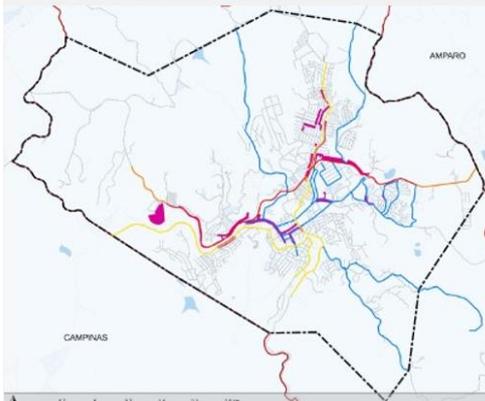
enquadrem em empreendimento gerador de impacto nos termos da presente lei;

XVI – Edifícios ou conjuntos habitacionais com mais de 100 unidades.





PROPOSTA VIÁRIA



- Via Arterial Primária (SP-095 - Trecho Urbanizado)
- Via Arterial Secundária
- Via Coletora
- Via Local
- Rodovia Estadual
- Corredores Comerciais

Para estruturação viária geral da cidade e integrando uso do solo, sistema viário propõe-se que a seguinte estrutura viária:

- **Eixos de estruturação principal da cidade:** Avenidas principais com a finalidade de tratar de forma integrada intensidade de usos, ocupação, densidade populacional, transporte e investimento de sistema viário;
- **Corredores comerciais:** vias comerciais no interior dos bairros evitando deslocamentos para comércio local;
- **Rota de Carga:** estrutura os deslocamentos de caminhões, a fim de retirá-lo da área urbana

ESPAÇO PLANO DIRETOR

Banner ao acessar o site do da Prefeitura em:
www.pedreira.sp.gov.br





ESPAÇO PLANO DIRETOR

Ao clicar no Banner:

The screenshot shows a website interface with the following sections and annotations:

- ARQUIVOS PARA DOWNLOADS**: An arrow points from this section to the text "Documentos produzidos para download".
- AUDIÊNCIAS PÚBLICAS**: This section contains three entries:
 - Audiência Pública - Etapa 1**: Tema: Lançamento da Revisão do Plano Diretor. Data: xx/xx/2022 Hora: xxh xxmin. Local: (blank). An arrow points from this entry to the text "Informações sobre as Audiências".
 - Audiência Pública - Etapas 2 e 3**: Tema: Leitura Comunitária - Complementação da leitura técnica, a partir da leitura da realidade junto a população. Data: xx/xx/2022 Hora: xxh xxmin. Local: (blank). An arrow points from this entry to the text "Informações sobre as Audiências".
 - Audiência Pública - Etapa 4**: Tema: Apresentação da Revisão do Plano Diretor e do Código de Zoneamento e Parcelamento do Solo. Data: xx/xx/2022 Hora: xxh xxmin. Local: (blank). An arrow points from this entry to the text "Informações sobre as Audiências".
- Espaço Plano Diretor**: Contribuições recebidas através da página "Sugestões deste site". An arrow points from this section to the text "Espaço para sugestões recebidas".

At the bottom of the screenshot, there is a logo for "Prefeitura do Município de Pedreira/SP" and the "Oliver" logo.



MODALIDADE: PREGÃO ELETRÔNICO
EMPRESA CONTRATADA: OLIVER ARQUITETURA
WWW.OLIVERARQUITETURA.COM.BR

YOUTUBE: <https://www.youtube.com/channel/UCPUAZUdYSyKtvGLU604TQjw>

INSTAGRAM: <https://www.instagram.com/oliverarquitetura/?hl=pt-br>

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/OliverArquiteturaEngenharia>

Fone e whatsapp: (16) 3911-9596

E-mail: oliver@oliverarquitetura.com.br



Prefeitura do Município de Pedreira/SP

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

E-mail: planejamento@pedreira.sp.gov.br



Oliver
EMPRESA CONTRATADA
Fone: 16-3911.9596
Site: www.oliverarquitetura.com.br