

Plano Diretor

2022

Pedreira

São Paulo

PRODUTO 07

Plano Diretor

PRODUTO 08

Elaboração do Código de
Zoneamento, Parcelamento e Uso
do Solo





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 07 – Plano Diretor
Produtos 08 – Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação

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: Produtos 07 – Plano Diretor e Produto 8 – Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo/ por Oliver Arquitetura. - Ribeirão Preto, São Paulo: [s.n.], 2021.

92 p.

1. Plano Diretor. 2. Zoneamento. 3. Uso do Solo. I Título. Código



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 07 – Plano Diretor
Produtos 08 – Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação

Revisão	Data	Modificação	Verificação	Aprovação
 PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRA				
Revisão do Plano Diretor do Município de Pedreira				
Produtos 07 – Plano Diretor e Produto 8 – Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo				
Elaborado:			Situação: Aprovado.	
Verificado:			RT empresa: Sandra Neves	
Nº Contrato: 308/2021			Data: maio/2022	Folha:
Revisão:				



LISTA MAPAS

Mapa 1: Perímetro Urbano.....	40
Mapa 2: Macrozoneamento Municipal	43
Mapa 3: Zoneamento Municipal	50
Mapa 4: Áreas de Especial Interesse Municipal	52
Mapa 5: Proposta de Áreas de Aplicação da Outorga Onerosa de Mudança de Uso	63
Mapa 6: Proposta de Áreas de Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	65
Mapa 7: Proposta de Áreas que podem receber Transferência de Potencial Construtivo.....	66
Mapa 8 – Proposta Áreas de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir	72
Mapa 9: Proposta de Hierarquia viária.....	75
Mapa 10: Proposta de Hierarquia viária.....	79
Mapa 11: Proposta de Rota de Carga	80
Mapa 12: Corredores de Conectividade Ambiental	90

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Síntese da Análise Temática	33
Tabela 2: Tipologia de Usos.....	54
Tabela 3: Porte e densidade por zona.	59
Tabela 4: Índices Urbanísticos	60



SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO	7
2 INTRODUÇÃO	8
3 REFERENCIAL PARA FORMULAÇÃO DO PLANO DIRETOR	9
3.1 ESTATUTO DA CIDADE	9
3.2 DIRETRIZES E OBJETIVOS DA POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO.....	11
3.3 OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – ODS	20
3.4 NOVA AGENDA URBANA.....	23
3.5 O QUE DIZEM OS URBANISTAS	29
4 CDP – ANÁLISE TEMÁTICA	31
5 PRINCÍPIOS, DIRETRIZES GERAIS, FUNÇÃO SOCIAL E OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	34
5.1 PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA	34
5.2 DIRETRIZES GERAIS.....	35
5.3 FUNÇÃO SOCIAL	35
5.4 OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL.....	36
6 PERÍMETRO URBANO	39
7 ZONEAMENTO MUNICIPAL	41
7.1 MACROZONEAMENTO	41
7.1.1 MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL.....	43
7.1.2 MACROZONA URBANA.....	45
7.1.3 MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA	46
7.1.4 MACROZONA RURAL	48
7.2 ZONEAMENTO URBANO	49
7.3 ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE	52
7.4 TIPOLOGIA DE USOS	53



7.5	ÍNDICES URBANÍSTICOS	54
8	CRITÉRIOS E ÁREAS PARA APLICABILIDADE DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE.....	61
8.1	PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS.....	61
8.2	OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE MUDANÇA DE USO.....	61
8.3	TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	65
8.4	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	66
8.5	DIREITO DE PREENPÇÃO	70
8.6	OPERAÇÕES URBANAS.....	71
9	MACRODIRETRIZES MUNICIPAIS	73
9.1	ÁREAS PREFERENCIAIS PARA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS, PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS.....	73
9.2	DIRETRIZES PARA O SISTEMA VIÁRIO.....	73
9.3	POLÍTICAS SETORIAIS - AÇÕES PRIORITÁRIAS.....	80
9.3.1	HABITAÇÃO.....	80
9.3.2	SANEAMENTO AMBIENTAL	82
9.3.3	MOBILIDADE E TRANSPORTE	83
9.4	SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE SOCIAL.....	86
9.4.1	CRITÉRIOS PARA FORMAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA.....	87
10	PROPOSTAS DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E SAAE	89
10.1	SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE	90
10.1.1	CRIAÇÃO DE ÁREAS DE CONECTIVIDADE	90
10.2	PROPOSTAS APRESENTADAS PELO SAAE	91



1 APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta os **PRODUTOS 07 – PLANO DIRETOR** e **PRODUTO 08 – CÓDIGO DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO E USO DO SOLO**, 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 do Solo, os Produtos 07 e 08 agora apresentados se inserem 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 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 INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal é o instrumento dos governos municipais voltado à política de desenvolvimento urbano.

No processo de revisão do Plano são novamente identificadas e analisadas as características físicas, suas vocações bem como as potencialidades e deficiências identificadas para que com o apoio e participação de toda sociedade organizada sejam definidos os eixos estratégicos de revisão do plano.

A entrada em vigor do Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257 de 10/07/2001) e a criação do Ministério das Cidades, incorporado ao atual Ministério de Desenvolvimento Regional, formam uma moldura legal e institucional federal que dá condições efetivas para a implementação de políticas urbanas de cunho democrático e social.

O Estatuto da Cidade vem regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que norteiam o capítulo relativo à Política Urbana. Além disso, fixa como princípio fundamental a função social da cidade e da propriedade urbana, conforme disposto no artigo 5º, incisos XXII e XXIII, da Constituição Federal.

A participação dos diversos atores sociais na construção da Elaboração do Plano deverá ser garantida e todo material produzido disponibilizado à comunidade para análise antes de cada audiência pública.

Para tanto foi criado um espaço no site oficial da prefeitura que permitirá acesso ao material digital elaborado.



3 REFERENCIAL PARA FORMULAÇÃO DO PLANO DIRETOR

3.1 ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.527/2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece as diretrizes gerais da Política Urbana no Brasil. Portanto é o principal referencial para a formulação de diretrizes para o desenvolvimento urbano de qualquer cidade brasileira.

Conforme o art. 2º do Estatuto a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:



- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental;
 - h) a exposição da população a riscos de desastres;
- VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos



processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais;

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento;

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

3.2 DIRETRIZES E OBJETIVOS DA POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

No ano de 2003 foi realizada a 1ª Conferência Nacional das Cidades, onde foi dado o pontapé inicial da definição da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano



– PNUD. Foram aprovadas diretrizes para uma política de desenvolvimento urbano democrática e integrada, buscando alcançar uma cidade para todos. Abaixo estão especificados alguns dos princípios, diretrizes e objetivos da PNUD, as definições foram retiradas do Caderno MCidades 01 - Desenvolvimento Urbano – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, publicado em 2004 pelo Ministério das Cidades.

Foram definidos nesta Conferência os seguintes princípios:

Direito à cidade – Todos os brasileiros têm direito à cidade, entendido como o direito à moradia digna, a terra urbanizada, ao saneamento ambiental, ao trânsito seguro, à mobilidade urbana, à infraestrutura e aos serviços e equipamentos urbanos de qualidade, além de meios de geração de renda e acesso à educação, saúde, informação, cultura, esporte, lazer, segurança pública, trabalho e participação.

Moradia digna – A moradia é um direito fundamental da pessoa humana, cabendo a União, o Distrito Federal, os estados e municípios promover, democraticamente, o acesso para todos, priorizando a população de baixa ou nenhuma renda, financiando e fiscalizando os recursos destinados à habitação. A promoção do acesso à moradia digna deve contemplar, ainda, o direito à arquitetura, a assistência aos assentamentos pelo poder público e a exigência do cumprimento da Lei Federal nº 10.098/02, que estabelece um percentual mínimo das habitações construídas em programas habitacionais adaptadas para as pessoas portadoras de deficiências. Entende-se por moradia digna aquela que atende às necessidades básicas de qualidade de vida, de acordo com a realidade local, contando com urbanização completa, serviços e equipamentos urbanos, diminuindo o ônus com saúde e violência e resgatando a autoestima do cidadão.

Saneamento ambiental público – Os serviços de saneamento ambiental são essenciais e vitais para o funcionamento das cidades, para a determinação das condições de vida da população urbana e rural, para a preservação do meio ambiente e para o desenvolvimento da economia.

Transporte público – O transporte público é um direito. Todos têm a



prerrogativa de ter acesso aos seus serviços, cabendo aos três níveis de governo universalizar a sua oferta. A mobilidade está vinculada à qualidade dos locais onde as pessoas moram e para onde se deslocam, devendo estar articulada com o plano de desenvolvimento da cidade e com a democratização dos espaços públicos, conferindo prioridade às pessoas e não aos veículos.

Função social da cidade e da propriedade – A propriedade urbana e a cidade devem cumprir sua função social, entendida como a prevalência do interesse comum sobre o direito individual de propriedade, contemplando aspectos sociais, ambientais, econômicos (de inclusão social) e a implantação combinada com os instrumentos do Estatuto da Cidade.

Gestão democrática e controle social – Devem ser garantidos mecanismos de gestão descentralizada e democrática, bem como o acesso à informação, à participação e ao controle social nos processos de formulação, tomada de decisão, implementação e avaliação da política urbana. A gestão democrática deve reconhecer a autonomia dos movimentos sociais, sem discriminação, e estar sempre comprometida com o direito universal à educação, saúde, moradia, trabalho, previdência social, transporte, meio ambiente saudável, cultura e lazer.

Inclusão social e redução das desigualdades – A política urbana deve atender a população de baixa renda, a fim de reduzir as desigualdades sócio espaciais.

Sustentabilidade financeira e socioambiental da política urbana – A aplicação dos recursos deverá considerar critérios ambientais, sociais, regionais e de capacidade institucional. Devem ser estimuladas a elevação da produtividade, da eficiência, da eficácia e da efetividade, e a minimização do desperdício na produção da moradia, na urbanização e na implantação, operação e custeio dos serviços públicos urbanos, metropolitanos e de caráter regional, estabelecendo linhas de apoio e financiamento para a busca de novas tecnologias e para a formulação de planos e projetos de desenvolvimento urbano.

Combate à segregação urbana – Devem ser garantidas a redução e a eliminação das desigualdades sócio espaciais inter e intra-urbanas e regionais, bem



como a integração dos subespaços das cidades, combatendo todas as formas de espoliação e segregação urbana. Garantir a acessibilidade de todos os cidadãos aos espaços públicos, aos transportes, aos bens e serviços públicos, à comunicação e ao patrimônio cultural e natural, para a sua utilização com segurança e autonomia, independente das diferenças.

Diversidade sócio espacial – Devem ser consideradas as potencialidades locais, especificidades ambientais, territoriais, econômicas, históricas, culturais, de porte e outras particularidades dos assentamentos humanos, resguardando-os da especulação imobiliária e garantindo a sustentabilidade das políticas urbanas. As seguintes diretrizes:

Políticas nacionais – Formular, implementar e avaliar a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e as Políticas Fundiária, de Habitação, de Saneamento Ambiental, de Trânsito, de Transporte e Mobilidade Urbana de forma integrada, respeitando o pacto federativo, com participação da sociedade, em parceria com estados, municípios e Distrito Federal e articulada com todos os órgãos do Governo Federal. As políticas públicas devem ter como eixo norteador os princípios da universalidade, equidade, sustentabilidade, integralidade e gestão pública.

Política urbana, social e de desenvolvimento – Articular a política urbana às políticas de educação, assistência social, saúde, lazer, segurança, preservação ambiental, emprego, trabalho e renda e desenvolvimento econômico do país, como forma de promover o direito à cidade e à moradia, a inclusão social, o combate à violência e a redução das desigualdades sociais, étnicas e regionais, garantindo desconcentração de renda e crescimento sustentável. Promover políticas de desenvolvimento urbano que garantam sustentabilidade social, cultural, econômica, política e ambiental baseada na garantia da qualidade de vida para gerações futuras, levando em conta a prioridade às cidades com menores IDH ou outros indicadores sociais. Efetivar os planos diretores em consonância com os zoneamentos ecológico-econômicos e ambientais. Implementar políticas públicas integradas entre o rural e o urbano com atendimento integral ao habitante do espaço municipal.

Estrutura institucional – Implementar a estrutura institucional pública



necessária para efetivação da política urbana, promovendo a participação e a descentralização das decisões.

Participação social – Promover a organização de um sistema de conferências, conselhos em parcerias com usuários; setor produtivo; organizações sociais (movimentos sociais e ONGs); entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa; entidades sindicais; operadores e concessionários de serviços públicos; e órgãos governamentais, para viabilizar a participação social na definição, execução, acompanhamento e avaliação da política urbana de forma continuada, respeitando a autonomia e as especificidades dos movimentos e das entidades, e combinando democracia representativa com democracia participativa.

Políticas de desenvolvimento e capacitação técnico-institucional – Desenvolver, aprimorar, apoiar e implementar programas e ações de aperfeiçoamento tecnológico, capacitação profissional, adequação e modernização do aparato institucional e normativo, a fim de garantir a regulação, a regularização, a melhoria na gestão, a ampliação da participação, a redução de custos, a qualidade e a eficiência da política urbana, possibilitando a participação das universidades.

Diversidade urbana, regional e cultural – Promover programas e ações adequados às características locais e regionais, respeitando-se as condições ambientais do território, as características culturais, vocacionais, o porte, as especificidades e potencialidades dos aglomerados urbanos, considerando os aspectos econômicos, metropolitanos e outras particularidades e promovendo a redução de desigualdades regionais, inclusive pela prestação regionalizada de serviços e pela prática de mecanismos de solidariedade social, com a preservação e valorização de uma identidade brasileira transcultural. O Ministério das Cidades deve criar vínculos profundos com o Ministério da Educação, trabalhando conjuntamente na formação acadêmica voltada para a cidadania e defesa de uma cidade para todos; criar parcerias entre o Ministério das Cidades e entidades estudantis que se comprometam com a garantia do direito à cidade e com a melhoria das condições de vida da população de baixa renda, para que a juventude estudantil possa colaborar na troca de conhecimento e estar preparada, no futuro, para exercer a justiça e a responsabilidade social. Garantir que a juventude esteja



envolvida nas questões que foram debatidas na Conferência das Cidades, como meio de assegurar a continuidade desses trabalhos, desses princípios e, sobretudo do direito à cidade para as futuras gerações.

Políticas abrangentes e massivas – As políticas do Ministério das Cidades deverão ser abrangentes e massivas para enfrentar todo o déficit habitacional (qualitativo e quantitativo); garantir o acesso à terra urbanizada, à regularização fundiária, à qualidade do meio ambiente, à assistência técnica e jurídica gratuita; promover a utilização de prédios públicos e a desapropriação de prédios particulares, que não tenham fins sociais, para fins de moradia; promover a universalização dos serviços de saneamento ambiental, energia elétrica, iluminação pública e equipamentos urbanos nas áreas urbanas e rurais; promover o aumento e a qualificação da acessibilidade e da mobilidade, a qualidade do trânsito e a segurança de todos os cidadãos, possibilitando a inclusão social. A política de desenvolvimento urbano deve atuar para corrigir as desigualdades atualmente existentes, contemplando a regularização fundiária, urbanização dos assentamentos precários, a erradicação de riscos, a mobilidade urbana, o saneamento ambiental, o abastecimento de água, o esgotamento sanitário e a gestão de resíduos sólidos e drenagem.

Redes de cidades mais equilibradas – Apoiar a estruturação de uma rede de cidades mais equilibrada do ponto de vista do desenvolvimento socioeconômico e da redução das desigualdades regionais, respeitando as características locais e regionais, estimulando a formação de consórcios regionais, e articulando as políticas urbana, social e ambiental, a fim de promover a desconcentração e a descentralização do desenvolvimento urbano, evitando problemas como a emancipação de cidades sem condições de assumir tal responsabilidade e a ação de lobistas para a obtenção de recursos públicos. Promover políticas de formação, informação e educação relativas aos instrumentos de implementação do direito à cidade aos mais diversos segmentos sociais, garantindo a participação cidadã na gestão pública. Promover a elaboração de planos e projetos municipais acompanhados pela União e pelos estados, de forma a garantir o atendimento às exigências técnicas e legais; e incentivar o desenvolvimento regional endógeno



naquelas regiões onde já existe oferta de infraestrutura instalada, possibilitando a geração de emprego e renda através de arranjos produtivos locais e regionais.

E os seguintes objetivos:

Redução do déficit habitacional – Reduzir o déficit habitacional qualitativo e quantitativo em áreas urbanas e rurais, promovendo integração e parcerias nos três níveis de governo, por meio de políticas que atendam às necessidades da população – com particular atenção para as camadas sem renda ou com renda de até três salários mínimos – e de ações que promovam o acesso à moradia digna. Investir em tecnologia adequada, incorporando requisitos de conforto ambiental, eficiência energética e acessibilidade, priorizando locais já urbanizados, de forma integrada com políticas de geração de emprego e renda, saúde, educação, lazer, transporte, mobilidade urbana e saneamento ambiental.

Acesso universal ao saneamento ambiental – Promover o acesso universal ao saneamento ambiental, priorizando o atendimento às famílias de baixa renda localizadas em assentamentos urbanos precários e insalubres, em áreas de proteção ambiental, municípios de pequeno porte e regiões rurais. Entende-se por saneamento ambiental o abastecimento de água em condições adequadas; a coleta, o tratamento e a disposição adequada dos esgotos, resíduos sólidos e emissões gasosas; a prevenção e o controle do excesso de ruídos; a drenagem de águas pluviais e o controle de vetores com seus reservatórios de doenças. Defender a essencialidade e a natureza pública que caracterizam a função social das ações e serviços de saneamento ambiental, garantindo a gestão pública nos serviços e a prestação por órgãos públicos. Os serviços de saneamento ambiental são de interesse local e o município é o seu titular, responsável pela sua organização e prestação, podendo fazê-lo diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, associado com outros municípios ou não, mantendo o sistema de subsídios cruzados, respeitando a autonomia e soberania dos municípios.

Gestão integrada e sustentável da política de saneamento – Garantir a qualidade e a quantidade da água para o abastecimento público, com especial



atenção às regiões de proteção aos mananciais. Elevar a qualidade dos serviços de água e esgoto, apoiando, promovendo e financiando o desenvolvimento institucional e a capacitação das empresas públicas de saneamento; reduzir as perdas no abastecimento e promover a conservação da água; reorientar as concepções vigentes na drenagem urbana, privilegiando o enfoque integrado e sustentável, a fim de prevenir de modo eficaz as enchentes urbanas e ribeirinhas. Aumentar a eficiência dos serviços de limpeza pública (coleta, disposição final e tratamento); promover a modernização e a organização sustentável dos serviços de limpeza pública e a inserção social dos catadores; estimular a redução, a reciclagem e a coleta seletiva de resíduos sólidos; promover a recuperação de áreas contaminadas, propondo o desenvolvimento e aplicação de tecnologias adequadas às diversas realidades do país; e incentivar as intervenções integradas, articulando os diversos componentes do saneamento. Implementar políticas públicas para a gestão sustentável de resíduos sólidos, promovendo a eficiência dos serviços por meio de investimentos em sistemas de reaproveitamento de resíduos (coleta seletiva de orgânicos, inorgânicos e inertes e destinação para reciclagem dos catadores); educação socioambiental voltada para a redução, reutilização e reciclagem de resíduos; mobilização, sensibilização e comunicação destinadas à população dos municípios brasileiros para estimular novas práticas em relação aos resíduos que tragam benefícios para o meio ambiente e que convirjam para sistemas de coleta seletiva solidária (que envolve também coleta, triagem, pré-beneficiamento, industrialização e comercialização de resíduos); controle social, fiscalização e monitoramento das políticas desenvolvidas no setor de resíduos sólidos; desenvolvimento de tecnologias sociais e ambientalmente sustentáveis; definição de metas e métodos para erradicação dos lixões, que garantam a erradicação do trabalho de crianças e adolescentes e sua inclusão escolar, bem como a capacitação e integração dos adultos em sistemas públicos de reaproveitamento de resíduos sólidos urbanos; implantação da coleta seletiva com inclusão social em todos os municípios do Brasil; criação de mini centrais de reciclagem.

Mobilidade urbana com segurança – Ampliar a mobilidade urbana com segurança, priorizando o transporte coletivo e os não-motorizados; desestimulando o uso de automóvel; priorizando o pedestre e privilegiando a circulação de pessoas



com mobilidade reduzida; melhorando as condições do trânsito; prevenindo a ocorrência e reduzindo a violência e a morbimortalidade decorrente de acidentes; e integrando e fortalecendo entidades e órgãos gestores de trânsito, transporte e planejamento urbano.

Qualidade ambiental urbana – Promover a melhoria da qualidade ambiental urbana, priorizando as áreas de maior vulnerabilidade e precariedade, especialmente quando ocupadas por população de baixa renda, e estimulando o equilíbrio entre áreas verdes e áreas construídas.

Planejamento e gestão territorial – Promover a melhoria do planejamento e da gestão territorial de forma integrada, levando em conta o ordenamento da cidade e seus níveis de crescimento, em uma visão de longo prazo, articulando as administrações locais e regionais. Elaborar diretrizes nacionais transitórias de um pacto de gestão urbana cidadã, destinadas à utilização pelos municípios, antes e durante o período em que estiver ocorrendo revisão e/ou elaboração de seus planos diretores, para apoiar e nortear os poderes executivos e legislativos municipais na contenção de alterações pontuais de zoneamento, usos e ocupações do solo urbano e/ou para garantir, até a aprovação do plano diretor, a implementação somente de operações consensuadas na municipalidade e que estejam de acordo com os instrumentos de controle social, da função social da propriedade e de análise dos impactos ambiental e de vizinhança.

Diversificação de agentes promotores e financeiros – Incentivar a participação de agentes promotores e financeiros e apoiar a atuação e a formação de cooperativas e associações comunitárias de autogestão na implementação de políticas, programas e projetos de desenvolvimento urbano, habitação e gestão ambiental.

Estatuto da cidade – Promover a regulamentação e a aplicação do Estatuto da Cidade, de outros instrumentos de política urbana e dos princípios da Agenda 21, garantindo a ampla participação da sociedade e a melhoria da gestão e controle do uso do solo, na perspectiva do cumprimento da função social e ambiental da cidade e da propriedade e da promoção do bem-estar da população.



Democratização do acesso à informação – Criar sistema de informações, acessível a qualquer cidadão, que permita a obtenção de dados sobre atos do poder público, aplicação de recursos dos programas e projetos em execução, valor dos investimentos, custos dos serviços e arrecadação.

Geração de emprego, trabalho e renda – Visando à inclusão social e considerando as potencialidades regionais, integrar as ações de política urbana com as ações de geração de emprego, trabalho e renda, com destaque para a universalização da assistência técnica e jurídica; promoção da qualificação profissional; incentivo às empresas para geração do primeiro emprego; incentivo à descentralização industrial; incentivo ao emprego de idosos; concessão de linhas de crédito; estímulo à diversificação da produção; apoio a cooperativas ou empreendimentos auto gerenciáveis; promoção de políticas de desenvolvimento produtivo nas regiões não contempladas pela política regional de investimentos na produção; reformulação da política de incentivo a instalação de indústrias, fortalecendo o comércio, a agricultura e os serviços; e apoio e financiamento de parcerias para a realização de serviços públicos que promovam a coesão e inclusão social ao gerarem trabalho e renda.

3.3 OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – ODS

As Nações Unidas vêm adotando do conceito de desenvolvimento sustentável desde a Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992 – a Cúpula da Terra – no Rio de Janeiro. Nesta época foi traçada uma Agenda para alcançar este objetivo, a Agenda 21.

Em 2015, a partir de nova Conferência das Nações Unidas, foi acordada por 193 Estados-membros da ONU, uma nova agenda com o tema: “Transformando Nosso Mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável”, que consiste de uma Declaração, 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e 169 metas, uma seção sobre meios de implementação e uma renovada parceria mundial, além de um mecanismo para avaliação e acompanhamento. Na Cúpula das Nações



Unidas sobre o Desenvolvimento Sustentável em 2015 foi adotada uma a Agenda 2030 que resultou em um plano de ação com 17 objetivos. Os Objetivos e metas estimularão a ação para os próximos 15 anos em áreas de importância crucial para a humanidade e para o planeta, e são:

Objetivo 1. Acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares

Objetivo 2. Acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável

Objetivo 3. Assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades

Objetivo 4. Assegurar a educação inclusiva e equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos

Objetivo 5. Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas

Objetivo 6. Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos

Objetivo 7. Assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todos

Objetivo 8. Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todos

Objetivo 9. Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação

Objetivo 10. Reduzir a desigualdade dentro dos países e entre eles

Objetivo 11. Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis

Objetivo 12. Assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis

Objetivo 13. Tomar medidas urgentes para combater a mudança do clima e seus impactos

Objetivo 14. Conservação e uso sustentável dos oceanos, dos mares e dos



recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável

Objetivo 15. Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade

Objetivo 16. Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis

Objetivo 17. Fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável

A respeito do Objetivo 11, que trata de cidades, a Agenda 2030 estabelece as seguintes metas

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países

11.4 fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades,



inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

11.c Apoiar os países menos desenvolvidos, inclusive por meio de assistência técnica e financeira, para construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais.

3.4 NOVA AGENDA URBANA

A Nova Agenda Urbana é um documento orientado para ação que definiu padrões globais para o alcance do desenvolvimento urbano sustentável, “repensando a forma como construímos, gerenciamos e vivemos nas cidades”, segundo o ONU-HABITAT.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo organizou os 175 itens da Nova Agenda Urbana em 30 ações-chave, divididas em cinco campos:

A. Política Urbana Nacional;

B. Legislação Urbana – Regras e regulamentos;



- C. Planejamento e Projeto Urbano;
- D. Economia Urbana e Finanças Municipais;
- E. Extensões / Renovações Urbanas Planejadas

A. POLÍTICA URBANA NACIONAL

1. **O planejamento baseado nas projeções de população** faz a diferença entre as cidades com infraestrutura deficiente e favelas lotadas e as cidades que distribuem benefícios urbanos e qualidade de vida para todos.

2. **O planejamento para regiões em vez de apenas cidades** ajuda a evitar aglomeração urbana, e preserva a conexão física e econômica de uma cidade com a sua base rural.

3. A política urbana nacional distingue os **níveis de responsabilidade** para todos os níveis de governo e outros interessados, estabelece mecanismos de coordenação, e garante a responsabilização por resultados de desenvolvimento urbano.

4. A criação de um **sistema de governança metropolitana** impede a duplicação de serviços e desperdício de recursos e ajuda com o planejamento de rotas de transporte consistentes e outros serviços.

5. Os **planos urbanos com força de lei** fornecem aos moradores da cidade previsibilidade em torno da propriedade, a segurança da posse, direitos de acesso e os planos individuais para o futuro. Eles também garantem que o desenvolvimento é transparente e que os espaços e serviços públicos de uma cidade são protegidos.

6. As políticas urbanas nacionais devem garantir **padrões mínimos no planejamento de serviços urbanos básicos**, tais como água, saneamento e energia, ou as características básicas de projeto de ruas que promovam o caminhar seguro, o andar de bicicleta e o acesso aos transportes públicos.

B. LEGISLAÇÃO URBANA – REGRAS E REGULAMENTOS



1.O estabelecimento de **sistemas de gestão de terras**, incluindo ferramentas de planejamento, finalidade e administração do solo urbano, é necessário para o fornecimento sustentável de todos os outros elementos do tecido urbano. As estruturas legais devem ser acessíveis a todos, portanto, é preciso reconhecer a realidade do pluralismo jurídico, a informalidade e a insegurança generalizada de posse da terra, identificando soluções práticas e equitativas.

2.**Mecanismos legais para adquirir, estabelecer e manter o espaço público** são fundamentais para o caráter e habitabilidade de uma área urbana O espaço público, particularmente ruas e espaços verdes, fornece a estrutura básica dos assentamentos humanos que perdura ao longo de décadas e séculos. O espaço público reforça a coesão da comunidade, a identidade cívica, a qualidade de vida e aumenta a produtividade econômica.

3.**Regulação inclusiva** dos elementos centrais da urbanização: os serviços básicos como água, saneamento, gestão de resíduos e transportes públicos devem ser acessíveis a todos, independentemente do status ou a segurança da posse. O desenho dos quarteirões deve garantir um tecido urbano diversificado que torne o espaço construído acessível a todos e que suporte uma grande variedade de usos econômicos e culturais.

4.Promover o **equilíbrio de direitos e interesses no desenvolvimento urbano** através do controle proativo. O investimento público em infraestrutura e a autorização para novas urbanizações que criem valor na propriedade devem ser reinvestidos nos serviços que essas propriedades necessitam e no desenvolvimento urbano geral, bem como beneficiar os proprietários individuais. Cidades que visam maior equidade entre os cidadãos, a estabilidade financeira e o aumento da prestação de serviços, precisam definir marcos legais para equilibrar de forma justa os encargos e os benefícios da urbanização.

5.É necessária a **elaboração de códigos que suportem uma cidade economicamente vibrante, inclusiva e segura**, tanto a nível de rua e do bairro. Os códigos devem ser atualizados e localmente relevantes, mitigando riscos e promovendo a eficiência ambiental.



6. As **regras e regulamentos devem ser eficazes** na realização dos objetivos políticos acordados de forma eficiente e previsível. Eles devem ser objetivos, de custo eficaz, apoiarem um quadro de governança relevante para a diversidade de contextos urbanos e incentivadores de resultados inclusivos.

B. PLANEJAMENTO E PROJETO URBANO

1. Os **padrões urbanos** têm uma grande influência sobre as condições de habitação e a sustentabilidade. As áreas para edificações devem ser equilibradas por espaço público que permitam aos residentes desfrutarem de seus bairros. O projeto de padrões de rua, quarteirões, blocos, tramas e arranjos de construção afeta diretamente a habitabilidade, condições de caminhar, segurança, sociabilidade, impacto ambiental e produtividade dos bairros. Áreas acessíveis tornam mais fácil a oferta de serviços urbanos e fluxo do comércio.

2. O **tempo de viagem entre a casa e o trabalho** tem um enorme impacto sobre a qualidade de vida dos moradores. Bairros de uso misto, com residências próximas ao emprego, promovem percursos rápidos, economizando tempo e reduzindo o consumo de energia e as emissões de gases de efeito estufa. Se bem concebidos, eles também podem promover espaços públicos socialmente interativos e flexíveis.

3. **Ar fresco** e áreas verdes melhoram a vida de todos. Parques, florestas urbanas, zonas úmidas, áreas agrícolas nos perímetros urbanos, ruas urbanizadas, telhados verdes e superfícies verdes verticais melhoraram o ecossistema urbano e o microclima. E inclusive têm demonstrado eficiência na redução de crimes violentos.

4. Os **moradores da cidade devem estar no centro** de planejamento urbano. O desenvolvimento imobiliário muito frequentemente tem levado à segregação de alguns grupos socioeconômico. A ‘habitação no centro’ implica uma abordagem de planejamento holístico que coloca as pessoas e as suas necessidades diárias no centro da política de desenvolvimento urbano e faz da moradia a preços acessíveis um dos pilares da vida da cidade.



5. Um **planejamento de crise rígido reduz o tempo de recuperação e assegura** que a vida normal dos moradores seja restaurada rapidamente. Um bom planejamento de crise envolve todos os atores, de equipes de emergência e autoridades municipais para o governo central. Um bom plano pode aumentar a resiliência e reduzir a perda de vidas e bens durante uma emergência.

6. Um **bom planejamento inclui a provisão para o comércio e o crescimento econômico**. Espaços econômicos urbanos diversos, que também servem para os empresários de pequena escala e que estão perto de casas, aumentam a produtividade e meios de vida em geral, incluindo uma melhor qualidade de vida para os trabalhadores.

C. ECONOMIA URBANA E FINANÇAS MUNICIPAIS

1. **Identificar as principais fontes de financiamento sustentável**. O reforço da capacidade econômica e financeira de uma cidade aumenta as oportunidades econômicas para os residentes e permite que a cidade financie a prestação de serviços básicos de infraestrutura local, como habitação a preços acessíveis.

2. **Os Planos de investimento devem apoiar o crescimento a longo prazo das cidades**. A urbanização planejada permite às cidades identificar futuras oportunidades para a geração de receita e alocar recursos para investimentos prioritários. Planos de investimento também facilitam orçamentos realistas e exequíveis.

3. **O financiamento local irá determinar o futuro do desenvolvimento de infraestrutura urbana nos países em desenvolvimento**. As autoridades urbanas podem aumentar receitas locais, aproveitando as regras de planejamento e a utilização de instrumentos financeiros disponíveis localmente, tais como a partilha do valor da terra, empréstimos comerciais e investimento externo.

4. **Os instrumentos de planejamento ajudam os governos locais a maximizar valor**. Instrumentos inovadores como a requalificação do uso do solo ajudam os proprie



tários de terras e os moradores da cidade a utilizarem e reconstruírem áreas da cidade. Povoar e desenvolver terras subutilizadas e reconstruir áreas pós-desastre / pós-conflito, podem estimular o desenvolvimento a longo prazo, fornecendo resultados a curto prazo.

5. Investir em serviços urbanos básicos melhora as condições de vida dos moradores da cidade. Avaliações rápidas do nível de acesso aos serviços urbanos básicos ajudam as autoridades municipais a estimar os investimentos necessários para atender às demandas da crescente população urbana. Fontes de financiamento internas e externas devem ser utilizadas para melhorias e construção de novas infraestruturas. Aspectos de sustentabilidade podem ser considerados nos programas e projetos de soluções.

6. Opções de financiamento habitacional devem estar disponíveis para moradores de baixa renda. Isso é possível por meio de políticas criativas e visionárias, tais como subsídios cruzados, financiamento hipotecário, financiamento de habitação social e de aluguel, mecanismos de crédito para construtores, o crédito para os desenvolvedores e prestadores de serviços e suporte para edifícios de construção com materiais resistentes.

D. EXTENSÕES/RENOVAÇÕES URBANAS PLANEJADAS

1. Uma vez estabelecida, uma rua pode durar mil anos. Quando as pessoas ocupam áreas onde não foram estabelecidos o espaço público adequado e os direitos de passagem, o resultado são favelas, segregação e congestionamento. O reequipamento de uma área urbana é difícil e caro. É muito mais fácil e mais barato planejar com antecedência.

2. O planejando com base em projeções holísticas demográficas, econômicas e outras faz diferença na qualidade de vida dos futuros centros urbanos, evitando que sofram com infraestrutura inadequada e sobrecarregada, superlotação, engarrafamentos, assédios por vandalismo e opulência, em contraste com aqueles que



fornecem infraestrutura suficiente, vitalidade e acessibilidade.

3. Sempre que possível, o “preenchimento” urbano e a urbanização de favelas é melhor, criando densidade adequada da população, uso misto de bairros e vibração urbana. A urbanização de terrenos baldios, favelas e áreas industriais degradadas permite que as cidades acomodem o crescimento sem aumentar a sua extensão urbana sobre terras ecologicamente valiosas. Esta abordagem resulta na redução de uso de energia e nas emissões de gases de efeito estufa urbanas.

4. Integração é a chave para a prestação equitativa e eficaz dos serviços urbanos. A melhoria desses serviços deve ser concebida como um pacote integrado, intersetorial, permitindo o uso racional dos recursos e proporcionando espaços comuns como os direitos de passagem necessários. A sustentabilidade pode ser construída lastreada na melhoria planejada dos serviços básicos.

5. A oferta de terras para a expansão urbana precisa acompanhar o mesmo ritmo do crescimento da cidade. Para alcançar este objetivo, devem ser identificadas e protegidas as áreas destinadas a extensões da cidade planejada. Essa medida permite também um controle sobre o mercado de terras e a ampliação da acessibilidade em toda a cidade.

6. A descontrolada especulação de terras é um fardo para o crescimento de cidades equitativas e um bom planejamento. A especulação ao reter a terra por longo tempo, para ganho de capital futuro, deixa áreas desocupadas quando há uma necessidade de habitação, por exemplo; o investimento prévio em terras aumenta seu valor e pode inviabilizar financeiramente um projeto para a cidade. Mecanismos legais devem abordar ambos.

3.5 O QUE DIZEM OS URBANISTAS

Para as recomendações levam em conta a análise do compartimento do zoneamento e algumas das teorias contemporâneas sobre o desenvolvimento da cidade. Dentre as teorias, utilizaremos com base:



- Jane Jacobs, sobre a diversidade exuberante
- Jaime Lerner, sobre acupuntura urbana
- Ian Gehl, sobre cidade para pessoas

Para Jane Jacobs (Jacobs, 2011) há quatro condições indispensáveis para gerar uma diversidade exuberante nas ruas e nos distritos:

1. O distrito, e sem dúvida o maior número possível de segmentos que o compõem, deve atender a mais de uma função principal; de preferência, a mais de duas. Estas devem garantir a presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes e estejam nos lugares por motivos diferentes, mas sejam capazes de utilizar boa parte da infraestrutura.
2. A maioria das quadras deve ser curta; ou seja, as ruas e as oportunidades de virar esquinas devem ser frequentes.
3. O distrito deve ter uma combinação de edifícios com idades e estados de conservação variados, e incluir boa porcentagem de prédios antigos, de modo a gerar rendimento econômico variado. Essa mistura deve ser bem compacta.
4. Deve haver densidade suficientemente alta de pessoas, sejam quais forem seus propósitos. Isso inclui alta concentração de pessoas cujo propósito é morar lá.

Para Jaime Lerner (Lerner, 2003, p. 4), algumas "magias" de medicina devem ser aplicadas a cidades que estão doentes. Para ele, é possível que a intervenção em uma área pode ajudar a "curar", melhorar, criar reações positivas e em cadeia, sendo indispensável intervir para revitalizar, fazer que o organismo trabalhe de outra maneira. Em seu livro, ele destaca algumas questões que promovem este processo:

1. **Cidade como local de encontro** por excelência
2. **Diversificação de Usos** promove vida urbana
3. **Estima a cidade**, o conhecimento
4. **Identificação com a cidade**, é necessário que a população conheça e sinta-se parte da cidade, por meio de um desenho de fácil identificação
5. **Aguapuntura**, utilização da água para fazer acupuntura urbana



6. **Vegetação** como elemento de boa acupuntura e gerador de unidade e beleza urbana, aumentando a identificação, autoestima, sentimento de pertencimento

Para Jan Gehl (Gehl, 2013) a cidade pode ser cheia de vida, segura, sustentável e saudável. Gehl destaca que as pessoas e atividades devem ser concentradas em poucos espaços de tamanhos compactos e adequados no mesmo nível, faz uma analogia a um evento que se por ventura lotar e for espalhado em salas maiores ou outros andares, inevitavelmente fracassará. Em linhas gerais o autor e urbanista recomenda:

1. **Espaços públicos bons**, seguros e convidativos
2. **Uso de bicicletas** como meio de transporte
3. **Contato com a rua**
4. **Espaço de qualidade para pedestre**, por meio de escala e ritmo (deslocamentos a baixa velocidade), transparência das edificações em relação a rua, apelo a muitos sentidos, textura e detalhes nas edificações, diversificação de funções, ritmo de fachadas verticais
5. **Térreo dinâmico**.

4 CDP – ANÁLISE TEMÁTICA

A Síntese da Análise Temática abaixo demonstra os principais condicionantes (C), deficiências (D) e Potencialidades (P) do Município, as quais devem ser consideradas na elaboração das diretrizes e propostas.

Síntese da Avaliação Temática Integrada

C	D	P	Aspectos Ambientais
			Cobertura Vegetal relevante



	<p>Existência de altas declividades especialmente nos quadrantes sul e central Município totalmente inserido na APA Juqueri-Mirim – Área 2. Não foi localizado Plano de Manejo da Unidade de Conservação.</p> <p>Fundos de vale permeiam as áreas urbana e rural</p> <p>Parcelas de APP ocupadas e não preservadas</p> <p>Praças e Parques bem conservados</p> <p>Existência de barragem à montante da cidade, sendo que grande parte da área urbana está na mesma cota da barragem. Não foi encontrado Plano de Risco da Barragem, que indique medidas protetivas.</p> <p>Existência de lançamentos irregulares de esgoto</p>
	Aspectos Socioeconômicos
	<p>PIB em crescimento constante</p> <p>Grandes parcelas do PIB referentes à Serviços e Indústria, porém com boa classificação estadual para as atividades rurais</p> <p>IDH na faixa alta</p> <p>Importante produção de porcelana</p> <p>Presença de ecoturismo</p> <p>População em crescimento, com concentração na área urbana</p> <p>Projeção de acréscimo populacional para 2030 de 725 habitantes em relação à 2021</p> <p>Existência de vários atrativos turísticos</p> <p>Polo industrial importante</p>
	Aspectos Socioespaciais
	<p>Inserção de Pedreira na Região Metropolitana de Campinas</p> <p>Rodovia Presidente João Beira (SP-095) único acesso rodoviário ao Município agrega também muitas funções urbanas</p> <p>Equipamentos comunitários concentrados no setor central</p> <p>Área de chácaras de recreio</p> <p>Dois eixos de expansão urbana: norte, industrial e residências de médio padrão; sul, ocupação de chácaras e condomínios de alto padrão (entre a área urbana e a barragem)</p> <p>Existência de ocupações irregulares e clandestinas de interesse social e interesse específico</p> <p>Poucas áreas subutilizadas e não edificadas, nos loteamentos centrais da cidade</p> <p>Área Urbana crescendo de forma espalhada especialmente nas planícies dos rios</p> <p>Ausência de instrumentos de planejamento básicos, como Zoneamento, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras e Posturas, Código Ambiental</p> <p>Inexistência de Cadastro Multifinalitário</p>
	Aspectos de Infraestrutura
	<p>Ausência de Plano de Habitação, déficit habitacional importante (3.300 unidades)</p> <p>Existência de Plano de Mobilidade, porém sem estratégia territorial para o transporte coletivo</p> <p>Problemas importantes de trânsito, tanto em vias principais (SP-095), como em vias secundárias urbanas</p> <p>Grande concentração de tráfego de cargas na área urbana</p>



	Existência de apenas uma linha cicloviária
	Dificuldade de acessibilidade e estrutura para circulação peatonal
	Sobrecarga na infraestrutura municipal nos fins de semana e feriados devido ao grande afluxo de turistas especialmente para compras
	Existência de Plano de Saneamento
	Presença de Áreas Urbanas Isoladas (loteamentos e condomínios residenciais)
	Atendimento universalizado de água
	Atendimento universalizado de esgoto
	Elevado número de pessoas utilizando transportes não motorizados
	Falta de um sistema de acompanhamento e monitoramento do desenvolvimento urbano, social, cultural e patrimonial da cidade e de conselho municipal de desenvolvimento urbano
	Reembolso de Transporte Escolar

Tabela 1 – Síntese da Análise Temática

Elaboração: Oliver Arquitetura, 2019

Além da síntese acima ainda destacamos alguns aspectos.

O crescimento populacional do Município está, embora maior que os parâmetros nacionais e estaduais, vem sofrendo desaceleração, em direção à uma estabilização. Portanto, o Município de Pedreira está passando por transição populacional com o aumento no número de idosos, com o aumento da longevidade, e a diminuição do número de crianças devido a diminuição da fecundidade.

A tendência de crescimento da cidade é esparsa, surgindo novos loteamentos, condomínios e chácaras em áreas dispersas.

Pedreira é um Município urbano, sendo que apenas 0,25% (32 domicílios),



estão localizados em área rural.

A necessidade espacial de crescimento, caso fosse resolvido o déficit habitacional nos próximos 10 anos, variaria, em valores aproximados, entre 1,0km² e 1,6km². Considerando as características locais, esta área tende a ser urbana e localizada nos arredores periféricos da área central nas áreas planas dentro do perímetro urbano. Além disso, deve ocorrer de forma espaiada, ou seja, horizontalizada.

Além do crescimento por demanda habitacional, há também demandas para os setores industriais.

5 PRINCÍPIOS, DIRETRIZES GERAIS, FUNÇÃO SOCIAL E OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

5.1 PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, regula os processos de desenvolvimento urbano, seus programas e projetos e condiciona as ações dos agentes públicos e privados para a totalidade do território municipal.

A política urbana deve pautar-se pelos seguintes princípios:

- I. função social da cidade;
- II. função social da propriedade;
- III. desenvolvimento sustentável;
- IV. direito à cidade para todos;
- V. gestão democrática e participativa.

Entende-se como desenvolvimento sustentável a conciliação entre a viabilidade da atividade econômica, desenvolvimento social, saneamento ambiental



integrado e preservação ambiental, visando garantia da qualidade de vida para presentes e futuras gerações.

É dever da administração pública, da iniciativa privada e de todos os cidadãos promover o desenvolvimento sustentável através da gestão ambiental no Município de Pedreira.

5.2 DIRETRIZES GERAIS

São diretrizes gerais do desenvolvimento urbano:

- I. aquelas previstas no artigo 2º do Estatuto da Cidade;
- II. promover a consecução, na escala do município, dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, em especial o Objetivo 11 que trata sobre cidades.

5.3 FUNÇÃO SOCIAL

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenamento do território do Município expressas no Plano Diretor.

Para o cumprimento da função social da propriedade deve atender aos critérios de ordenamento territorial e às diretrizes de desenvolvimento territorial e social do município, previstas Plano Diretor de Pedreira e em outras normas legais, observando-se os seguintes requisitos:

- I. aproveitamento socialmente justo e racional do solo;
- II. utilização do solo de maneira compatível com a capacidade dos equipamentos e serviços públicos;
- III. aproveitamento e utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, com a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico;
- IV. aproveitamento e utilização da propriedade, compatíveis com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos;
- V. plena adequação aos seus fins, sobretudo em se tratando de propriedade pública.

A função social da cidade exige a oferta adequada dos atributos



indispensáveis ao bem-estar de seus habitantes, notadamente: moradia, infraestrutura urbana, educação, saúde, cultura, esporte e lazer, segurança, circulação, comunicação, produção e comercialização de bens, prestação de serviços, proteção, preservação e recuperação dos recursos naturais e do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e arquitetônico.

A intervenção do Poder Público sobre o uso da propriedade urbana tem como finalidade:

I - recuperar em benefício coletivo a valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular;

II - adequar a densidade populacional e o uso e ocupação dos imóveis aos condicionantes ambientais e à disponibilidade de infraestruturas e serviços urbanos;

III - gerar recursos para a demanda de infraestruturas e de serviços públicos provocada pela intensificação da ocupação do solo e diversificação do seu uso e para a implantação de infraestruturas em áreas não servidas;

IV - promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, coibindo a sua retenção especulativa;

V - promover a regularização jurídica e a integração e melhoria urbana de assentamentos produzidos à margem das normas urbanísticas, especialmente loteamentos irregulares e áreas de autoconstrução;

VI - obter terrenos a custos adequados para a implantação de equipamentos sociais e habitação de interesse social;

VII - viabilizar os programas de preservação e recuperação ambiental.

5.4 OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

São objetivos da política urbana do Município:

I. promover qualidade de vida da população para as presentes e futuras gerações;



II. propiciar ao conjunto da população melhores condições de acesso ao emprego, à habitação, aos transportes, aos equipamentos, ao lazer e aos serviços urbanos e a um meio ambiente saudável;

III. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais do Município.

Os objetivos definidos acima serão alcançados mediante a implantação das seguintes políticas:

I. ordenamento do território que promova um desenvolvimento equilibrado, balizado pela definição de critérios e limites de crescimento conforme a capacidade de suporte do meio natural, capacidade de suporte de infraestruturas e equipamentos e às necessidades de abastecimento e bem-estar da população;

II. participação popular na gestão do desenvolvimento urbano do município, notadamente no processo de planejamento;

III. priorização da proteção e recuperação do patrimônio natural, entendido como bens de preservação permanente, recursos naturais e paisagens;

IV. priorização da proteção e recuperação do meio ambiente da zona urbana, especialmente nos setores de drenagem, saneamento, poluição, áreas de risco ao assentamento humano e áreas verdes e de interesse social e histórico;

V. justa distribuição da infraestrutura e dos serviços urbanos;

VI. política habitacional que assegure o direito à moradia a toda a população, estabelecendo programas públicos e estimulando programas privados que permitam o acesso da parcela mais pobre a soluções com melhor qualidade;

VII. prioridade ao transporte público coletivo e deslocamento não motorizado;

VIII. descentralização das decisões e do processo de planejamento, observando-se sempre a estrutura administrativa;

IX. estabelecimento de mecanismos transparentes para atuação conjunta dos setores público e privado, em projetos de interesse do Município;

X. integração entre os órgãos e entidades federais, estaduais e



municipais, durante a elaboração, avaliação e execução de planos, projetos e programas urbanísticos, objetivando sua compatibilização;

XI. compatibilização entre os investimentos setoriais de todos os níveis de governo com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Pedreira;

XII. cooperação entre o Município de Pedreira e os municípios vizinhos, para a definição de políticas, normas, projetos e programas de interesse comum, tendo como objetivo consolidar instrumentos para uma gestão conjunta;

XIII. compatibilização da capacidade de suporte do meio ambiente natural, com as necessidades de abastecimento e bem-estar da população, assim como com a capacidade de provimento de infraestruturas e equipamentos;

XIV. desenvolvimento equilibrado e a redução das desigualdades entre as áreas do município, pela distribuição justa das infraestruturas, dos serviços públicos e pela eliminação de fatores de segregação espacial da população de baixa renda;

XV. participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução, estimulando a população para a defesa dos interesses coletivos, reforçando o sentimento da cidadania e proporcionando o reencontro dos habitantes com a cidade;

XVI. justa distribuição dos custos de urbanização do município, assim como a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária gerada pelos investimentos públicos;

XVII. integração das diferentes políticas setoriais;

XVIII. preservação, recuperação e desenvolvimento do patrimônio ambiental, natural e cultural;

XIX. implementação de instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade;

XX. compatibilização do desenvolvimento urbano com o sistema de transporte, visando à ampliação da qualidade do serviço e padrões desejáveis de segurança;



- XXI. mitigação e adaptação aos efeitos das mudanças climáticas;
- XXII. acessibilidade nos deslocamentos peatonais;
- XXIII. universalização do saneamento ambiental;
- XXIV. promoção da urbanização progressiva;
- XXV. estímulo à expansão urbana contígua ao tecido urbano consolidado, a fim de otimizar a infraestrutura implantada.

6 PERÍMETRO URBANO

No Brasil, não existem critérios analíticos que definem, de fato, o que torna uma área estritamente urbana. Do ponto de vista legal, a área urbana é definida pelo Perímetro Urbano.

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

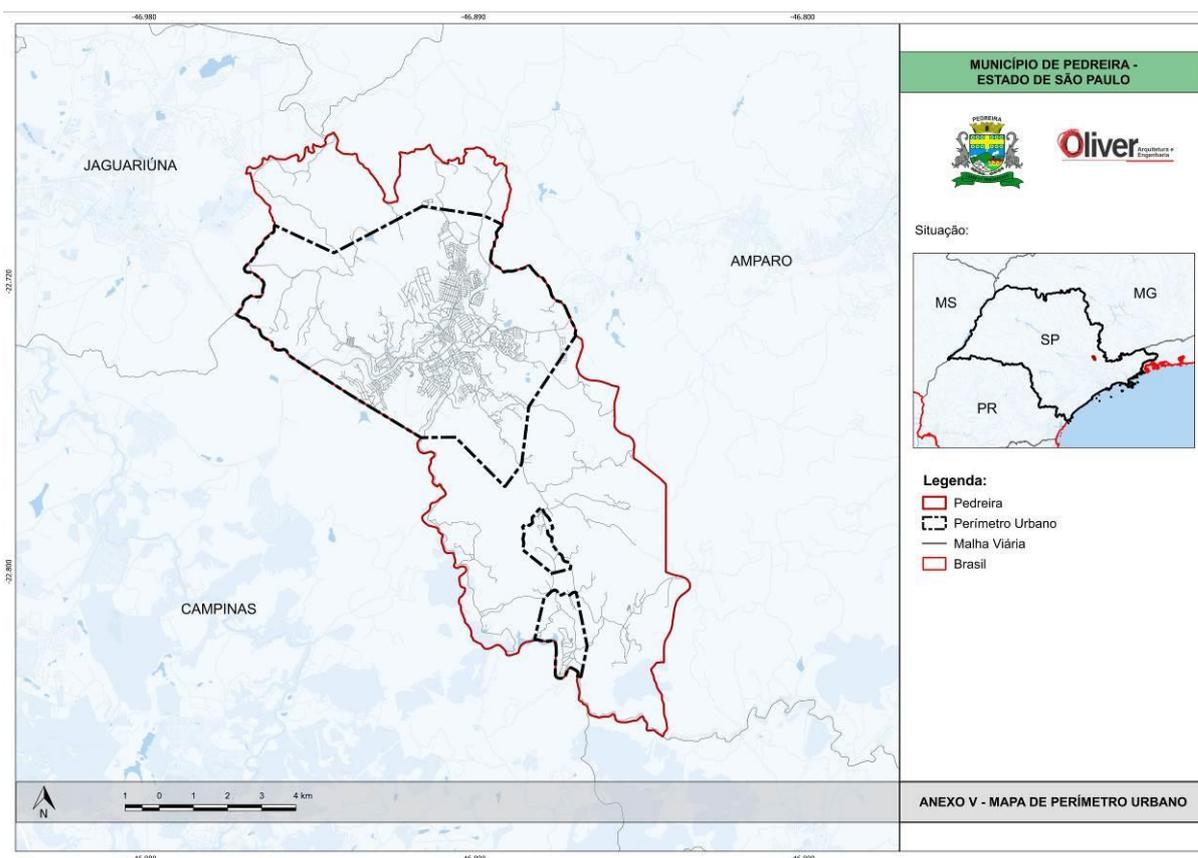
Ressalta-se que para aumentar o perímetro urbano deverão ser atendidas as regulamentações dispostas no artigo 42-B do Estatuto da Cidade, que estabelece a exigência de projeto específico que contenha, no mínimo:

- Demarcação do novo perímetro urbano;
- Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
- Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
- Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e



renda;

- A previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
- Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e
- Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.



Mapa 1: Perímetro Urbano
Elaboração: Oliver Arquitetura



O mapa acima delimita o perímetro urbano do Município de Pedreira, incluindo as áreas de expansão urbana.

7 ZONEAMENTO MUNICIPAL

7.1 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 locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e bem-estar de seus habitantes.

O Macrozoneamento se constitui como um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo na cidade, em concordância com as estratégias de política urbana (Brasil, 2000).

As Macrozonas princípios balizadores indicados no Plano Diretor como essenciais para o desenvolvimento de Pedreira. Em outras palavras, as Macrozonas reúnem as características mais gerais das áreas do município indicando usos possíveis, recomendáveis e proibitivos.

Diferente do zoneamento urbano, que poderíamos defini-lo como base de comparação ao Macrozoneamento, como um “microzoneamento”, o segundo tem a possibilidade de extrapolar o caráter estritamente normativo do primeiro e possibilita a atuação do poder público em decisões pontuais (SABOYA, 2009), porém obedecendo a princípios e diretrizes gerais do planejamento e gestão do espaço urbano.

Para tanto, cada Macrozona traz características explícitas e seguem um critério que leva em consideração os limitantes sociais e ambientais para distinguir as áreas

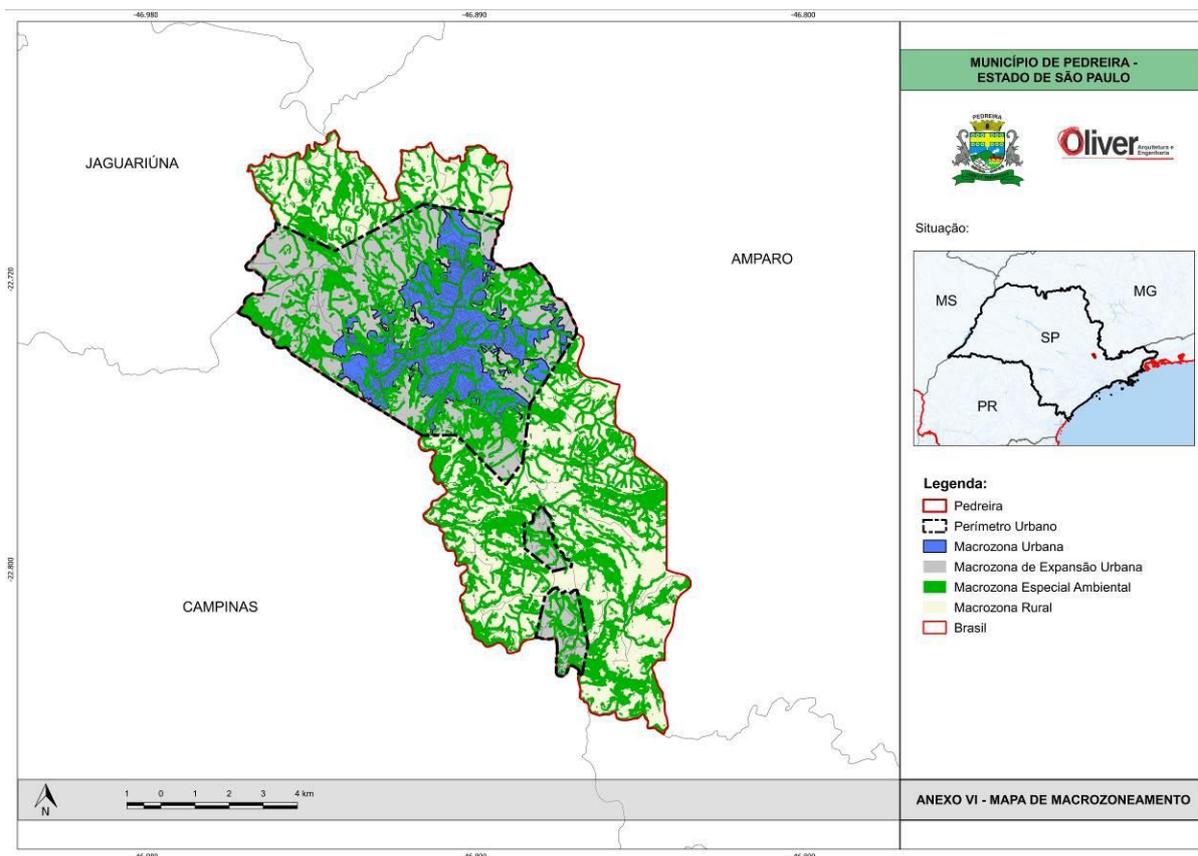


do município passíveis de urbanização ou não, bem como restrições ao uso.

Na definição de cada Macrozona, além das diretrizes aqui definidas considerando:

- A infraestrutura instalada;
- As características de uso e ocupação do território do Município;
- As características do meio ambiente natural e construído;
- A implementação de ações de planejamento;
- O contido na Análise Temática Integrada.

Vale ressaltar que, a partir do momento da aprovação do Macrozoneamento, toda e qualquer decisão do Poder Público em ocasiões que fogem das previstas na lei do uso e ocupação do solo e do zoneamento urbano, devem levar em consideração as Macrozonas propostas, seguindo estritamente as recomendações urbanísticas e ambientais.



Mapa 2: Macrozoneamento Municipal

Elaboração: Oliver Arquitetura

Os limites das Macrozonas foram definidos conforme espacializado no mapa a acima. Foram criadas 04 (quatro) Macrozonas:

- 1. Macrozona Especial Ambiental**
- 2. Macrozona Urbana**
- 3. Macrozona de Expansão Urbana**
- 4. Macrozona Rural**

7.1.1 Macrozona Especial Ambiental

A 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.

Poderão ser admitidos usos ligados a atividades turísticas e/ou de pesquisa científica, a critério da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente.

As diretrizes para o desenvolvimento da Macrozona Especial Ambiental são:

- I. Contenção da expansão urbana;
- II. Relocação de famílias que ocupam esta faixa para localidades mais seguras;
- III. Execução de projetos que visem à requalificação ambiental em áreas degradadas;
- IV. Criação de planos e projetos para rios e nascentes, inserindo a comunidade local, em vetores temporais definidos.
- V. Execução de parcerias entre o Poder Público e os agentes privados para criação de áreas destinadas ao lazer da população;
- VI. Estímulo a parcerias para desenvolvimento de projetos na instalação de parques e jardins, obedecendo às legislações federal e estadual, que visem preservar a fauna e flora local;
- VII. Criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPNs, parques e reservatórios de contenção;
- VIII. Criação e execução de planos de manejo das áreas minimizando os impactos antrópicos e utilizando, de forma concomitante, a exploração econômica-social e preservação ambiental;
- IX. Incentivo a projetos públicos e privados de áreas destinadas as diversas modalidades do turismo de aventura e ecoturismo, levando em consideração os limitantes geoambientais.

Destaque-se os seguintes elementos ambientais relevantes que foram mapeados e que restringem o uso e ocupação do solo urbano, tais como:



- Declividades superiores a 30%;
- Áreas de Preservação Permanente;
- Maciços florestais;
- Setores de risco cadastrados no CPRM;
- Parques e Praças;
- Equipamentos de saneamento ambiental (ETA, ETE, Barragem, fossas sépticas, captação de água, aterro sanitário, barracão de coleta seletiva, resíduos da construção civil)
 - Patrimônio Histórico.

Esta macrozona poderá ser ampliada ou reduzida em face de:

- apresentação de levantamentos topográficos mostrando a inexistência ou novo traçado de elementos ambientais restritivos;
- complementação em face de novos estudos ambientais, como a finalização dos estudos de risco da barragem.

7.1.2 Macrozona Urbana

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. A Macrozona Urbana deve atender às diretrizes do Estatuto da Cidade, de forma a evitar:

- A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;



- O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- A deterioração das áreas urbanizadas;
- A poluição e a degradação ambiental;
- A exposição da população a riscos de desastres naturais.

7.1.3 Macrozona de Expansão Urbana

Esta macrozona é destinada a expansão urbana. Considerando que o perímetro urbano não necessita de aumento, a expansão urbana ocorre dentro de áreas já denominadas como “urbanas”, porém sem loteamento aprovado.

Em que pese não haja aumento do perímetro urbano, qualquer novo loteamento causa demandas urbanas de infraestrutura e serviços, como mobilidade, equipamentos urbanos e comunitários.

Esta Macrozona deverá atender às seguintes diretrizes:

- I. Destinação de solo urbanizado para o crescimento urbano e o atendimento do déficit habitacional;
- II. Destinação de solo urbanizado para habitação de interesse social;
- III. Implantação de novos núcleos de desenvolvimento econômicos, industriais e empresariais preferencialmente ao longo das rodovias;
- IV. Interligação de áreas urbanas fragmentadas;
- V. Compatibilização da conservação ambiental com o uso residencial, comercial e turístico, promovendo o ordenamento do uso do solo



urbano de forma responsável, ética e equilibrada;

- VI. Garantir a diversidade de uso e de padrão social para atrair comércio, serviços e atividades de pequeno porte para atendimento vicinal;
- VII. Implantação da infraestrutura mínima de saneamento ambiental executadas pelo loteador.

Por isso, recomenda-se que novos loteamentos localizados nessa Macrozona apresentem, no mínimo:

- Destinação de percentual mínimo da área destinadas a lotes para implantação de habitação de interesse social, visando reduzir o déficit habitacional, sendo que, no caso de loteamentos industriais ou empresariais essa condição não será exigida. Esta área poderá ser destinada de forma equivalente em outros loteamentos urbanizados nas proximidades do loteamento, no caso de se tratar de condomínios ou conjunto habitacional de chácaras;
- Destinação de ao menos 10% da área destinada a lotes para implantação de equipamentos comunitários;
- Implantação de infraestrutura completa, sob ônus do empreendedor;
- Termo de conformidade dos órgãos de saneamento ambiental, que estabelecerão as condições para a implantação do empreendimento;
- Preservação da mata nativa relevante;
- Recolham outorga onerosa de mudança de uso, que será de 10% sobre a valorização imobiliária da área descontada dos custos devido à urbanização, sendo que esse valor poderá ser revertido em implantação de construções destinadas a equipamentos comunitários (parques, praças, saúde, educação, cultura, lazer) dentro do próprio loteamento;
- No caso de se tratar de Habitação de Interesse Social o primeiro e último itens acima não serão exigidos.



Nas áreas da Macrozona de Expansão Urbana, destinadas predominantemente a uso residencial, deverá ser atendido o percentual mínimo de 20% da área líquida (área total descontada do sistema viário e área destinada a equipamentos comunitários) de novos parcelamentos do solo destinados à habitação de interesse social.

7.1.4 Macrozona Rural

Esta macrozona 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.

Destina-se a suprir o abastecimento, a satisfazer a necessidade de espaços verdes periurbanos.

As diretrizes para o desenvolvimento da Macrozona Especial Ambiental são:

- I. promoção de cursos e eventos de capacitação dos agricultores e produtores rurais locais para a dinamização da economia e inserção da questão ambiental nas suas atividades;
- II. diversificação da agricultura levando em consideração as condicionantes e potencialidades para o desenvolvimento do agroturismo;
- III. estímulo a parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para elaboração de planos de manejo da terra de forma mais sustentável, evitando conflitos de usos;
- IV. execução de projetos e obras para a manutenção de vias vicinais de acesso à região, em especial no anel rural.



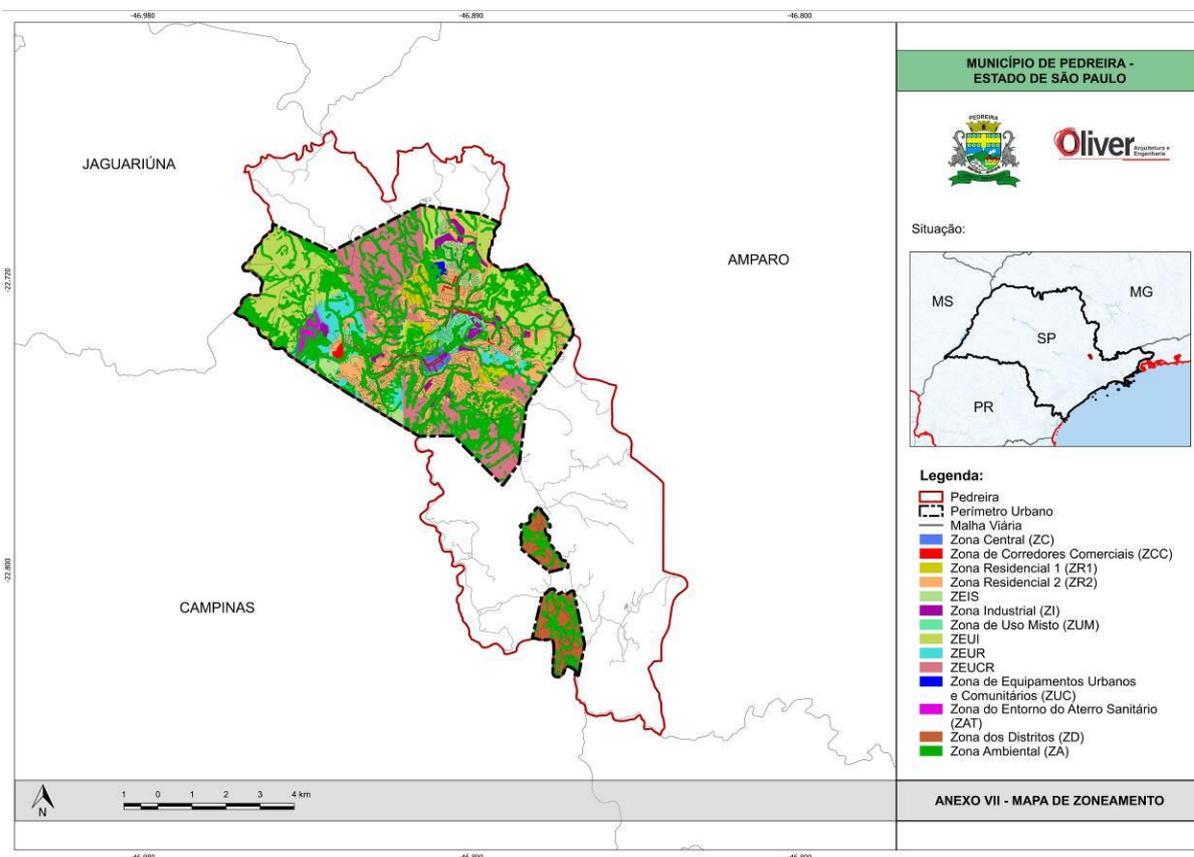
7.2 ZONEAMENTO URBANO

O 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. A definição das zonas segue os seguintes objetivos:

- Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;
- Estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;
- Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;
- Criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;
- Desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;
- Otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;
- Promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;
- Cidade compacta em usos e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;
- Predomínio de usos mistos desde que compatíveis, por exemplo habitação, comércio e serviço local;
- Controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;
- Criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, porém com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;
- Delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques na área oeste e na área leste da cidade;



- Controle e direcionamento da expansão urbana espraiada.



Mapa 3: Zoneamento Municipal
Elaboração: Oliver Arquitetura

O mapa a acima define o limite das zonas, que são:

- Zona Ambiental – ZA: compreende as áreas situadas na Macrozona Ambiental dentro do perímetro urbano;
- Zona do Entorno do Aterro Sanitário – ZAT: compreende a área no entorno do aterro sanitário desativado;
- Zona de Corredores Comerciais – ZCC: compreende as áreas comerciais concentradas ao longo de eixos viários;
- 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;
- 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;

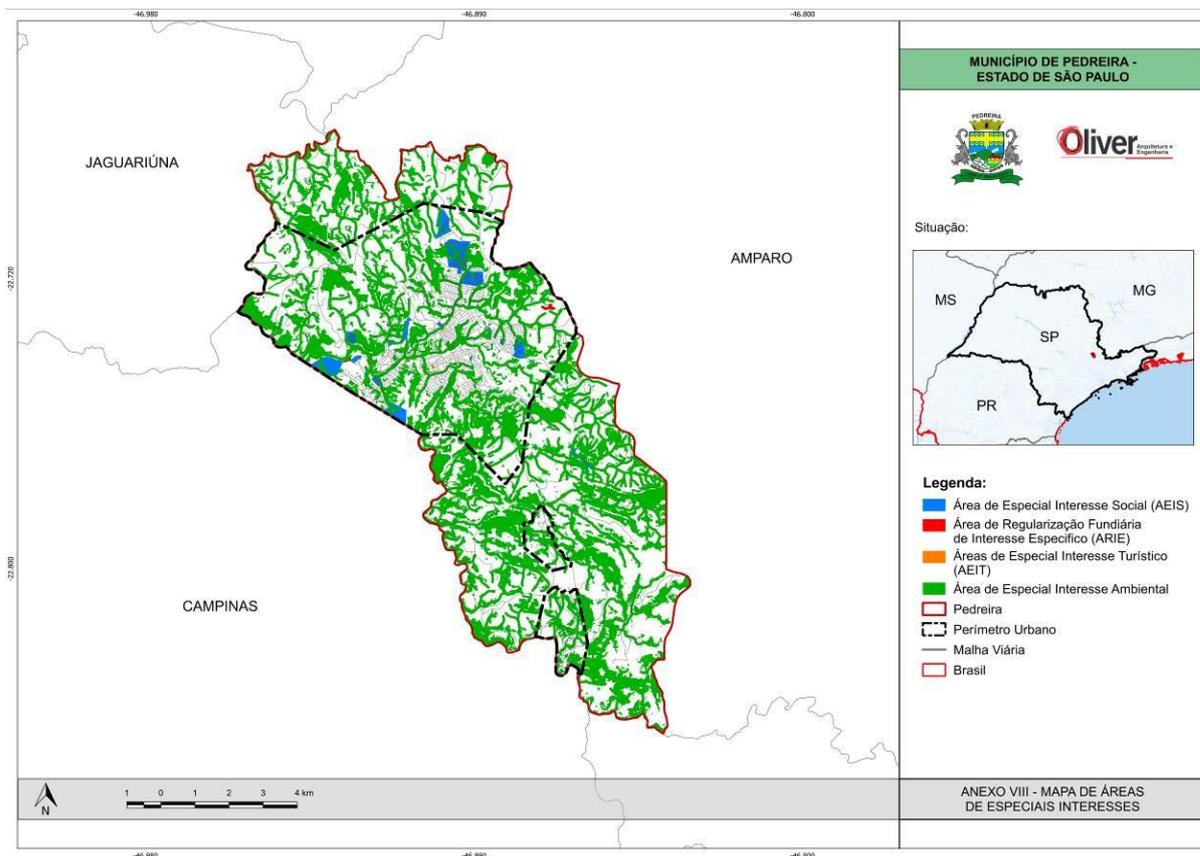
- Zona Industrial – ZI: compreende as áreas industriais do município;
- Zona Residencial 1 – ZR1: compreender áreas predominantemente residenciais de baixa densidade, caracterizadas por chácaras residenciais;
- Zona Residencial 2 – ZR2: compreende áreas predominantemente residenciais de média e alta densidade;
- Zona Especial de Habitação de Interesse Social – ZEIS: compreende áreas com ocupação regular ou irregular de interesse social;
- Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEU-I: 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;
- Zona de Expansão Urbana de Chácaras Residencial – ZEU-CR: compreende áreas de urbanização controlada, destinadas predominantemente para ocupação de baixa densidade de chácaras residenciais. Quando aprovado o loteamento a zona passará a ser ZR1;
- Zona de Expansão Urbana Residencial – ZEU-R: compreende áreas contíguas às ZR2, destinadas predominantemente ao uso residencial, quando aprovado o loteamento a zona passará a ser ZR2;
- Zona de Equipamentos Urbanos e Comunitários - ZEUC: compreende as áreas ocupadas por equipamentos urbanos ou comunitários, podendo também incluir grandes usos comunitários, como faculdades e universidades;
- 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

i



instalada e a conservação ambiental.

7.3 ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE



Mapa 4: Áreas de Especial Interesse Municipal

Elaboração: Oliver Arquitetura

As Áreas de Especiais Interesses 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. As AEI são:

I - área especial de interesse social – AEIS: corresponde aos assentamentos precários a regularizar e aos assentamentos de interesse social;

II – área de regularização de interesse específico – ARIE: corresponde aos



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

III – área de especial interesse ambiental 1 – AEIA1: corresponde à Macrozona Especial Ambiental;

IV – área de especial interesse ambiental 2 – 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;

V – área de especial interesse turístico - AEIT: corresponde aos principais atrativos turísticos municipais.

Os parâmetros das áreas de especial interesse serão definidos em regulamento específico de acordo com estudos técnicos elaborados pelo Executivo Municipal, estadual ou Federal.

7.4 TIPOLOGIA DE USOS

Categoria	Usos Permitidos
R1	Uso residencial unifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas.
R2	Uso residencial multifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente de caráter multifamiliar que incluem as residências geminadas ou agrupadas e congêneres.
R3	Uso residencial de habitação coletiva, correspondendo à prédio de apartamentos
R4	Condomínio residencial horizontal com terreno até 20.000 m ²
R5	Condomínio residencial horizontal com terreno acima de 20.000 m ²
LF1	Loteamento fechado (até 20.000 m ² de terreno total)
LF2	Loteamento fechado (acima de 20.000 m ² de terreno total)
CSL	Uso comercial e de serviços local de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (varejista de pequeno porte)
CSB	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (varejista de grande porte)
CSS	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (atacadista)
UAI	Usos de alta incomodidade
UE	Usos especiais
UI	Usos institucionais
AT	Aterro Sanitário
I1	Uso industrial não incômodo
I2	Uso industrial Incômodo



AP	Produção Agropecuária
----	-----------------------

Tabela 2: Tipologia de Usos

Elaboração: Oliver Arquitetura

A tabela acima define os usos do solo como regra geral. Decreto Municipal deverá estabelecer a correspondência entre usos e as atividades definidas no CNAE – Código Nacional de Atividades Econômicas.

7.5 ÍNDICES URBANÍSTICOS

Os índices urbanísticos, são parâmetros que estabelecem a intensidade do uso e ocupação do solo em cada compartimento do zoneamento urbano.

Os índices urbanísticos são:

- Usos admitidos: tipos de uso do solo admitidos no lote;
- Coeficiente de aproveitamento básico: fator que, multiplicado pela área do lote, define a área computável básica admitida.
- Coeficiente de aproveitamento máximo: coeficiente de aproveitamento básico acrescido do coeficiente decorrente da outorga onerosa ou da transferência do direito de construir;
- Taxa de ocupação: percentual expresso em relação à área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar, sendo que esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar.
- Altura máxima da edificação em metros: é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, considerando-se áticos, chaminés, dutos, blocos de caixa d'água e a casa de máquinas.
- Altura máxima da edificação em número de pavimentos: a dimensão vertical medida em número de pavimentos, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota da laje de cobertura do último pavimento.
- Taxa de permeabilidade mínima: o percentual da área do terreno que deve ser



mantida permeável.

- Recuo frontal mínimo: a faixa não edificável definida como distância mínima perpendicular em relação ao alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação.
- Recuo lateral mínimo: afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e dos fundos do lote.

Esses índices, em especial o coeficiente de aproveitamento, são referência para a aplicação de instrumentos de política urbana, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência de Potencial Construtivo e as Operações Urbanas Consorciadas.

Os índices urbanísticos tendem também a afetar o valor do solo. Quanto mais consolidado está o maior e melhor uso previsto nos índices urbanísticos, mais os parâmetros afetam o valor do solo.

Um dos índices urbanísticos mais relevantes é o coeficiente de aproveitamento, pois determina a intensidade de ocupação construtiva do lote.

Diversos estudos técnicos resultaram em uma decisão do Conselho Nacional das Cidades para que o coeficiente básico seja único e unitário, ou seja, 1,0, para todo o território urbano. A Resolução Recomendada nº 148, de 7 de junho de 2013 do Conselho Nacional das Cidades, explicou a sua recomendação com base nas seguintes considerações:

“Conselho das Cidades, no uso das suas atribuições estabelecidas pelo Decreto nº 5.790, de 25 de maio de 2006, e

considerando que o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, ao regulamentar o artigo 182 da Constituição Federal, determinou que toda propriedade deve cumprir uma função social, segundo critérios definidos nos planos diretores;

considerando que um dos efeitos colaterais da legislação de uso do solo é valorizar diferentemente os imóveis, como resultado de sua capacidade legal de comportar área edificada, gerando situações de injustiça;



considerando que o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, define em seu Artigo 28, § 1º que "coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno";

considerando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico é aquele que define a utilização autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida;

considerando que o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, define em seu artigo 28, § 2º que os planos diretores podem fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana, cabendo ao Conselho das Cidades emitir orientações e recomendações sobre sua aplicação segundo o artigo 3º do Decreto 5.790, de 25 de maio de 2006;

considerando que segundo o § 1º, do artigo 1.228 da Lei 10.406/2002 - Código Civil, o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais;

considerando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico não possui caráter urbanístico ou fiscal, consistindo em um patamar de edificação que confere utilidade social e valor econômico aos terrenos urbanos de forma equânime;

considerando que na definição de um patamar básico de utilização das edificações, quanto mais uniforme for o Coeficiente de Aproveitamento Básico, maior será a igualdade proporcionada às propriedades urbanas;

considerando que a utilização generalizada do Coeficiente de Aproveitamento Básico possibilita, entre outras coisas:

- a) controlar e regular o preço da terra urbana;*
- b) corrigir a injustiça da valorização diferenciada decorrente de decisões da normativa urbanística, e*
- c) definir uma base para a geração de contrapartidas, contribuindo para o financiamento do desenvolvimento urbano de modo a atender,*



especialmente, a finalidades sociais.

considerando que além de diretamente relacionado aos instrumentos do Estatuto das Cidades, o Coeficiente de Aproveitamento Básico também incide sobre a definição de áreas ambientais ou a demarcação de ambientes de preservação;

considerando que de acordo com o Estatuto da Cidade a adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico é obrigatória no caso da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a qual se traduz na cobrança de contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado; e

considerando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico é essencial para a estruturação de uma política fundiária urbana municipal e é capaz de funcionar como princípio balizador desta política, sua adoção deve ser assegurada por todos os municípios que pretendam avançar na justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, diretriz consagrada no Estatuto da Cidade, adota, mediante votação, e seu presidente torna pública, a seguinte resolução de Plenário.”.

Há algumas exceções, no caso específico de Pedreira:

- As zonas situadas em áreas com restrição à ocupação, onde o coeficiente de aproveitamento básico pode ser menor que 1,0 em face na necessidade de proteger o meio ambiente por meio de ocupação rarefeita;

- A coincidência do coeficiente de aproveitamento básico e máximo. O coeficiente de aproveitamento máximo é utilizado justamente para o cálculo da aquisição de potencial construtivo, no caso por exemplo, de ZEIS, onde não há cobrança de potencial, essa distinção não é necessária.

Outro parâmetro importante para a definição do impacto da ocupação, é a densidade. A densidade é comumente definida como a relação entre nº de habitantes em 10.000m², que equivale a 1 hectare - ha (habitantes/ha). No entanto, esse parâmetro é de difícil controle, no contexto de um licenciamento urbanístico, como alvará de construção, por exemplo. Por isso, recomenda-se utilizar como



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 07 – Plano Diretor
Produtos 08 – Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação

referência nº de habitações/ha. Baseado em uma estimativa de nº de habitantes/habitação.

A densidade e o porte comercial também são parâmetros relevantes para definir o impacto urbanístico e ambiental da ocupação urbana. No caso de Pedreira, será utilizado a densidade de habitações (habitações/ha), pois facilita o licenciamento urbanístico. Tendo, apenas como referência, a densidade habitacional. O porte é a dimensão da ocupação não habitacional em m² em um terreno.

Zona	Porte não habitacional	Densidade máxima
Zona Ambiental – ZA	-	Poderá ser utilizada a área da ZA para o cálculo da densidade desde que incorporada à uma outra área livre de restrições ambientais
Zona do Entorno do Aterro Sanitário – ZAT	-	Não deverá haver adensamento populacional nesta zona
Zona de Corredores Comerciais – ZCC	Livre. Poderá ser exigido elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para empreendimentos com porte superior a 2.000m ² , a critério do Conselho Municipal de Gestão Urbana.	200 habitações/ha
Zona Central – ZC	2.000m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Conselho Municipal de Gestão Urbana, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	150 habitações/ha
Zona de Uso Misto – ZUM	2.000m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Conselho Municipal de Gestão Urbana, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/há
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Zona Residencial 1 – ZR1,	400m ² , podendo ser admitido porte superior, a critério do Conselho Municipal de Gestão Urbana, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000m ²	10 habitações/ha
Zona Residencial 2 – ZR2	400m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Conselho Municipal de Gestão Urbana, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000m ²	100 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social – ZEIS	400m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do Conselho Municipal de Gestão Urbana, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura e limitado a 2.000m ²	250 habitações/ha



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 07 – Plano Diretor
Produtos 08 – Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação

Zona de Equipamentos Urbanos e Comunitários - ZEUC	Conselho Municipal de Gestão Urbana, considerando o impacto urbanístico e ambiental, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	-
Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEU-I	Ver parâmetros da ZI	
Zona de Expansão Urbana de Chácaras Residencial – ZEU-CR	Ver parâmetros da ZR1	
Zona de Expansão Urbana Residencial – ZEU-R	Ver parâmetros da ZR2	
Zona dos Distritos – ZD	A critério do Conselho Municipal de Gestão Urbana, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada, limitada a 50 habitações/ha e porte de 2.000m ² .	

Tabela 3: Porte e densidade por zona.

Elaboração: Oliver Arquitetura

Zona	Usos Admitidos	TO	Coef. de Aprov.			TP	Área mínima dos lotes (m ²) Testada mínima (m) (7)	Recuo lateral mínimo (m) (3)	Altura máxima (pav/m)	Recuo Frontal (m)
			MIN	CAB	CAM					
Zona do Entorno do Aterro Sanitário – ZAT	R1 (1), CSS, AT, I2	25%	1,0	1,0	n/e	50%	5.000m ² 5m	5m	4 pav Livre	10m
Zona de Corredores Comerciais – ZCC	R1, R2, R3, CSL, CSS, CSB, I1	100%	0,5	1,0	3,0	n/e	300m ² 12m	2,5m a partir do 3pav	4 pav 12m	n/e
Zona Central - ZC	R1, R2, R3, CSL, CSS, CSB, I1	100%	0,5	1,0	1,5	n/e	300m ² 12m (7)	1,5m em um dos lados	3 pav 10m	n/e
Zona de Uso Misto – ZUM	R1, R2, R3, CSL, CSS, CSB, I1	100%	0,5	1,0	2,0	n/e	300m ² 12m (7)	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6	4 pav 12m	n/e
Zona Industrial – ZI	R1 (1), CSS, UAI, CSB, CSS, I1, I2	50%	0,5	1,0	2,0	25%	1.000m ² 20m	n/e	4 pav 12m	5m
Zona Residencial 1 – ZR1,	R1, R2, R3, R4, R5, LF1, LF2, CSL, CSB	50%	0,5	1,0	1,5	40%	600m ² 15m	2,5m	3 pav 10m	n/e
Zona Residencial 2 – ZR2	R1, R2, R3, R4, R5, CSL, CSB	50%	0,5	1,0	1,5 (6)	25%	300m ² 12m (7)	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6,	3 pav 10m (6)	5m (4)
Zona Especial de Habitação de Interesse Social – ZEIS	R1, R2, R3, R4, R5, CSL, CSB	100%	0,5	2,5	2,5	n/e	125m ² 5m	2,5m a partir do 4pav	4 pav 12m	n/e
Zona de Equipamentos Urbanos e Comunitários - ZEUC	A critério do CMGU		n/e	1,0	3,0 (5)	n/e	A critério do CMGU			



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 07 – Plano Diretor
Produtos 08 – Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação

Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEU-I	Parâmetros da ZI
Zona de Expansão Urbana de Chácaras Residencial – ZEU-CR	Parâmetros da ZR1
Zona de Expansão Urbana Residencial – ZEU-R	Parâmetros da ZR2
Zona dos Distritos – ZD	A critério do Conselho Municipal de Gestão Urbana, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada, limitada ao coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo 1,5, sendo que o lote mínimo não poderá ser inferior a 5m de testada 125m² de área.

Notas:

- (1) Admitido apenas 1 residência no lote.
- (2) n/e = não exigido dimensão mínima.
- (3) Quando não houver recuo lateral mínimo estabelecido, as aberturas (janelas, eirado, terraço, varanda) para as divisas deverão atender a um recuo lateral mínimo de 1,5m, de acordo com o disposto no artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro.
- (4) Para fins de regularização de edificação de edificações consolidadas até a promulgação da Lei do Plano Diretor, e em vias com largura superior a 12m, poderá ser reduzido o recuo até o limite de 0,0 m a critério do CMGU.
- (5) Para equipamentos urbanos e comunitários públicos (municipal, estadual ou federal, assim como de instituições públicas específicas) não será exigida a aquisição de potencial construtivo, podendo chegar ao coeficiente de aproveitamento máximo.
- (6) A critério do CMGU, poderá ser admitido a construção de torres com mais de 3 pavimentos e coeficiente máximo maior que 1,5, limitada a 16 pavimentos e coeficiente de aproveitamento máximo 4,0, nos bairros localizados em ZR2 desde que: o sistema viário tenha largura mínima de 14 metros, sendo a pista de rolamento de no mínimo 9 metros; atendido o afastamento lateral mínimo; seja apresentado estudo de insolação e ventilação mostrando o impacto aos vizinhos; a demanda por estacionamento seja totalmente suprida pelo empreendimento. Também poderão ser admitidos empreendimentos com altura maior de 3 pavimentos, limitado ao coeficiente de aproveitamento 1,5, para empreendimentos situados em lotes com mais de 50% de sua área coberto por áreas verdes relevantes, desde que a área verde seja totalmente preservada, nesse caso a altura máxima será determinada em função da restrição à ocupação pelo CMGU, mediante apresentação de estudo demonstrando o número de pavimentos necessário para esgotar o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.
- (7) Poderá ser admitido desdobro do lote para fins de regularização de edificações existentes até a promulgação da Lei do Plano Diretor, desde que toda a largura do lote, inclusive a testada, tenha no mínimo 8m, e atenda à área mínima de 200m².
- (8) Usos de alta incomodidade, poderão ser permitidos nas Zonas de Uso Misto, Zonas Industriais e Corredores Comerciais a critério do CMGU
- (9) Não será admitida a aprovação de lotes não edificáveis, ou seja, os lotes deverão ter ao menos 25% da sua área com possibilidade de edificação. Consideram-se para esse fim não edificável: áreas de preservação permanentes, áreas com declividades superiores a 30%, áreas com bosque nativo relevante; áreas atingidas por faixas “não aedificandi” de qualquer natureza; áreas com solo hidromórfico; áreas com atingimentos urbanísticos, como sistema viário; outras áreas não edificáveis em face de legislação urbanística ou ambiental.
- (10) Usos de produção agropecuária serão definidos em regulamento específico
- (11) Para novos loteamentos de interesse social o parâmetro será o estabelecido para ZEIS
- (12) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica

Tabela 4: Índices Urbanísticos

Elaboração: Oliver Arquitetura



8 CRITÉRIOS E ÁREAS PARA APLICABILIDADE DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

8.1 PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS

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, na 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).

- Imóveis abandonados ou em estado avançado de degradação (não utilizados).

O IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento de títulos, ocorre posteriormente ao processo procedimento da PEUC.

8.2 OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE MUDANÇA DE USO

A Outorga Onerosa é a concessão de parâmetros construtivos pelo poder



público ao empreendedor mediante contrapartida financeira.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir potencializa o uso da infraestrutura instalada e financia políticas públicas. No Município será de dois tipos: Tipo 1 - alteração de uso: zonas de expansão urbana e Tipo 2 - aumento do potencial construtivo: zonas onde é admitido coeficiente máximo.

A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão para parcelar dentro do perímetro urbano, nas Zonas de Expansão Urbana, mediante contrapartida financeira do empreendedor. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso não será aplicada em loteamentos de interesse social. Nos demais parcelamentos, para emissão da Licença de Instalação do Loteamento, o valor da contrapartida financeira será calculado da seguinte forma:

$$OODM = (v_i - v_f - urb) * 10\%$$

Onde:

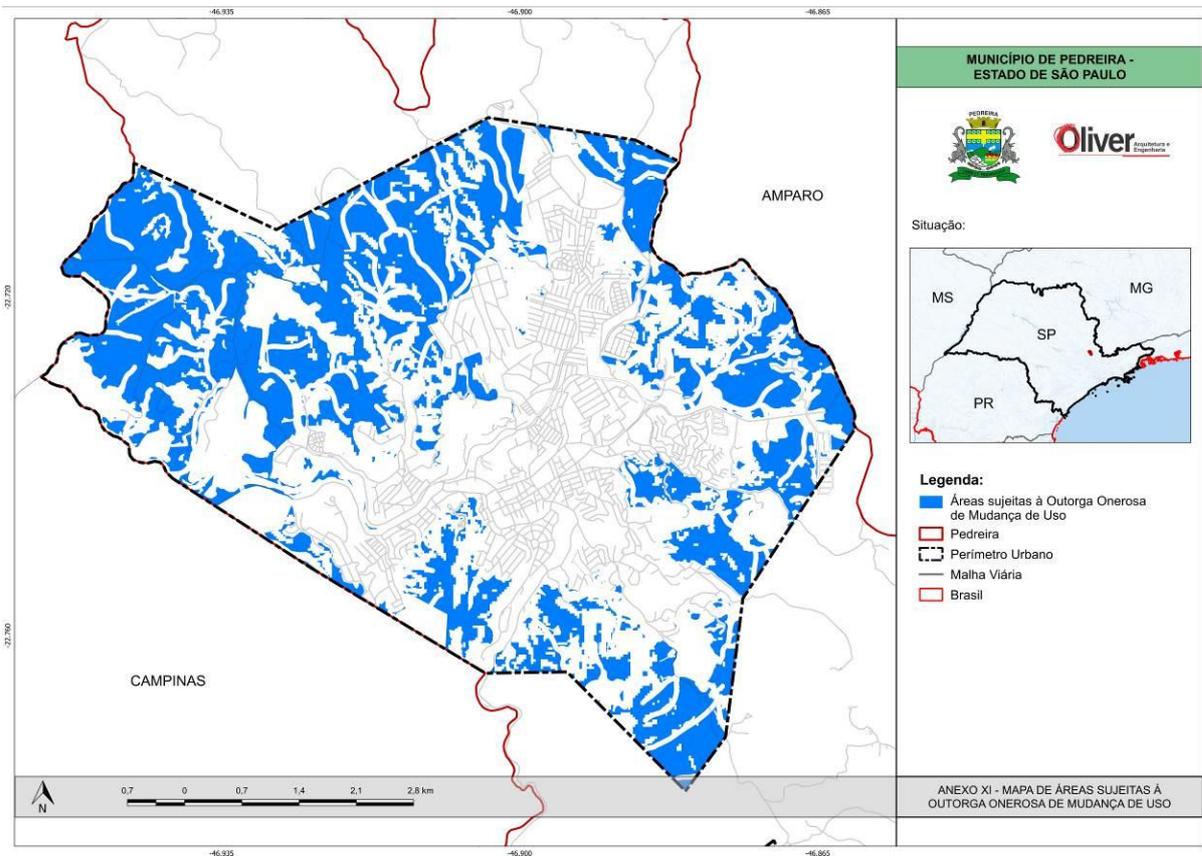
v_i = valor o imóvel antes do parcelamento avaliado pelo Município, mediante dados do empreendedor

v_f = valor do imóvel depois do parcelamento avaliado pelo Município, mediante dados do empreendedor

Urb = custos totais de urbanização fornecidos pelo empreendedor,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 07 – Plano Diretor
Produtos 08 – Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação



Mapa 5: Proposta de Áreas de Aplicação da Outorga Onerosa de Mudança de Uso
Elaboração: Oliver Arquitetura



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. O valor da contrapartida financeira será calculado da seguinte forma:

$$\text{OODC} = (\text{AC} - (\text{Cbas} * \text{AT}) * \text{VT} * \text{Desconto}$$

Onde:

AC = Área total construída proposta

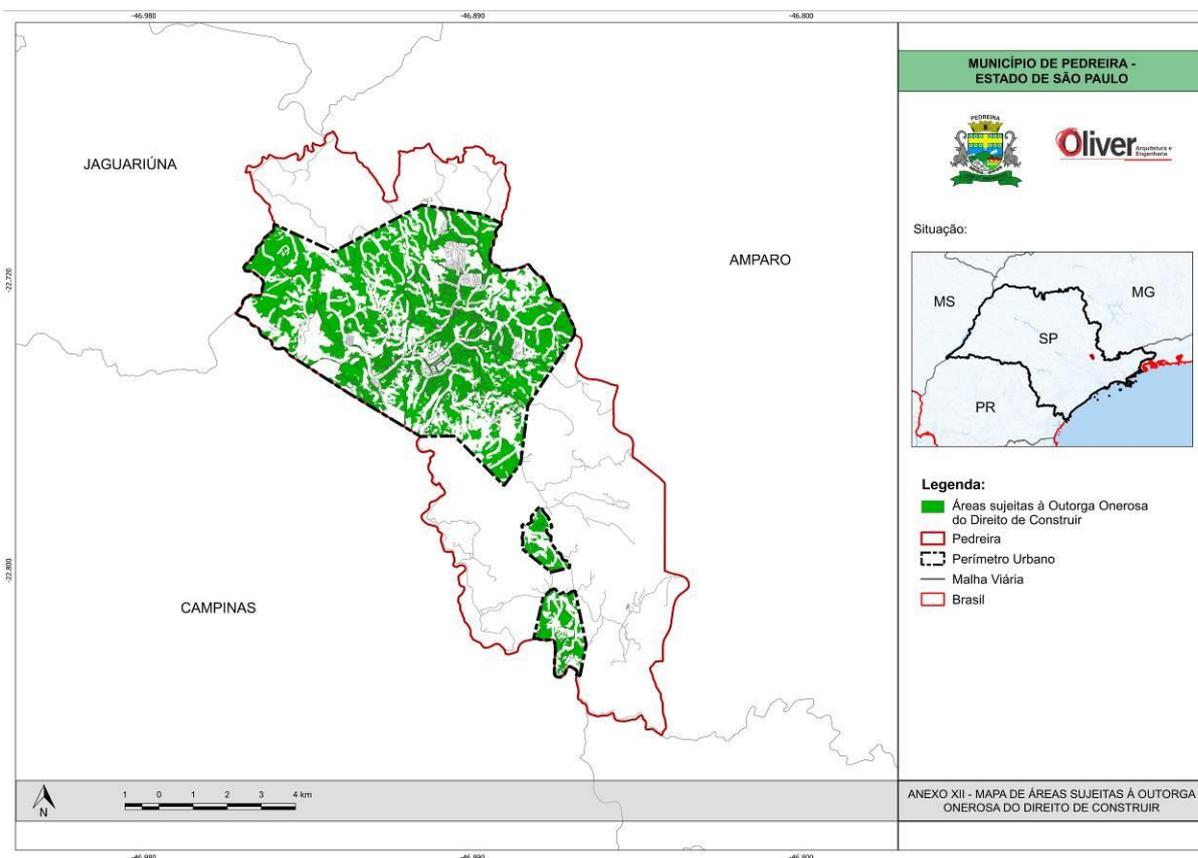
Cbas = Coeficiente de Aproveitamento Básico

AT = Área do Terreno

VT = Valor do metro quadrado do terreno

Desconto = 50% para lotes situados na ZUM e 25% para lotes situados nas demais zonas

Observação: A fórmula somente se aplica para o caso da área total construída ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico e atendido o limite de coeficiente máximo estabelecido na tabela de índices urbanísticos. A aquisição de potencial construtivo não altera os demais parâmetros urbanísticos.

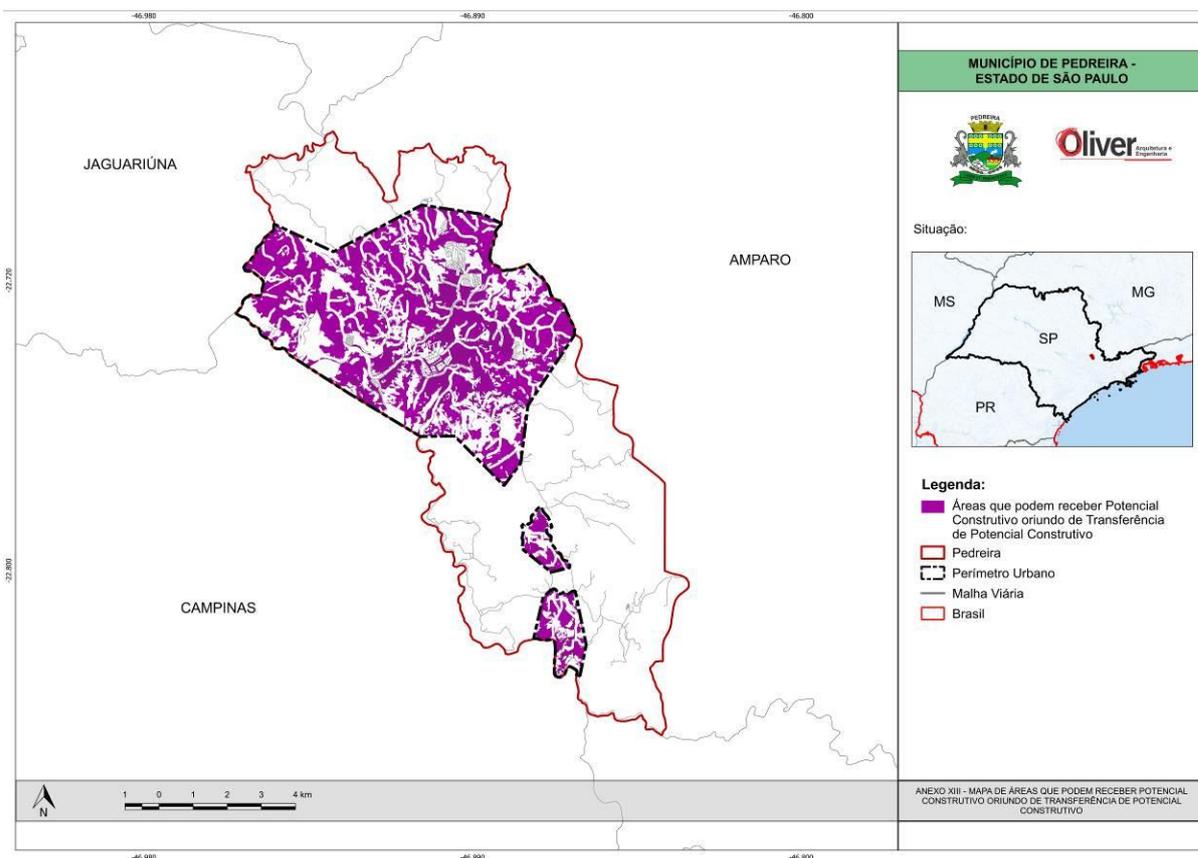


Mapa 6: Proposta de Áreas de Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Elaboração: Oliver Arquitetura

O valor arrecadado com a outorga onerosa do direito de construir deverá ser utilizado para a promoção de programas habitacionais de interesse social.

8.3 TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Mapa 7: Proposta de Áreas que podem receber Transferência de Potencial Construtivo

Elaboração: Oliver Arquitetura

A Transferência do Direito de Construir confere ao proprietário de um lote a possibilidade de exercer seu potencial construtivo em outro lote, ou de vendê-lo a outro proprietário.

Poderão ceder potencial construtivo:

- imóveis com restrição de ocupação devido a preservação do patrimônio histórico edificado;
- imóveis a serem desapropriados pelo Poder Público em face de interesse público e como meio de indenização da desapropriação.

8.4 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



Os empreendimentos que causem relevante impacto ambiental ou de vizinhança serão objeto do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

O Conselho Municipal de Gestão Urbana - CMGU poderá exigir o EIV para os empreendimentos citados na tabela de usos do solo ou de índices urbanísticos.

Os empreendimentos que obrigatoriamente dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, a serem submetidos à análise, para aprovação de projeto e obtenção de licenciamento de construção e/ou funcionamento nos órgãos municipais competentes, são os seguintes:

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);

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;

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.

O Estudo do Impacto de Vizinhança – EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II – uso e ocupação do solo;

III - ventilação e iluminação;



IV - valorização e/ou desvalorização imobiliária;

V - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

VI - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VII - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VIII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

IX - poluição sonora, atmosférica, hídrica, do solo, eletromagnética, visual e outras;

X - vibração;

XI - periculosidade;

XII - geração de resíduos sólidos;

XIII - riscos ambientais;

XIV - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, poderá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, ou expedição de alvarás, a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, sinalização vertical e horizontal, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incôm



odos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII- possibilidade de construção de equipamentos públicos, sociais e obras em outras áreas da cidade;

VIII- manutenção de áreas verdes, e implantação de arborização urbana.

8.5 DIREITO DE PREEMPÇÃO

O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Em todo o território municipal poderá ser aplicado o Direito de Preempção, desde que emitida lei específica pelo Executivo e notificado o proprietário e em face de interesse público para implantação de obras ou serviços para as seguintes finalidades:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;



VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

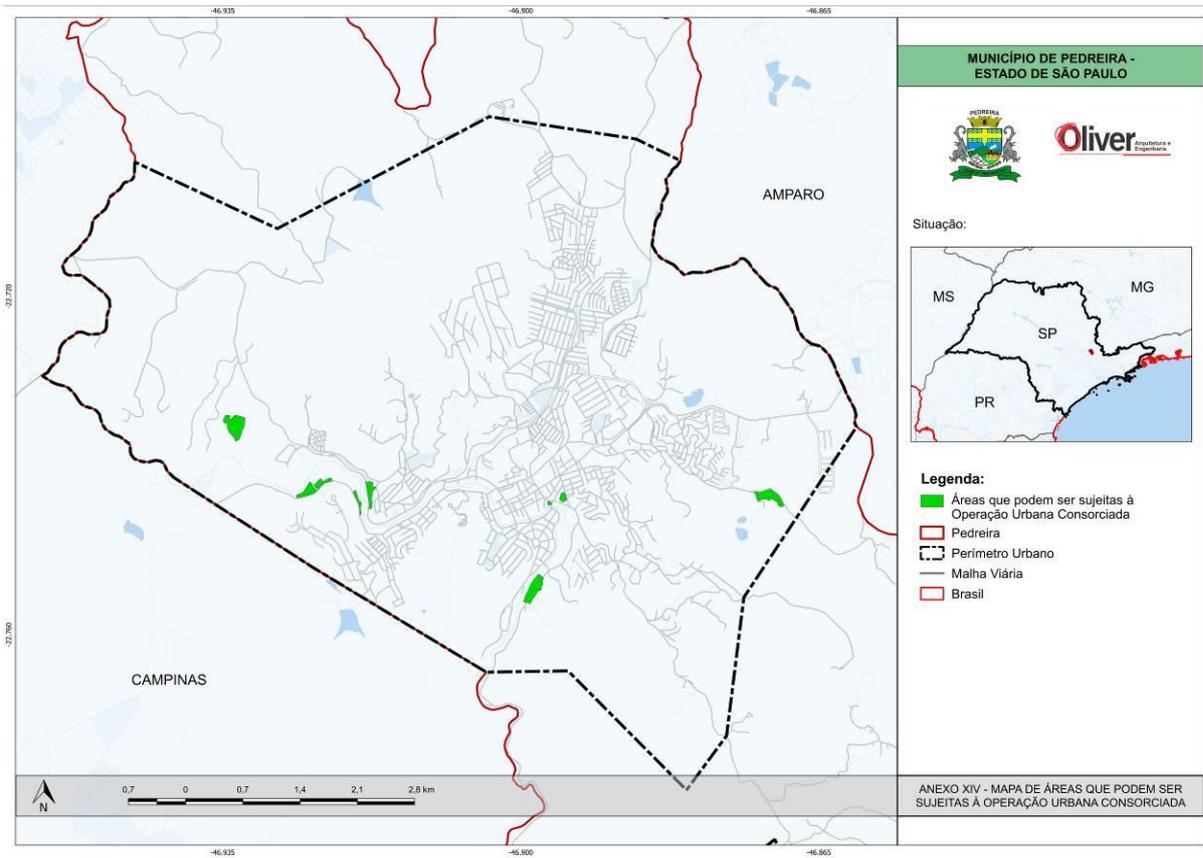
8.6 OPERAÇÕES URBANAS

Considera-se operação urbana consorciada o 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 abaixo. 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA
ESTADO DE SÃO PAULO
Produtos 07 – Plano Diretor
Produtos 08 – Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação



Mapa 8 – Proposta Áreas de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir
Elaboração: Oliver Arquitetura



9 MACRODIRETRIZES MUNICIPAIS

9.1 ÁREAS PREFERENCIAIS PARA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS, PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

Todos os novos loteamentos deverão prever um percentual mínimo de doação, relativo à 10% da área para implantação de equipamentos comunitários (saúde, educação, cultura, dentre outros). Além disso, deverá ser destinado ao menos mais 10% para áreas verdes ou equipamentos de lazer e todo o sistema viário projetado deverá ser destinado para domínio público.

9.2 DIRETRIZES PARA O SISTEMA VIÁRIO

A política municipal de sistema viário visa à otimização da circulação de pessoas e bens no município, observando os seguintes princípios:

- I - preservação ambiental urbana;
- II - integração multimodal;
- III - economia geral do sistema, especialmente de gestão;
- IV - segurança e redução dos riscos de acidentes de trânsito;
- V – comodidade.

Art. 34 São objetivos da política municipal de Sistema Viário e Transporte:

I - a democratização do sistema viário, com prioridade do seu uso para o transporte público coletivo e pedestre sobre o transporte individual, garantindo acesso seguro a todas as camadas sociais, incluindo os indivíduos portadores de deficiências;

II - a adequação da oferta de transportes às demandas atual e projetada,



procurando compatibilizar a acessibilidade local com diretrizes de uso e ocupação do solo definidas no Macrozoneamento, instituído pelo Plano Diretor;

V - a redução dos deslocamentos, como condição básica para a melhoria da qualidade de vida.

São Diretrizes da Política de Sistema Viário e Transportes:

I - promoção da melhoria do sistema viário, de circulação de veículos e de pedestres, do transporte de passageiros e de cargas, em harmonia com a preservação do meio ambiente, com maior racionalização e integração dos diversos modos de transporte;

II - implementação de projetos e planos de forma a garantir a hierarquização do sistema viário e sua articulação, assegurando a compatibilização entre o uso da via e sua função;

III - fixação de critérios que ofereçam melhor segurança e fluidez ao tráfego em geral, através da regulamentação e controle das atividades atrativas ou geradoras de tráfego;

IV - investimento na melhoria da qualidade do tráfego, de modo a oferecer melhor segurança ao usuário, através da fiscalização, policiamento, engenharia de tráfego, operação e educação;

V - instalação de redutores de velocidade nas avenidas de grande movimentação de veículos e sinalizações;

VI – elaboração de plano de trânsito, alterando a direção de algumas vias, implantado binários de trânsito, a fim de melhorar a fluidez do tráfego da cidade;

VII – implantação de programa de pavimentação das vias principais, incluindo implantação de calçadas;

VIII – ampliação da rede cicloviária municipal;

IX – implantação de infraestrutura de segurança para o deslocamento de pedestres;

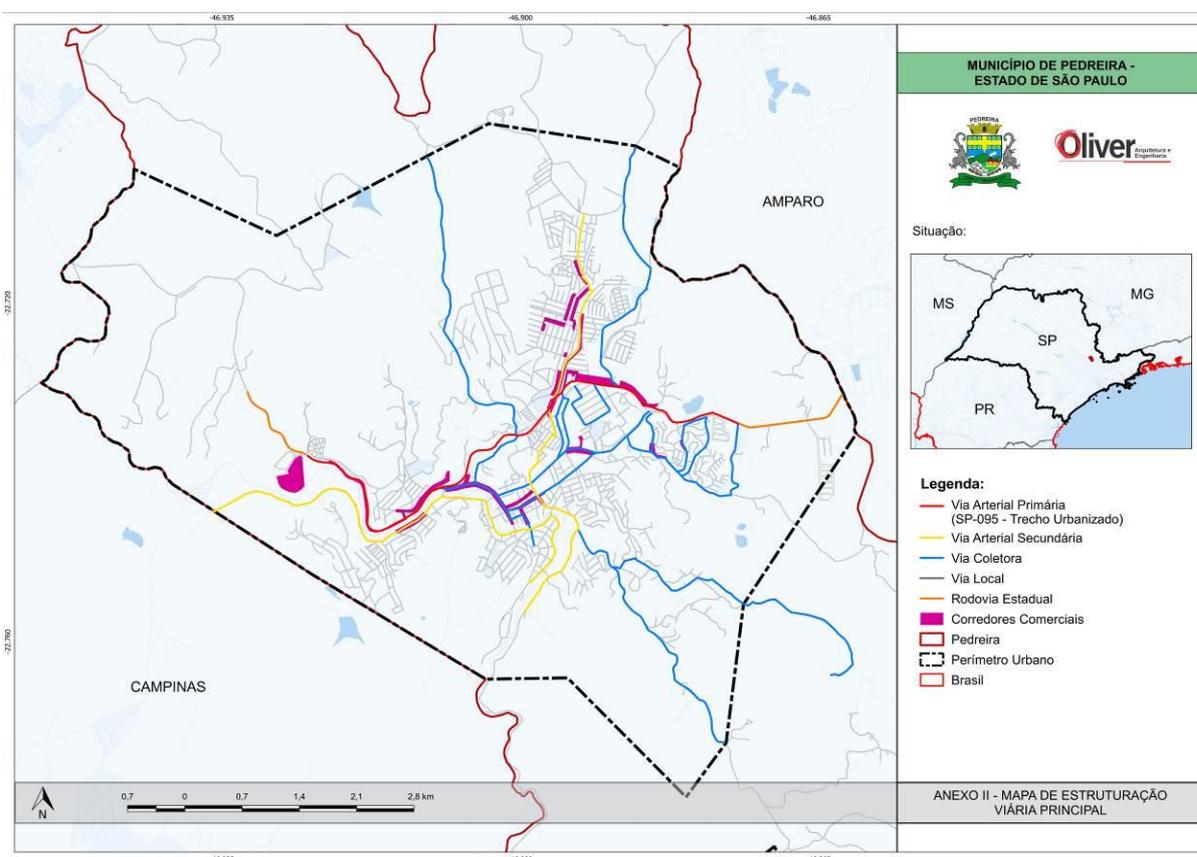
X - implantação de sistema de monitoramento de transporte de cargas, no que



diz respeito a operações de carga e descarga, circulação em vias públicas, transporte de produtos perigosos e áreas para terminais de cargas.

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.



Mapa 9: Proposta de Hierarquia viária

Elaboração: Oliver Arquitetura



Para fins de trânsito e característica viária, o Sistema Viário Municipal Classifica-se em:

I – Rodovia Estadual: SP-095;

II - Via Arterial Primária – Papel desempenhado pelos eixos rodoviários em perímetro urbano e pelas principais vias de ligação. Desempenham a interligação e possibilita o fluxo entre os vários bairros e regiões da cidade;

III- Via Arterial Secundária - São as vias que desempenham papel de redistribuição dos fluxos entre as vias arteriais primárias e as vias coletoras;

IV - Via Coletora – via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;

V - Via Local – via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;

VI - Viela – via de circulação prioritariamente de pedestres, incluindo escadarias de acesso;

VIII – Estrada Vicinal – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;

IX –Estrada Parque – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso aprazível, ideal para prática de caminhada ou ciclo turismo;

X – Ciclovias – via de circulação com destinação aos diversos bairros que se comunicam por Zonas de Interesse Ambiental, propiciando uma interação com a paisagem, como as áreas lindeiras dos córregos e açudes, sem com isto descaracterizá-las e sem induzir ocupação e desenvolvimento desarmônico;

XI – Rota de Carga – vias principais de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária, onde se priorizará obras de pavimentação e sinalização.

As alterações de classificação viária, quando dos estudos de tráfego e impacto de vizinhança apontarem, poderão ser realizadas através de decretos, após estudos devidamente acervados no CREA ou CAU e submetidos à Audiência Pública.



Na eventualidade de ser proposto ao Município um empreendimento, seja habitacional ou empresarial, que exija abertura de nova via, caberá ao empreendedor observar e atender às diretrizes dos Projetos Viários, que deverão ser requeridas pelo interessado e fornecidas pela Prefeitura Municipal, tendo que assumir os custos relativos à elaboração do projeto e execução do sistema viário que corresponder e for indispensável ao empreendimento.

Para os gabaritos viários deverão ser adotadas novas dimensões para assegurar a implantação de ciclovias e ciclofaixas, passando a vigorar:

I - Para as novas vias Arteriais deverão ter gabarito mínimo de 30,00m (trinta metros) de maneira a assegurar o tráfego de veículos em 2 (duas) pistas com leito carroçável de, no mínimo, 9,00m (nove metros) cada; apresentar canteiro central com ciclovia e para isto deverá ter no mínimo 4,00m (quatro metros) e o restante destinado a 2 (duas) calçadas com o mínimo de 4,00m (quatro metros) cada.

II- As novas vias de função coletora deverão ter gabarito mínimo de 23,00m (vinte e três metros) de maneira a assegurar o tráfego de veículos em pistas com leito carroçável de, no mínimo, 7,50m (sete metros e meio) cada, canteiro central com 2,0m (dois metros) e o restante destinado a 2 (duas) calçadas com o mínimo de 3,00m (três metros) cada. A implantação de ciclofaixas deverá estar localizada junto ao canteiro central, para adoção de ciclovias poderá ser expandida largura do canteiro central em direção ao leito carroçável.

III as novas vias de função local deverão ter gabarito mínimo de 15,00m (quinze metros) de maneira a assegurar leito carroçável de, no mínimo, 9,00m (nove metros) e o restante destinado a calçadas com calçadas de 3,0 m de cada lado.

IV - As calçadas deverão ser constituídas por passeios, que são faixas destinadas aos deslocamentos de pedestres e faixa de serviços destinada à colocação de postes, placas, lixeiras, etc.

V - Os passeios deverão apresentar piso uniforme, contínuo e sem degraus, eventuais desníveis entre a calçada e o acesso às construções lindeiras deverão ser vencidos no interior da propriedade, sendo terminantemente proibido efetuar rampas na faixa de domínio da calçada.



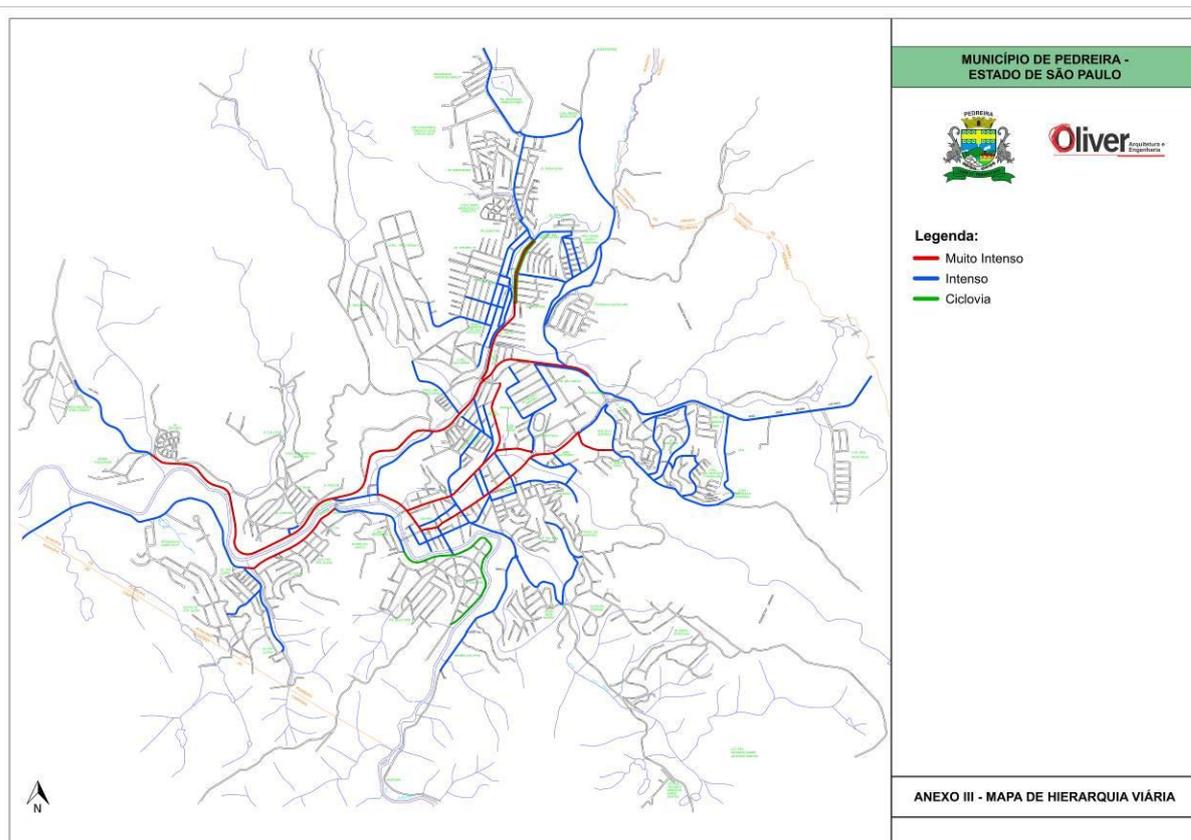
VI - As calçadas de novas vias, com exceção das vias arteriais, deverão ter largura mínima de 3,00m, em qualquer circunstância, mesmo admitida a eventualidade de ampliação do leito carroçável, reservando-se a faixa mínima de 1,20m (metro e vinte centímetros) para passeio e o restante para faixa de serviço

VII - Recuos frontais das novas construções nas vias arteriais e coletoras serão definidos conforme a tabela de índices urbanísticos.

VIII - Para as vias coletoras existentes que adotem sentido único no fluxo viário, poderão ser implantadas ciclofaixas ou ciclovias com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta). Para ciclovias e ciclofaixas bidirecionais deverão ter largura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta).

IX - Os caminhos que serão integrados aos locais de preservação e ou interesse ambiental, deverão ter piso drenante, e gabarito de 7,00m de leito carroçável, 3,00m de faixas laterais para o tráfego de pedestres e bicicletas (no mínimo em uma das laterais).

X - Para as novas vielas deverão ser adotados dimensões mínimas de 4,00m, com iluminação, piso drenante e uniforme.



Mapa 10: Proposta de Hierarquia viária

Elaboração: Oliver Arquitetura

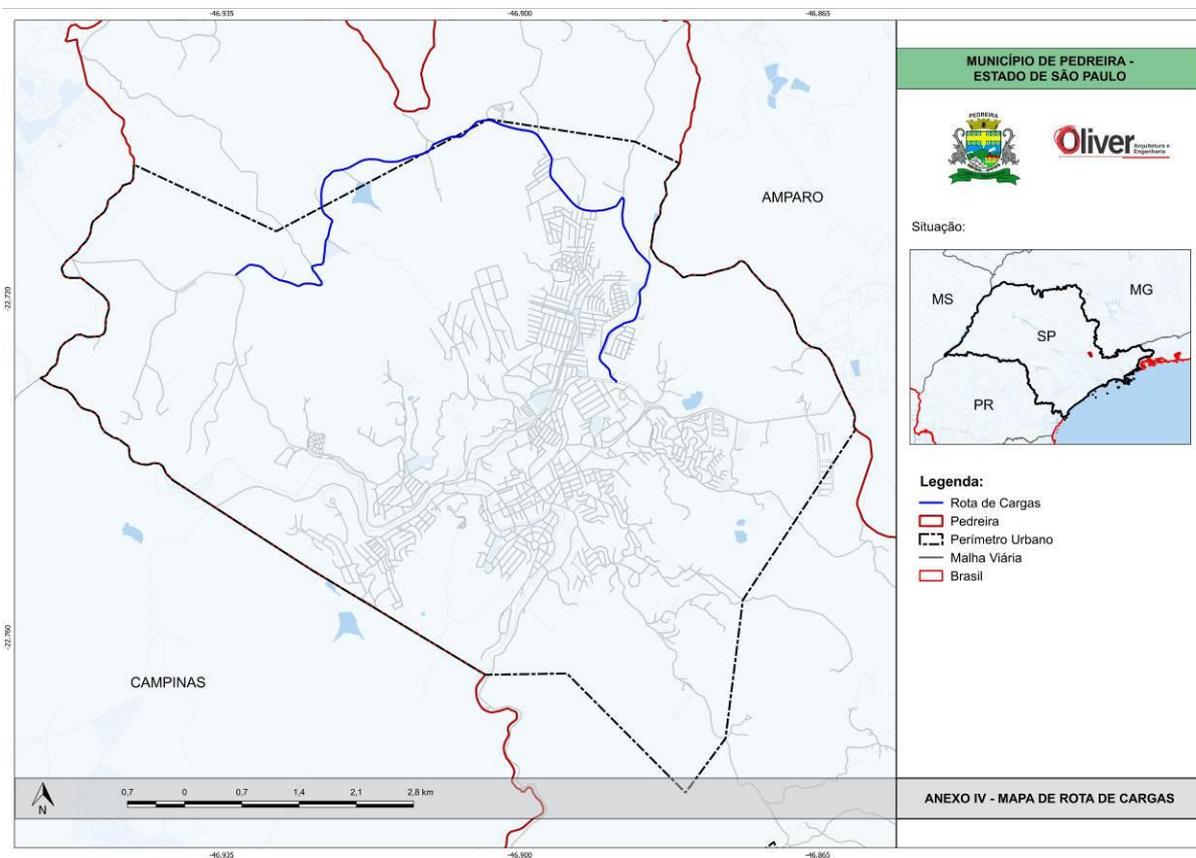
O transporte de cargas também é uma questão que deve ser equacionada. O Plano de Mobilidade de Pedreira propõe uma rota de carga que é uma alternativa importante para estruturar a questão.

O Plano de Mobilidade sugere o seguinte trajeto: iniciado no cruzamento da Avenida Antônio Serafim Petean com a Estrada Municipal Fioravante Carlotti, percorrerá a Estrada Municipal Olival Pires, e se estenderá até a Rodovia João Beira (SP-095). Esse trecho terá uma extensão de 10 km, com inclinação média de 5,5%. O tempo estimado do percurso é de 25 minutos. Vale-se salientar que o trecho entre a Estrada Municipal Olival Pires e a Rodovia João Beira carece de um estudo mais aprofundado, tendo em vista que a área em questão necessitará ser desapropriada, e deverá seguir as normas ambientais vigentes.

Como ação prioritária do sistema viário está a melhoria da infraestrutura dessa



rota, a fim de que ela se torne atrativa para os motoristas.



Mapa 11: Proposta de Rota de Carga
Elaboração: Plano Mobilidade Pedreira, USF, 2020

9.3 POLÍTICAS SETORIAIS - AÇÕES PRIORITÁRIAS

9.3.1 Habitação

A política habitacional do município visa assegurar o direito social da moradia, entendido como necessidade básica dos cidadãos, pela realização dos seguintes objetivos, em colaboração com outras esferas de governo:



- I. redução do déficit habitacional;
- II. redução da inadequação dos domicílios;
- III. aumento da regularidade fundiária.

São ações prioritárias da habitação:

I. produção de novas unidades habitacionais, com prioridade para o atendimento a famílias de renda de 0 a 3 salários mínimos, preferencialmente em locais com bom acesso à equipamentos públicos e comunitários, sistema viário e transporte já consolidados;

II. produção de novos lotes urbanizados para habitação de interesse social, em novos loteamentos habitacionais, visando a diversificação de classes sociais nestas áreas;

III. reversão da inadequação de domicílios, por meio de implantação de infraestrutura, redução do adensamento excessivo e melhoria das unidades habitacionais;

IV. realização da regularização fundiária de interesse social e melhoria de assentamentos carentes, dotando-os de infraestrutura, dos equipamentos e dos serviços urbanos, considerando as normas legais;

V. regularização fundiária de interesse específico, visando a total regularidade dos loteamentos na cidade;

VI. promoção de programa de assessoria técnica gratuita para fins de adequação das edificações e regularização fundiária em parceria com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo e outros níveis governamentais;

VII. promoção de programa de urbanização progressiva, a fim de complementar a infraestrutura e serviços em todo o território municipal;

VIII. apoio técnico e financeiro às iniciativas autogeridas de cooperativas e associações;

IX. financiamento municipal de iniciativas que promovam a moradia digna, podendo ser utilizados os recursos obtidos com a outorga onerosa do direito de



construir;

X. integração da política habitacional, às demais políticas setoriais, em especial de infraestrutura, sistema viário, transportes e de equipamentos comunitários;

XI. estabelecimento de condições especiais de ocupação para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social;

XII. isenção de impostos e taxas municipais, assim como da Outorga Onerosa do Direito de Construir para programas e empreendimentos habitacionais para faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos;

XIII. elaboração e aprovação de Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, o qual deverá detalhar as ações e objetivos especificados neste Plano Diretor, assim como estabelecer metas de curto, médio e longo prazo;

XIV. instituição de novas Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS, as quais poderão ser estabelecidas por lei municipal que complemente a Lei deste Plano Diretor;

XV. instituição de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios para fins de estimular a ocupação de vazios urbanos em áreas infraestruturadas.

9.3.2 Saneamento Ambiental

O Plano de Saneamento Ambiental é a principal referência para o planejamento desta política.

Propõe-se as seguintes ações estratégicas para o saneamento básico:

I. implementação do plano municipal de saneamento básico;

II. controle de lançamento de poluentes nos mananciais;

III. exigência de termo de conformidade quanto ao saneamento ambiental emitido pelo Sistema Autônomo de Água e Esgoto – SAAE Pedreira;



9.3.3 Mobilidade e transporte

O Município possui Plano de Mobilidade recente (2020), o qual prevê uma série de medidas e diretrizes para o desenvolvimento do tema no Município de Pedreira.

O Plano prevê ações e metas quanto à: lixeiras, acessibilidade, sinalização, arborização, *smart city*, ciclovias, legislação de calçadas, drenagem urbana, Secretaria de Mobilidade Urbana e Transporte, Infraestrutura Primária, Infraestrutura Secundária, Infraestrutura Viária, Linhas de ônibus, Terminal Rodoviário, Centro de Eventos, Plano de Segurança no Trânsito, Parcerias Público-Privadas, Locomotiva a vapor, Rota de Carga.

Em face do PlanMob e das outras questões de estruturação urbana no Município as diretrizes gerais para a Mobilidade Urbana e Transportes em Pedreira são:

I. integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito dos entes federativos;

II. prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;

III. integração entre os modos e serviços de transporte urbano;

IV. mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;

V. incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes, que contribuam para a mitigação e adaptação aos efeitos das mudanças climáticas;

VI. promoção da equidade no acesso aos serviços;

VII. melhoria da eficiência e da eficácia na prestação dos serviços;

VIII. ser instrumento da política de ocupação equilibrada da cidade de acordo com



o plano diretor municipal, regional e metropolitano;

IX. contribuição dos beneficiários diretos e indiretos para custeio da operação dos serviços;

X. simplicidade na compreensão, transparência da estrutura tarifária para o usuário e publicidade do processo de revisão;

XI. modicidade da tarifa para o usuário;

XII. garantia de incentivos para o transporte, acessibilidade e inclusão escolar.

Para consecução dessas diretrizes são ações estratégicas locais:

I. aumento do financiamento e incentivos para veículos elétricos, híbridos e de biocombustíveis incluindo os custos de infraestrutura para recarga de energia, através de bônus e incentivos fiscais;

II. promoção do acesso às oportunidades e serviços por meio da ampliação do transporte público, da rede cicloviária e das calçadas acessíveis;

III. ampliação de diversificação e integração dos diferentes meios de transporte, de forma a otimizar o custo-benefício

IV. ampliação dos investimentos em energias renováveis e menos poluentes no transporte;

V. incentivo ao cuidado e consciência sustentável, utilizando-se do monitoramento e contemplação sobre cursos ou corpos d'água, através do investimento em infraestrutura turística e de lazer em torno dos mesmos;

VI. investimento na elaboração e execução de plano de gestão de resíduos



sólidos integrado;

VII. aumento do financiamento e incentivos para gestão do trânsito, incluindo a parceria entre os órgãos de segurança pública e os órgãos municipais de trânsito;

VIII. incentivo das parcerias público-privadas para a diversificação e integração dos diferentes meios de transporte de pessoas e cargas de modo sustentável;

IX. integração física, tarifária e operacional dos diferentes modos e das redes de transporte público e privado nas cidades;

X. articulação interinstitucional dos órgãos gestores dos entes federativos por meio de consórcios públicos;

XI. estabelecimento e publicidade de parâmetros de qualidade e quantidade na prestação dos serviços de transporte público coletivo;

XII. implantação de lixeiras junto aos pontos de ônibus;

XIII. implementar política municipal de acessibilidade, especialmente da exigência em estabelecimentos comerciais, de serviços e comunitários;

XIV. implementar sinalização turística na cidade para melhor atender ao fluxo de pessoas que transitam em busca dos atrativos;

XV. ampliar a arborização urbana, por meio de exigência em novos loteamentos e do aumento da arborização nos bairros;

XVI. aumentar o acesso a informações de mobilidade ao conjunto da sociedade;

XVII. executar planejamento viário, de transporte e trânsito com base em coleta inteligente de informações;

XVIII. incentivar o compartilhamento de carros, como a carona solidária;

XIX. implementar sistema de estacionamento rotativo na área central e nos corredores comerciais;

XX. implementar três novos trechos de infraestrutura cicloviária;

XXI. estabelecer legislação de calçadas padronizadas e com acessibilidade;

XXII. promover implantação de Programa Municipal de calçadas nos eixos viários



principais e nos corredores comerciais;

XXIII. ampliar a drenagem urbana, utilizando, sempre que possível, galerias inteligentes;

XXIV. elaborar estudos de viabilidade quanto à implementação de faixas exclusivas de transporte do tipo BRT, a fim de diminuir os tempos de deslocamento;

XXV. elaborar estudos de viabilidade quanto à implementação de locomotiva a vapor de turismo;

XXVI. implementar sinalização da rota de cargas;

XXVII. promover melhoria dos pontos de parada de ônibus;

XXVIII. implementar transporte turístico;

XXIX. implementar plano de melhoria de trânsito, a ser elaborado no prazo máximo de 10 meses a partir da aprovação do Plano Diretor;

XXX. rever planejamento das linhas de transporte, em face das possíveis alterações causadas pelo cenário pandêmico.

9.4 SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE SOCIAL

A gestão democrática garante a participação da população em todas as decisões de interesse público, através das associações representativas dos vários segmentos da sociedade civil na construção e implantação do Plano Diretor do Município de Pedreira.

São princípios da gestão democrática da cidade:

- I. transparência no acesso à informação de interesse público;
- II. incentivo à participação popular;
- III. integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano



Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conselho Municipal de Gestão Urbana – CMGU;
- II. debates, audiências e consultas públicas;
- III. conferência municipal da cidade;
- IV. iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

9.4.1 Critérios para formação do Conselho Municipal de Gestão Urbana

Propõe-se a criação do Conselho Municipal de Gestão Urbana - CMGU, que será o órgão colegiado municipal de política urbana com a finalidade de atuar na formulação, elaboração e acompanhamento da Política Urbana Municipal, segundo diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e do Plano Diretor de Pedreira, tendo por finalidade a gestão democrática da cidade.

O CMGU é unidade colegiada vinculada por linha de tutela e subordinação à Prefeitura Municipal de Pedreira.

Compete ao CMGU:

- I. propor, acompanhar, fiscalizar e avaliar a implementação do Plano Diretor de Pedreira, bem como dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano dele decorrentes;
- II. apresentar, apreciar e avaliar propostas de revisão e adequação do Plano Diretor de Pedreira e da legislação urbanística a ele referente;
- III. apresentar, apreciar e avaliar propostas relativas a operações urbanas consorciadas e outras propostas de projetos de lei com interesse urbanístico;
- IV. analisar e deliberar a respeito de empreendimentos por delegação de lei ou de grande impacto urbanístico ou ambiental;
- V. sugerir ao Poder Executivo adequações em objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos municipais, com vistas ao planejamento e desenvolvimento



urbano mais justo e sustentável;

VI. propor, apreciar e avaliar projetos de lei e medidas administrativas que possam ter repercussão no desenvolvimento urbano, na sustentabilidade e na equidade do Município;

VII. apresentar, apreciar e avaliar propostas de alteração na legislação urbanística, previamente ao momento de sua modificação ou revisão;

VIII. coordenar, supervisionar, promover e avaliar Conferências Municipais da Cidade de Pedreira, consoante aos cronogramas da Conferência Nacional das Cidades.

Para cumprir suas finalidades, o CMGU terá Secretaria Executiva e Regimento próprios, inclusive para definir processo de indicação ou eleição de conselheiros e formas de transparência dos seus atos, os quais serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

O CMGU será composto de forma paritária entre o poder público e a sociedade civil, por 12 membros titulares dos seguintes segmentos:

I. 6 representantes do Poder Público Municipal, sendo 5 do Executivo Municipal e 1 do Legislativo Municipal;

II. 2 representantes de movimentos populares ou associações de moradores, com atuação na área de desenvolvimento urbano (moradia, transporte, saneamento ambiental, meio ambiente);

III. 1 representante de trabalhadores, por suas entidades sindicais, com atuação na área de desenvolvimento urbano;

IV. 1 representante de entidades empresariais ligados à produção, fomento e ao financiamento do desenvolvimento urbano;

V. 1 representante de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e conselhos profissionais com atuação na área de desenvolvimento urbano;

VI. 1 representante de organizações não-governamentais com atuação na área de desenvolvimento urbano.



Os representantes do Poder Público serão indicados pelo Presidente da Câmara Municipal de Vereadores e pelo Prefeito Municipal.

Os demais representantes, da sociedade civil, serão eleitos, preferencialmente em Conferência Municipal, cada um pelo seu segmento. No caso de inexistência de Conferência Municipal, o executivo promoverá eleição entre representantes de cada segmento, mediante chamada pública.

Cada representante poderá indicar um suplente que poderá ser da sua mesma entidade ou de uma segunda entidade desde que do mesmo segmento. Essa indicação deverá ser feita no processo de eleição dos representantes da sociedade civil no Conselho.

O Conselho terá 1 Presidente, que será indicado pelo Poder Público Executivo Municipal. Cabe ao Presidente o voto de desempate.

O mandato dos representantes será de 2 anos.

A função de CMGU será voluntária e não remunerada, sendo considerada como serviço público relevante para os fins de direito e podendo ser suspensa a bem do interesse público ou pela ausência do titular em forma regulamentada regimentalmente.

O Regimento do CMGU será aprovado pelo próprio Conselho, até no máximo, a sua 4º reunião.

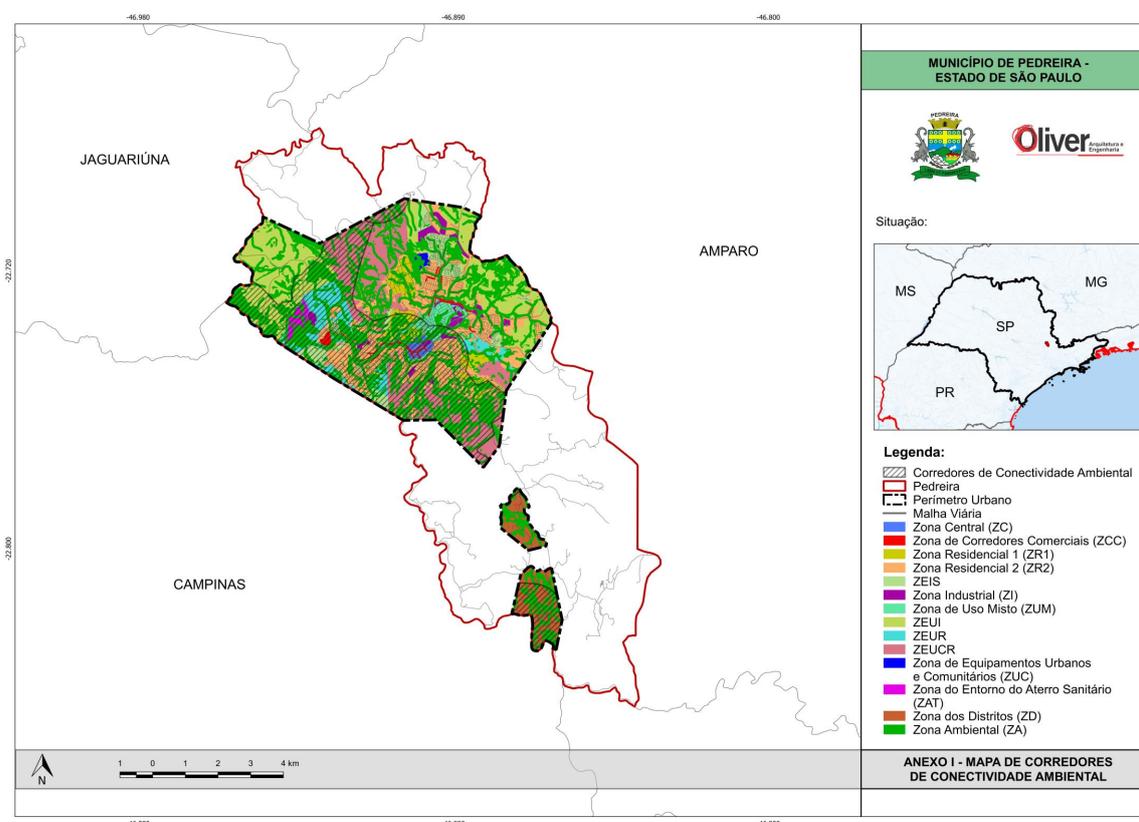
10 PROPOSTAS DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E SAAE



10.1 SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE

10.1.1 CRIAÇÃO DE ÁREAS DE CONECTIVIDADE

A proposta da Secretaria de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente baseou-se no Plano de Ação para Implementação da Área de Conectividade da Região Metropolitana de Campinas (AC-RMC). Segundo o referido documento, atualmente, a Área de Conectividade (AC) se apresenta como uma zona estratégica para promover iniciativas de conservação da biodiversidade, manutenção de processos ecológicos, oferta de serviços ecossistêmicos e recuperação da paisagem, de forma integrada e em nível regional. A iniciativa foi elaborada no contexto do Programa RECONNECTA RMC, e conta com o comprometimento dos 20 municípios que compõem a região metropolitana. Por meio de um Termo de Cooperação, tem como objeto a mútua cooperação entre os municípios da Região Metropolitana de Campinas (RMC) para ações de interesse recíproco no âmbito da recuperação e conservação de fauna e flora, especialmente no que se refere à troca de conhecimento técnico e à realização de ações voltadas para esse fim.



Mapa 12: Corredores de Conectividade Ambiental



10.2 PROPOSTAS APRESENTADAS PELO SAAE

Construções em geral

O pedido é que o Plano estabeleça que todo e qualquer projeto de construção, reforma ou alteração de imóveis sejam avaliados pela Secretaria de Obras somente com certidão de abastecimento de água e esgotamento de esgoto do SAAE.

Desmembro de loteamentos aprovados

O pedido é que o plano estabeleça que todo pedido de desmembro seja analisado pela municipalidade somente depois da devida aprovação do SAAE, evitando que o bairro já abastecido seja prejudicado.

Loteamentos

O pedido é que o plano estabeleça que o loteamento já em seu período de aprovação tenha estabelecido as unidades que podem ser fruto de desmembro, fazendo assim o calculo correto de reservatórios necessários, redes de abastecimento de água e do esgotamento sanitário a ser equacionado pelo empreendedor nos memoriais e para aprovação do SAAE afim de que o projeto não atenda a demanda futura do consumo.

Leis de regularização

O pedido é que caso haja necessidade da municipalidade requerer alterações de Leis que sejam relacionadas ao aumento do número de inscrições, ou seja, regularização de lotes existentes, também seja consultado o SAAE para avaliação da situação.

Outros

O pedido é que a municipalidade representa pela Secretaria de Obras, exija em caso de mudança de projeto a atualização do projeto no SAAE também, fazendo que a autarquia emita uma nova certidão atualizada.

Outro pedido no âmbito de aprovações de projetos é que os caracterizados como



multifamiliares ou que caracterizem dois imóveis em uma inscrição municipal não sejam aprovadas, pois são figuras que prejudicam o abastecimento de água.

O documento com as propostas informa que que o SAAE possui regulamento próprio formulado pela agência Reguladora e que o mesmo pode confrontar com aspectos estabelecidos no código de obras do município em relação a assuntos de aprovações.

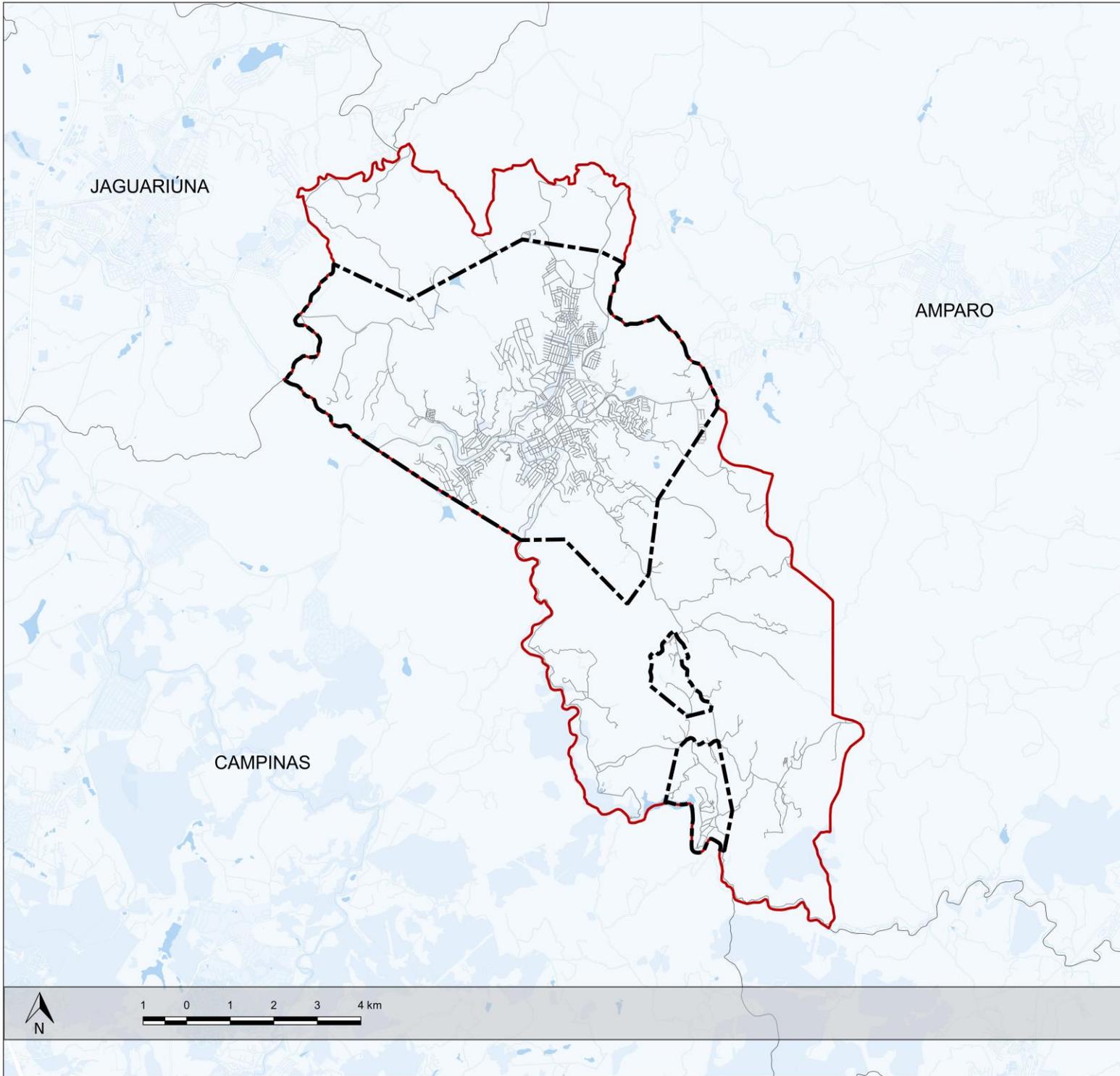
-46.980

-46.890

-46.800

-22.720

-22.800



**MUNICÍPIO DE PEDREIRA -
ESTADO DE SÃO PAULO**



Situação:



Legenda:

-  Pedreira
-  Perímetro Urbano
-  Malha Viária
-  Brasil



ANEXO V - MAPA DE PERÍMETRO URBANO

-46.980

-46.890

-46.800

-46.980

-46.890

-46.800

JAGUARIÚNA

AMPARO

CAMPINAS

-22.770

-22.800

MUNICÍPIO DE PEDREIRA - ESTADO DE SÃO PAULO



Situação:



Legenda:

- Pedreira
- Perímetro Urbano
- Macrozona Urbana
- Macrozona de Expansão Urbana
- Macrozona Especial Ambiental
- Macrozona Rural
- Brasil



1 0 1 2 3 4 km

ANEXO VI - MAPA DE MACROZONEAMENTO

-46.980

-46.890

-46.800

-46.980

-46.890

-46.800

JAGUARIÚNA

AMPARO

CAMPINAS

-22.720

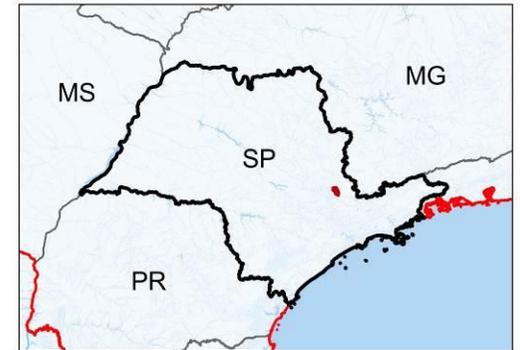
-22.800

MUNICÍPIO DE PEDREIRA - ESTADO DE SÃO PAULO



Oliver
Arquitetura e Engenharia

Situação:



Legenda:

- Pedreira
- Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Zona Central (ZC)
- Zona de Corredores Comerciais (ZCC)
- Zona Residencial 1 (ZR1)
- Zona Residencial 2 (ZR2)
- ZEIS
- 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)



ANEXO VII - MAPA DE ZONEAMENTO

-46.980

-46.890

-46.800

-46.980

-46.890

-46.800

JAGUARIÚNA

AMPARO

CAMPINAS

-22.720

-22.800

MUNICÍPIO DE PEDREIRA - ESTADO DE SÃO PAULO



Situação:



Legenda:

-  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
-  Pedreira
-  Perímetro Urbano
-  Malha Viária
-  Brasil



ANEXO VIII - MAPA DE ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

-46.980

-46.890

-46.800

-46.935

-46.900

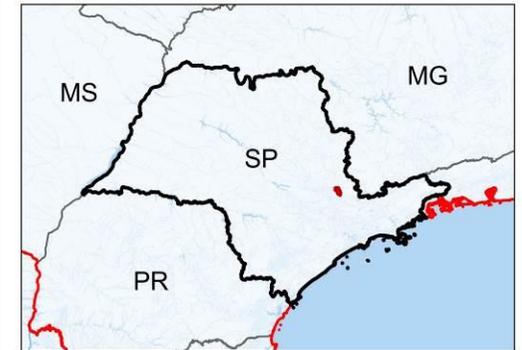
-46.865

MUNICÍPIO DE PEDREIRA - ESTADO DE SÃO PAULO



Oliver
Arquitetura e
Engenharia

Situação:



Legenda:

- Áreas sujeitas à Outorga Onerosa de Mudança de Uso
- Pedreira
- Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Brasil

ANEXO XI - MAPA DE ÁREAS SUJEITAS À
OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO

AMPARO

CAMPINAS

-22.720

-22.760



-46.935

-46.900

-46.865

-46.980

-46.890

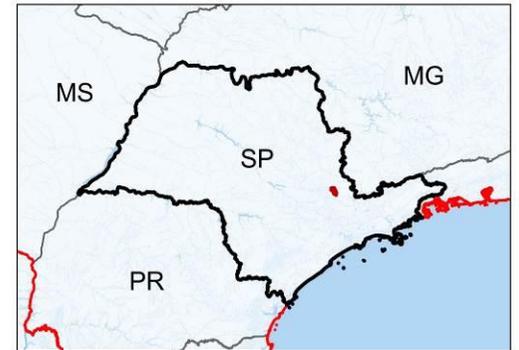
-46.800

MUNICÍPIO DE PEDREIRA -
ESTADO DE SÃO PAULO



Oliver
Arquitetura e
Engenharia

Situação:



Legenda:

- Áreas sujeitas à Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Pedreira
- Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Brasil

JAGUARIÚNA

AMPARO

CAMPINAS

-22.720

-22.800

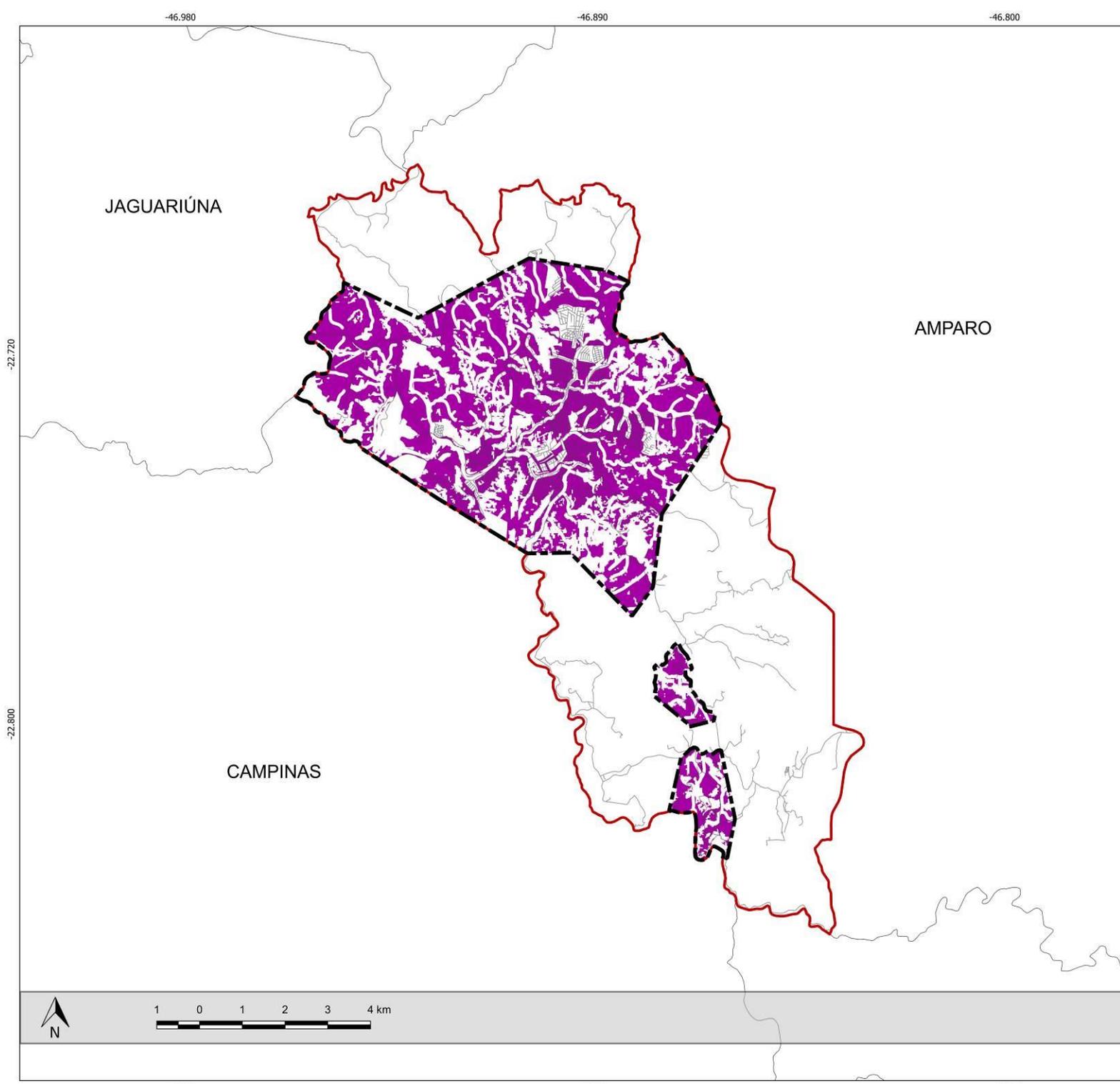


ANEXO XII - MAPA DE ÁREAS SUJEITAS À OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

-46.980

-46.890

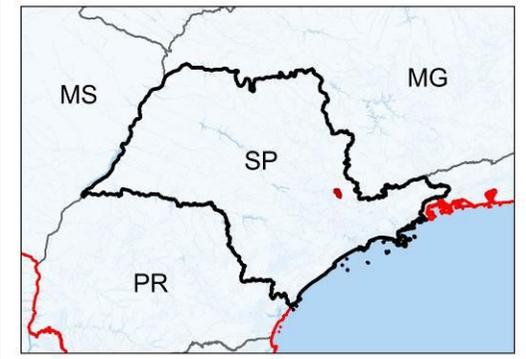
-46.800



**MUNICÍPIO DE PEDREIRA -
ESTADO DE SÃO PAULO**



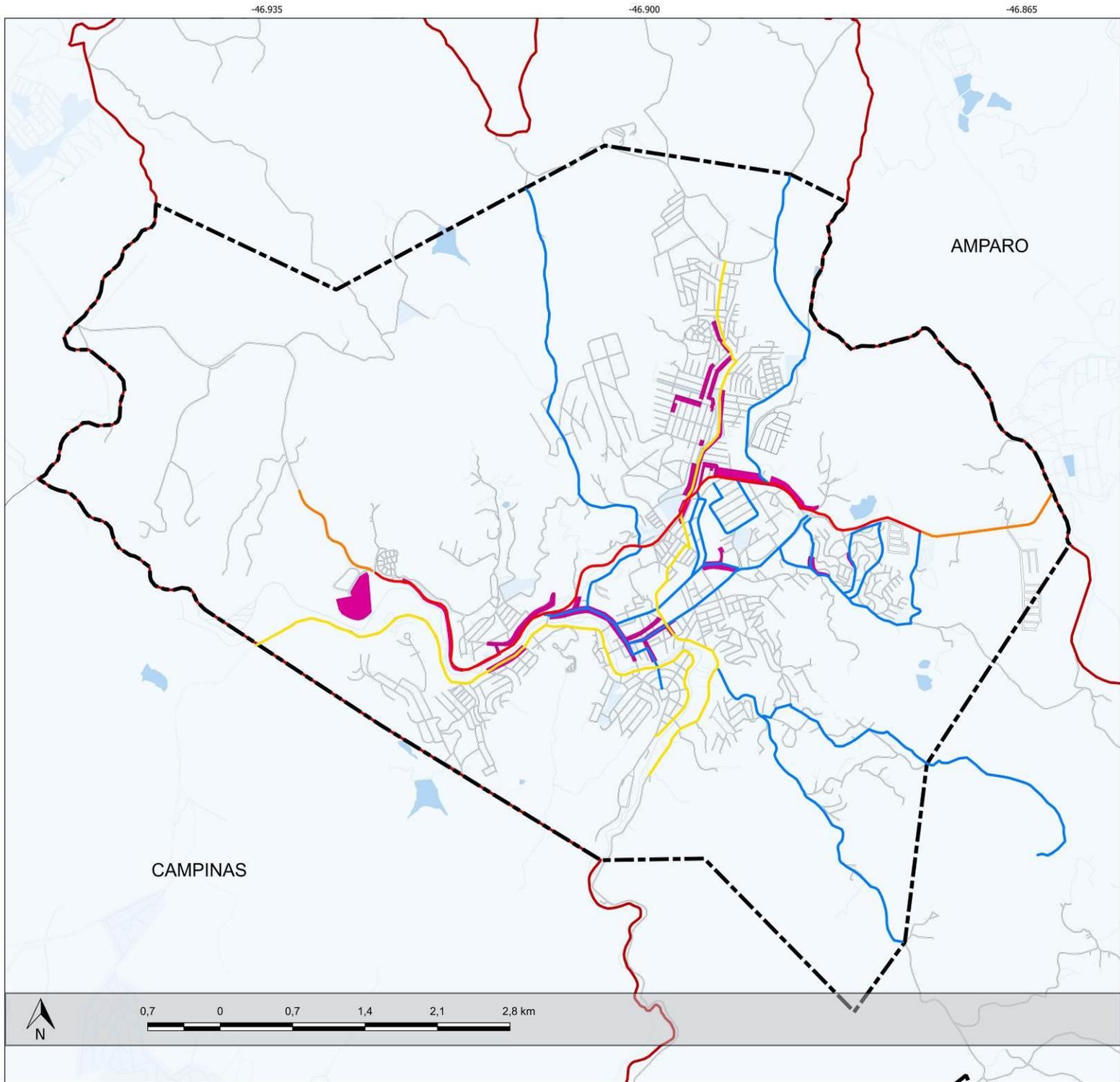
Situação:



Legenda:

- Áreas que podem receber Potencial Construtivo oriundo de Transferência de Potencial Construtivo
- Pedreira
- Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Brasil

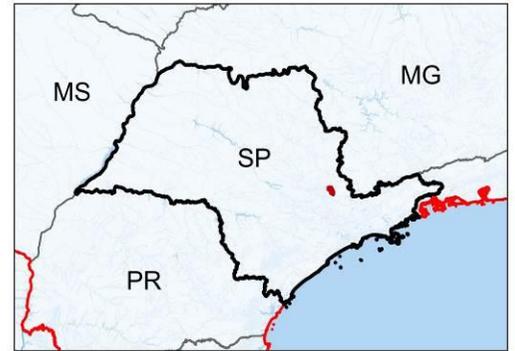
ANEXO XIII - MAPA DE ÁREAS QUE PODEM RECEBER POTENCIAL CONSTRUTIVO ORIUNDO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO



MUNICÍPIO DE PEDREIRA - ESTADO DE SÃO PAULO



Situação:



Legenda:

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



ANEXO II - MAPA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA PRINCIPAL

MUNICÍPIO DE PEDREIRA -
ESTADO DE SÃO PAULO



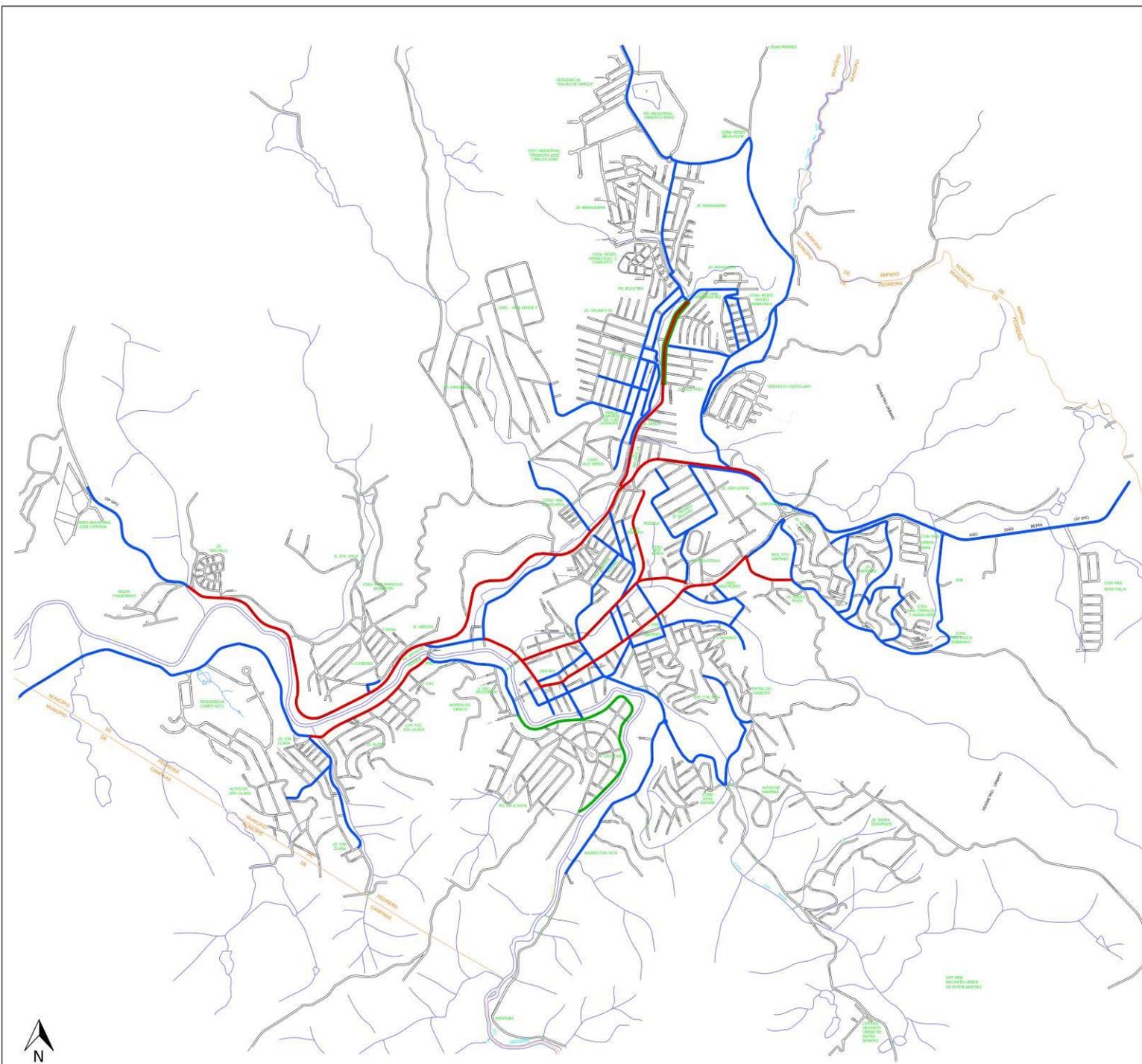
Oliver
Arquitetura e
Engenharia

Legenda:

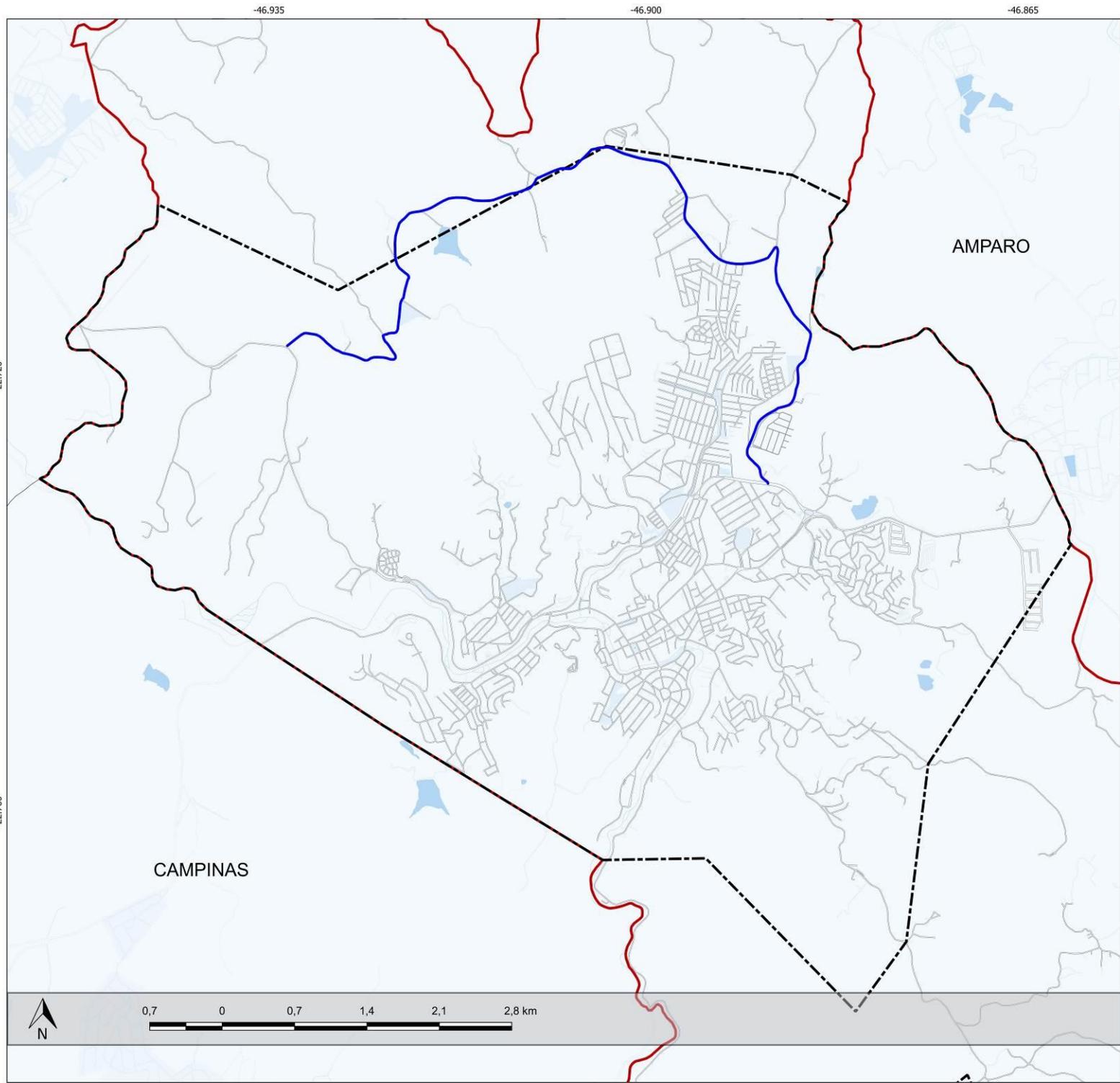
 Muito Intenso

 Intenso

 Ciclovia



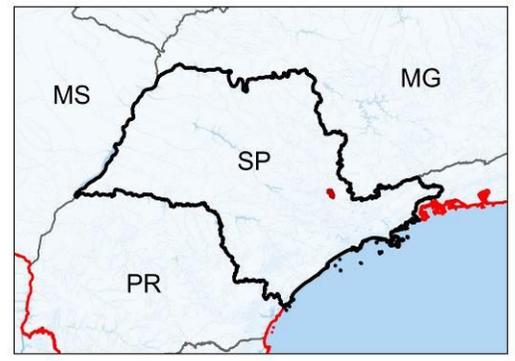
ANEXO III - MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA



**MUNICÍPIO DE PEDREIRA -
ESTADO DE SÃO PAULO**



Situação:



Legenda:

- Rota de Cargas
- Pedreira
- Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Brasil

ANEXO IV - MAPA DE ROTA DE CARGAS

-46.980

-46.890

-46.800

MUNICÍPIO DE PEDREIRA -
ESTADO DE SÃO PAULO



Situação:



Legenda:

-  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
-  Pedreira
-  Perímetro Urbano
-  Malha Viária
-  Brasil

JAGUARIÚNA

AMPARO

CAMPINAS

-22.720

-22.800



ANEXO VIII - MAPA DE ÁREAS
DE ESPECIAIS INTERESSES

-46.980

-46.890

-46.800

-46.980

-46.890

-46.800

JAGUARIÚNA

AMPARO

CAMPINAS

-22.720

-22.800

MUNICÍPIO DE PEDREIRA - ESTADO DE SÃO PAULO



Oliver
Arquitetura e Engenharia

Situação:



Legenda:

-  Corredores de Conectividade Ambiental
-  Pedreira
-  Perímetro Urbano
-  Malha Viária
-  Zona Central (ZC)
-  Zona de Corredores Comerciais (ZCC)
-  Zona Residencial 1 (ZR1)
-  Zona Residencial 2 (ZR2)
-  ZEIS
-  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)



ANEXO I - MAPA DE CORREDORES DE CONECTIVIDADE AMBIENTAL

-46.980

-46.890

-46.800