PLANO DIRETOR
PEDREIRA - SÃO PAULO

CAPACITAÇÃO DO COLÉGIO DE DELEGADOS

Revisão do Plano Diretor de Pedreira – SP

Tema:
Conteúdos do Plano Diretor, instrumentos da política urbana e legislação urbanística local; papel do Colégio de Delegados, Metodologia e Cronograma de Revisão do Plano Diretor

Prefeitura do Município de Pedreira/SP

Oliver Arquitetura e Engenharia

COLÉGIO DE DELEGADOS MEMBROS REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO

Representantes do Poder Público:

Representante da Secretaria Municipal de Obras e Vias Públicas;
Membro - Alexandre Ariolli Nascimento
Suplente - Júilo Francisco Nobile

Representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente;
membro - José Renato Belotto
Suplente - Geraldo Luiz Nalon

Representante da Secretaria Municipal de Finanças;
Membro – Nilton Cesar Pignata
Suplente - Cecilia Aparecida Lararini

Representante do Poder Legislativo
Membro – João Rafael Cavenagui
Suplente – Cláudio Luiz Cassiani

MEMBROS REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

Representantes da Área de Construção Civil – (engenharia e arquitetura);
Membro - Paulo Augusto da Silva
Suplente - Leonardo Cau Nieri

Representantes do Setor Comercial;
Membro – Rui de Campos Pinto
Suplente – Eduardo Francisco Uttembergue

Representantes do Setor Imobiliário;
Membro – José Claudemir Moretto
Suplente - Sergio Ricardo de Souza

Representantes de Associações de Bairros e interessados
Membro – Cássio Scabora
Suplente – Vitor Castelo Pozza

COLÉGIO DE DELEGADOS REGIMENTO INTERNO

I – **Apoiar e contribuir** a disseminação de informações acerca do processo de revisão do Plano Diretor de Pedreira, garantindo que os interesses da coletividade sejam atendidos em todo o processo;

II – **Acompanhar** as audiências em todas as fases do processo;

III – **Apoiar** o Município na mobilização da Sociedade durante o processo de construção do Plano Diretor;

IV – **Contribuir** para promover ampla divulgação, junto à população, para sua efetiva participação durante todo o processo de construção da Revisão do Plano Diretor;

COLÉGIO DE DELEGADOS REGIMENTO INTERNO

V – **Contribuir** para a mobilização e representação da sociedade civil nas instâncias de participação da discussão do plano;

VI – **Garantir** efetiva participação da sociedade civil no processo de revisão do Plano Diretor, nos termos do Estatuto da Cidade;

VII – **Participar** das Audiências Públicas, referentes à Revisão do Plano Diretor;

VIII – **Colher** junto à população e apresentar sugestões para a revisão do Plano Diretor.

CAPACITAÇÃO – TEMAS

I – CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

II – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

III – PAPEL DO COLÉGIO DE DELEGADOS

IV – METODOLOGIA E CRONOGRAMA A SEREM UTILIZADOS NA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

CONCEITO

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

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

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

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

LEGISLAÇÃO

Constituição Federal (1988)
Art. 182 e Art. 183

Estatuto da Metrópole
Lei nº 13089/15

Estatuto da Cidade (2001)
Lei nº 10.257/01

Lei Estadual (2000)
Criação da RM de Campinas – Lei nº 870/2000

Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado
PDUI - RM de Campinas

Legislações Municipais
Lei do Plano Diretor nº 2.792 de 25/03/2008

Art. 156: O Plano Diretor instituído por esta lei, deverá ser revisto no prazo de até 10 anos....

CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade

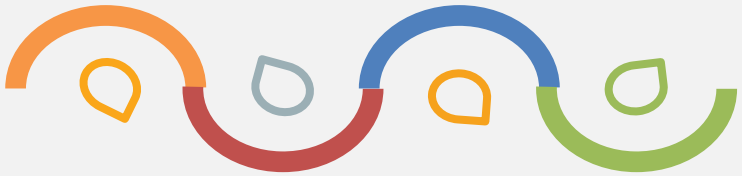
Resolução 34 de 01/07/2005 do Conselho das Cidades

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

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

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

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



CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

Instrumentos mínimos para definição daqueles conteúdos

I – Macrozoneamento

II – Zoneamento

III – Perímetro Urbano

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

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

VI – Diretrizes para sistema viário

VII – Ações prioritárias para: habitação, saneamento e mobilidade

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

MACROZONEAMENTO

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

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

ZONEAMENTO

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

PERÍMETRO URBANO

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

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO **PEUC**

Instrumento que visa induzir a ocupação dos terrenos vazios ou sub-utilizados, que se localizarem em

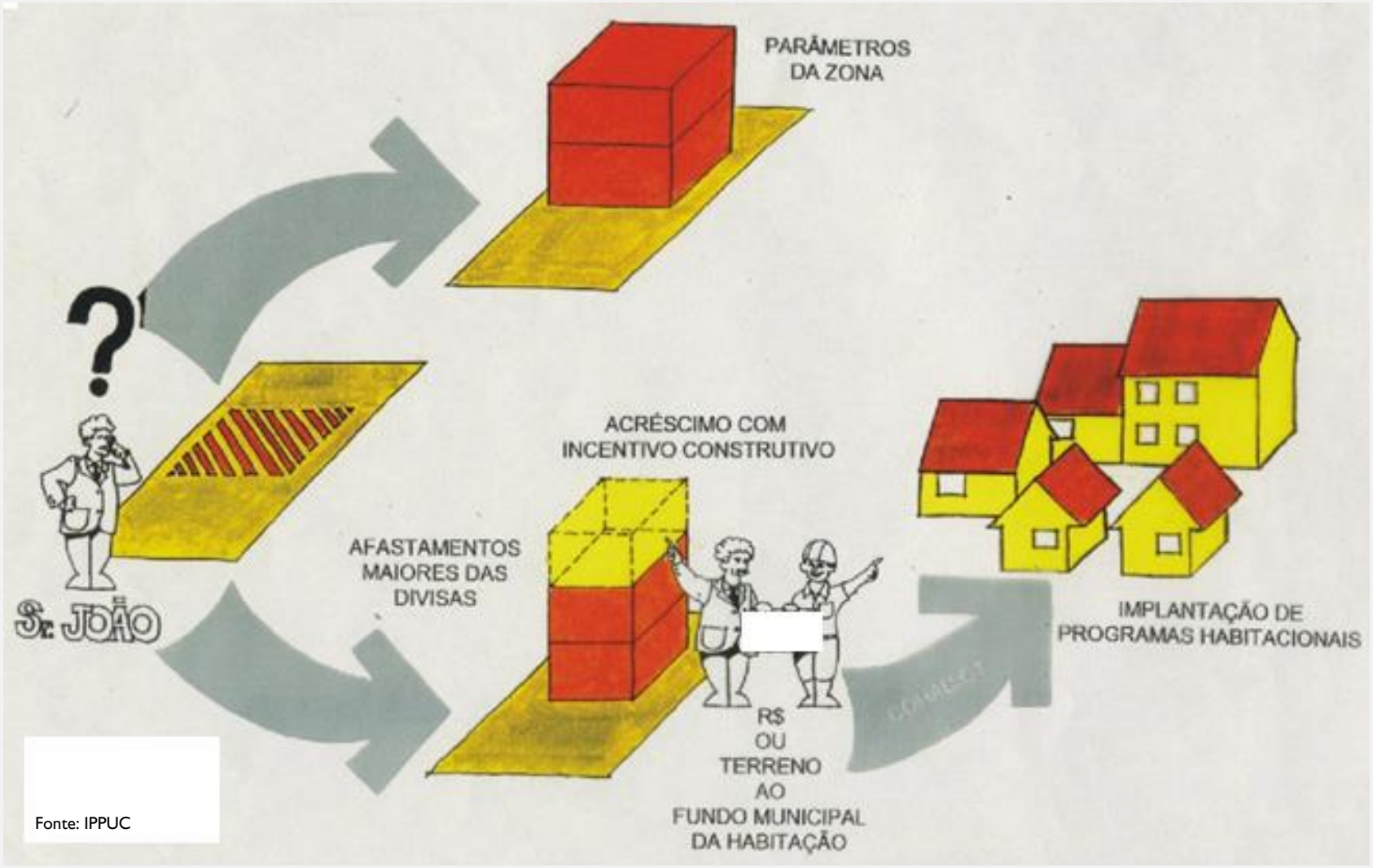
áreas dotadas de infraestrutura.

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

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
OODC

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

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Fonte: IPPUC

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Poderá ser de dois tipos:

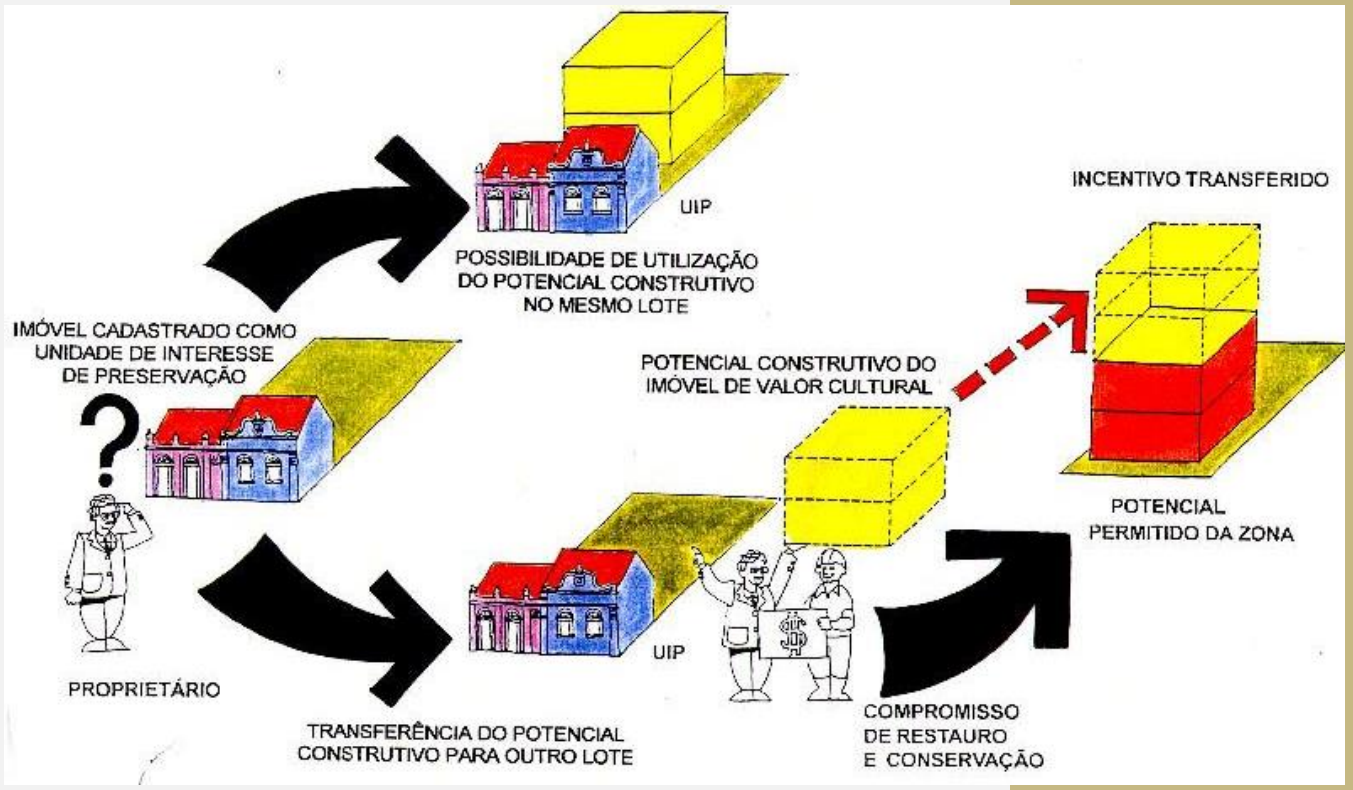
- **Tipo 1 - ALTERAÇÃO DE USO: ZONAS DE EXPANSÃO URBANA**
- **Tipo 2 - AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO: ZONAS ONDE É ADMITIDO COEFICIENTE MÁXIMO.**

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

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

TRANFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

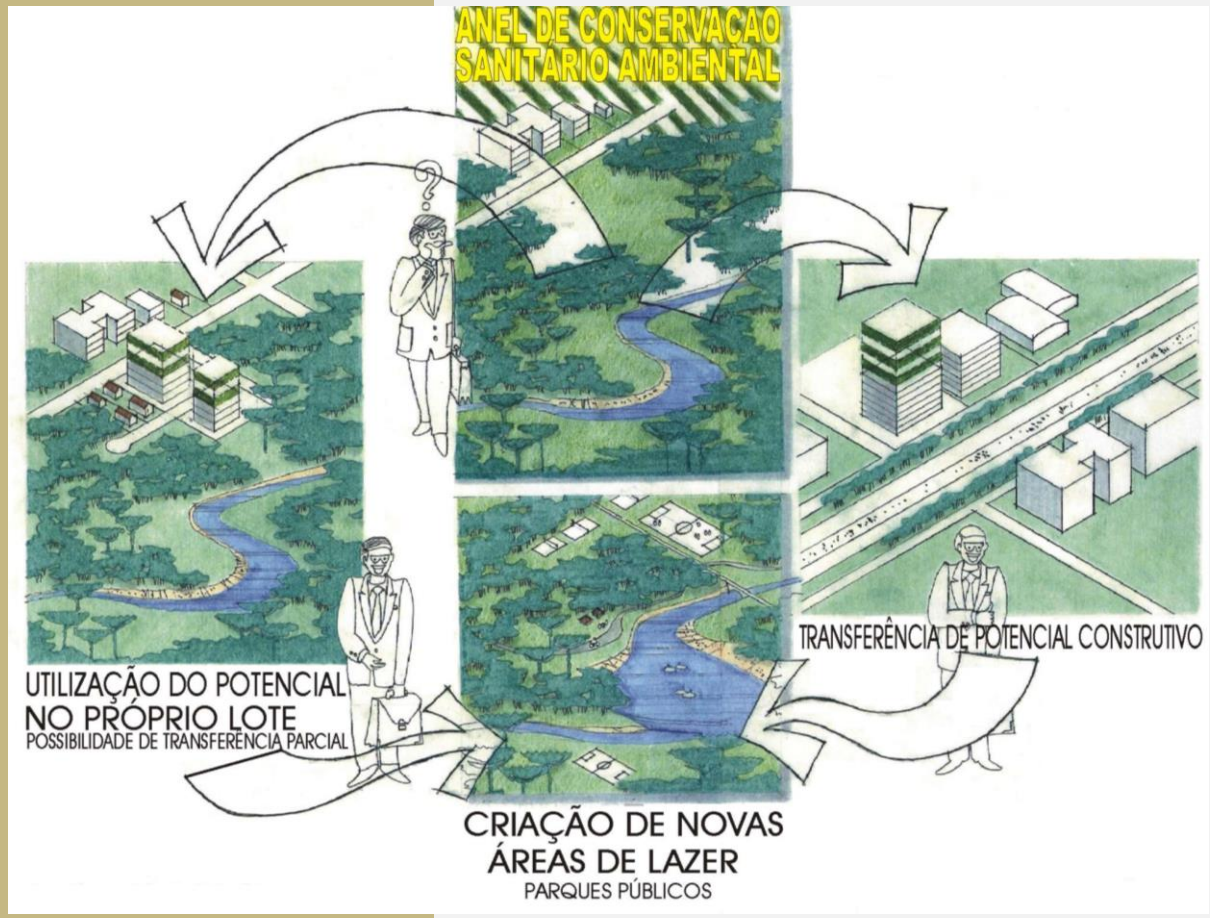
TRANFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA PRESERVAÇÃO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO



Fonte: IPPUC

TRANFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA PRESERVAÇÃO DE ÁREAS VERDES



Fonte: IPPUC

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

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

DIREITO DE PREEMPÇÃO

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

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

OPERAÇÕES URBANAS

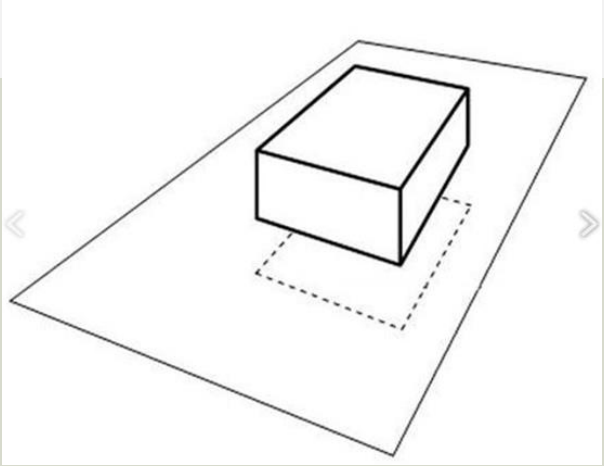
É um instrumento de implementação de projetos urbanos para uma área determinada da cidade, a ser implantado por meio da Parceria entre Poder Público, moradores e usuários da área e investidores privados. (PPP)

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Legislação Urbanística
CONCEITOS:

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

TAXA DE OCUPAÇÃO



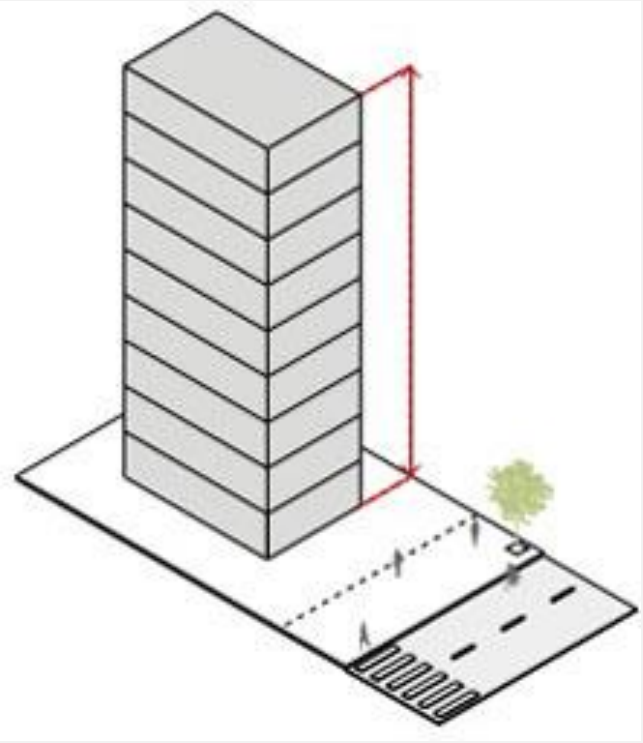
Taxa máxima permitida da Projeção de uma edificação sobre o lote.

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

ALTURA MÁXIMA/GABARITO

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

CADA **ZONA URBANA** TERÁ O SEU GABARITO.



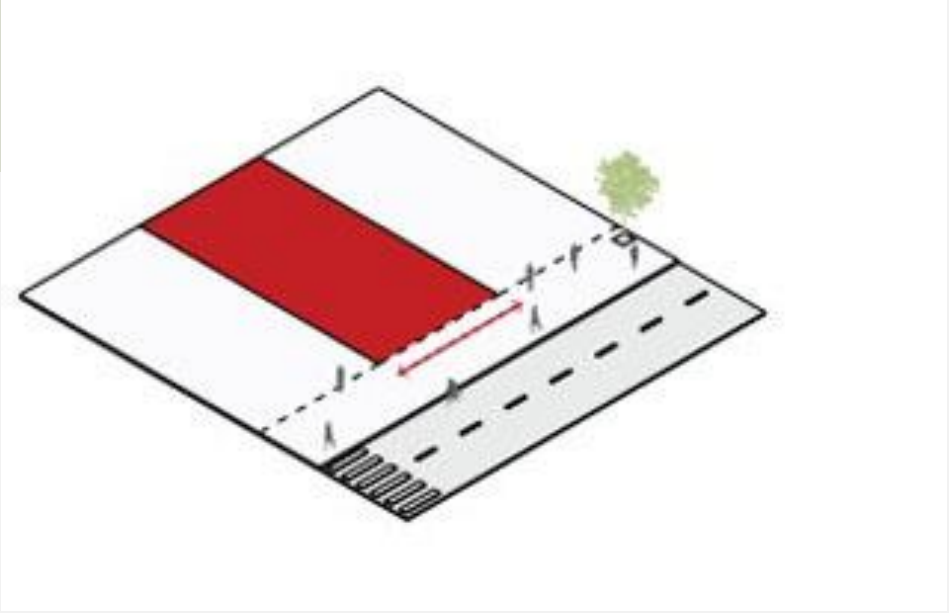
RECUO FRONTAL E LATERAL

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

LOTE MÍNIMO E TESTADA

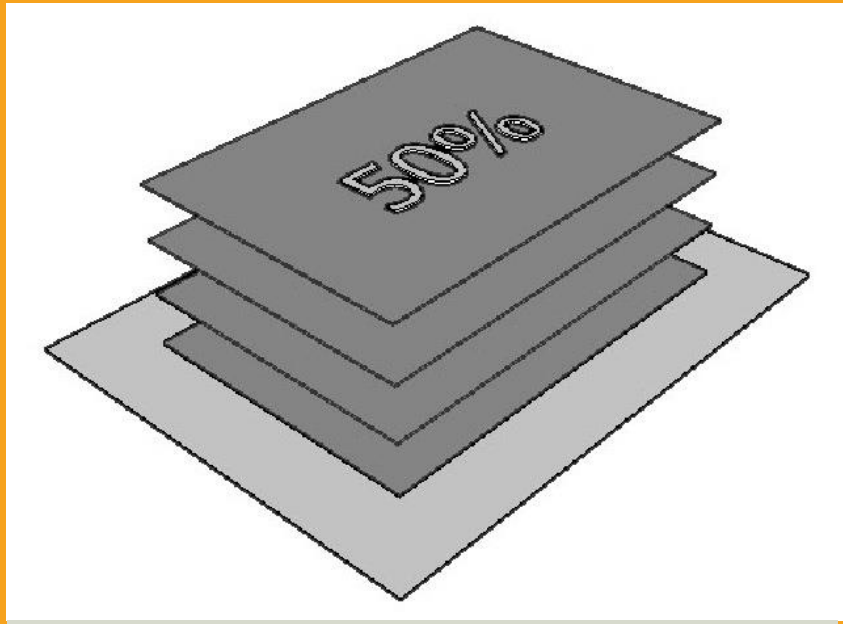
É o tamanho mínimo do lote admitido em cada ZONA para fins de parcelamento. A testada é o tamanho mínimo da frente do lote permitido

em cada ZONA.



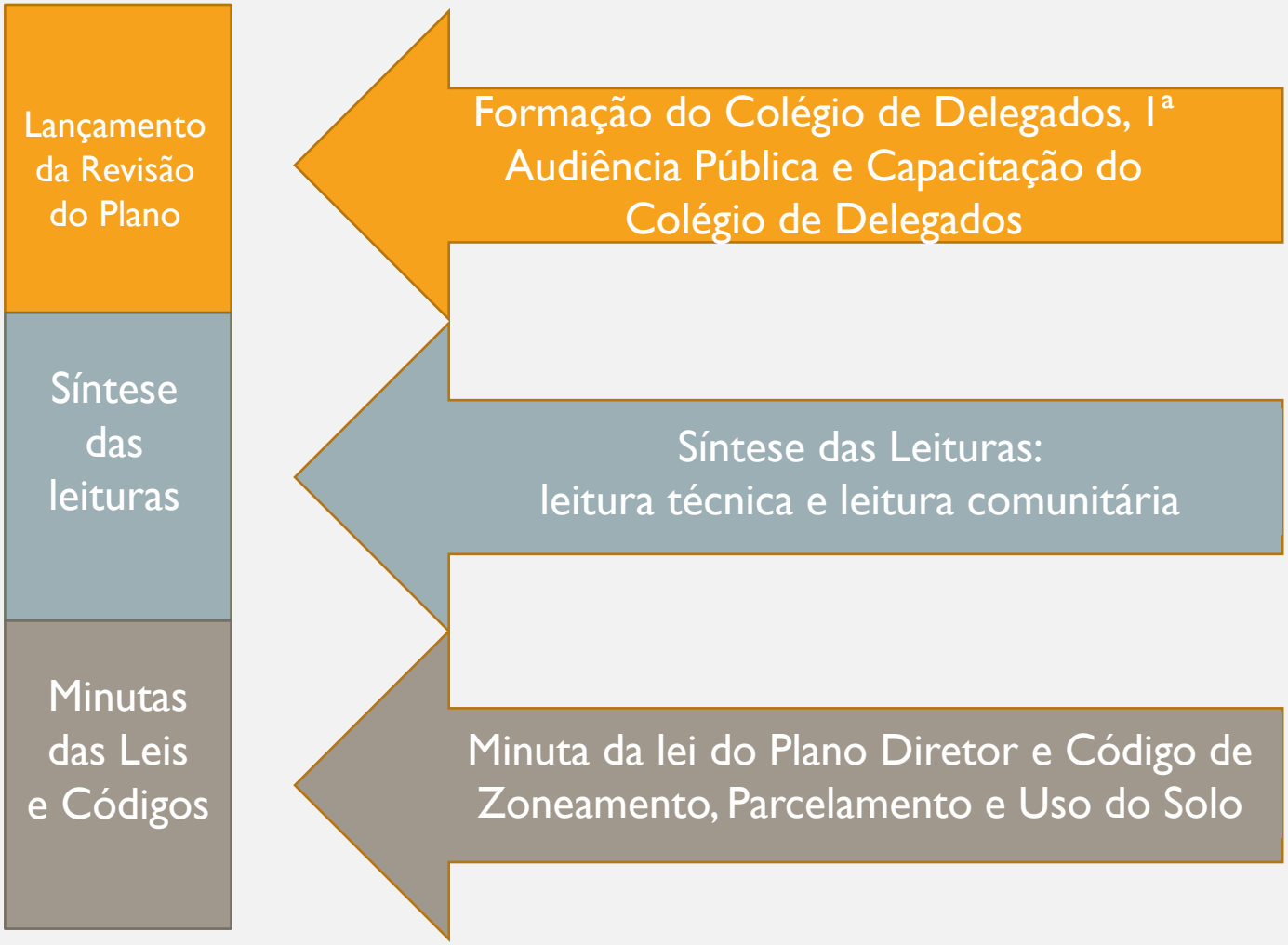
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

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



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

ETAPAS DO TRABALHO



LEITURA TÉCNICA

- LEVANTAMENTO DOS DADOS DISPONÍVEIS: base cartográfica, planos setoriais, projetos relevantes e a legislação urbanística
- HABITAÇÃO E MOBILIDADE: déficit habitacional, ocupações irregulares, imóveis edificados, subutilizados e não utilizados, identificação dos fluxos intenso de veículos e outros
- SANEAMENTO E ILUMINAÇÃO PÚBLICA: áreas com infraestrutura de saneamento e iluminação pública
- USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: levantamento de perímetros urbanos atuais e consolidado, tipos de uso, vazios urbanos, áreas verdes e equipamentos urbanos, áreas com restrição a ocupação.
- CAPACIDADE INSTITUCIONAL E DE INVESTIMENTOS: identificação das Secretarias Municipais e Conselhos, representações da sociedade civil organizada, situação fiscal e financeira do Município.
- RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO, EXPANSÃO E ADENSAMENTO: leis ambientais, patrimônio cultural, áreas de risco, escorregamento, faixas de domínio, empreendimento de impacto
- Os dados e informações serão obtidos em visitas técnicas ao município.

- **LEVANTAMENTO DOS DADOS DISPONÍVEIS: base cartográfica, planos setoriais, projetos relevantes e a legislação urbanística**

- Levantamento de base cartográfica urbana e rural em arquivo digital (DWG e/ou Shapefile) nos órgãos da Prefeitura responsáveis pelos dados.

- Cópia de todos os planos setoriais vigentes, tais como: plano de mobilidade, plano de saneamento, plano de habitação e outros.

- Cópia de todos os planos setoriais vigentes, tais como: plano de mobilidade, plano de saneamento, plano de habitação e outros.

- Cópia de toda legislação urbanística vigente, tais como: plano diretor, lei de zoneamento e uso e ocupação do solo, lei de parcelamento, lei de outorga onerosa, lei de EIV e outras.

- Projetos relevantes: equipamentos urbanos, estradas e outros

- Mapas: mapa da base urbana e rural.

- **HABITAÇÃO E MOBILIDADE: déficit habitacional, ocupações irregulares, imóveis edificados, subutilizados e não utilizados, identificação dos fluxos intenso de veículos e outros**

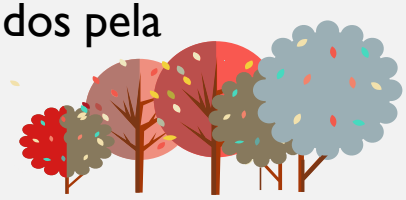
- Dados de déficit habitacional disponíveis em: IBGE, Fundação SEADE, Fundação João Pinheiro

- Identificação junto à Prefeitura da localização das ocupações irregulares (loteamentos irregulares e clandestinos, assentamentos subnormais)

- Identificação junto ao cadastro técnico da Prefeitura dos imóveis subutilizados e não utilizados

- Identificação das vias de fluxo intenso de veículos e outros

- **Mapas:**
- 01- ocupações irregulares
- 02- Imóveis subutilizados e não utilizados (dados a serem fornecidos pela Prefeitura)
- 03- Vias de fluxo intenso



- **SANEAMENTO E ILUMINAÇÃO PÚBLICA: áreas com infraestrutura de saneamento e iluminação pública**

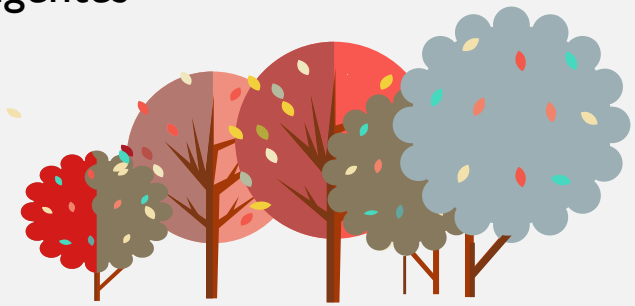
- Leitura do diagnóstico do saneamento (Plano de Saneamento do Município)

- Localização da ETE, ETA, aterro sanitário e/ou área de transbordo e pontos de captação de água

- **Mapas:**
- 04- Localização da ETE e ETA, pontos de captação de água (superficial e/ou através de poços), aterro sanitário e/ou área de transbordo

- **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: levantamento de perímetros urbanos atuais e consolidado, tipos de uso, vazios urbanos, áreas verdes e equipamentos urbanos, áreas com restrição a ocupação.**

- Mapa 05 – áreas de ocupação consolidada no território e áreas urbanas
- Mapa 06 – Mapa de predominância de tipologia de usos atual
- Mapa 07 - Vazios urbanos (dados a serem obtidos junto a Prefeitura de Pedreira)
- Mapa 08 – Localização de: escolas, unidades de saúde e CRAS
- Mapa 09 – Áreas verdes
- Mapa 10 – Áreas com restrição de ocupação
- Mapa 11- do Macrozoneamento e Zoneamento vigentes



- RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO, EXPANSÃO E ADENSAMENTO: leis ambientais, patrimônio cultural, áreas de risco, faixas de domínio, empreendimento de impacto

  - Mapa 12- Restrição à ocupação: unidades de conservação (caso existam), RPPN (Reserva Particular de Patrimônio Natural (caso existam), áreas declivosas, faixas de preservação permanente, leis ambientais, faixas de domínio e outros.

- **CAPACIDADE INSTITUCIONAL E DE INVESTIMENTOS: identificação das Secretarias Municipais e Conselhos, representações da sociedade civil organizada, situação fiscal e financeira do Município.**

- Lista das Secretarias Municipais

- Lista dos Conselhos Municipais ligados às questões urbanísticas

- Relatório da situação fiscal e financeira do Município

LEITURA COMUNITÁRIA

- Registro das informações/sugestões/apontamentos feitos pelos participantes

- Apresentação dos pontos **problemáticos, potenciais e de conflito,** identificados na Leitura Técnica

- **Debate:** abertura de espaço para debate junto aos participantes.

03 AUDIÊNCIAS
LEITURA COMUNITÁRIA

- Elaboração de apresentação dos pontos de conflito identificados na leitura técnica
- Definição das datas, horários e locais das audiências
- Divulgação das audiências

- Audiências:

➢ Abertura da Audiência com informações sobre: a importância da participação da população no processo de construção do plano diretor
➢ Informação sobre data, horário e local das próximas audiências
➢ Apresentação do formulário de participação para registro de sugestões
➢ Apresentação dos pontos de conflito
➢ Espaço para debate
➢ Registro dos apontamentos através dos formulários

LEITURA COMUNITÁRIA / FORMULÁRIOS

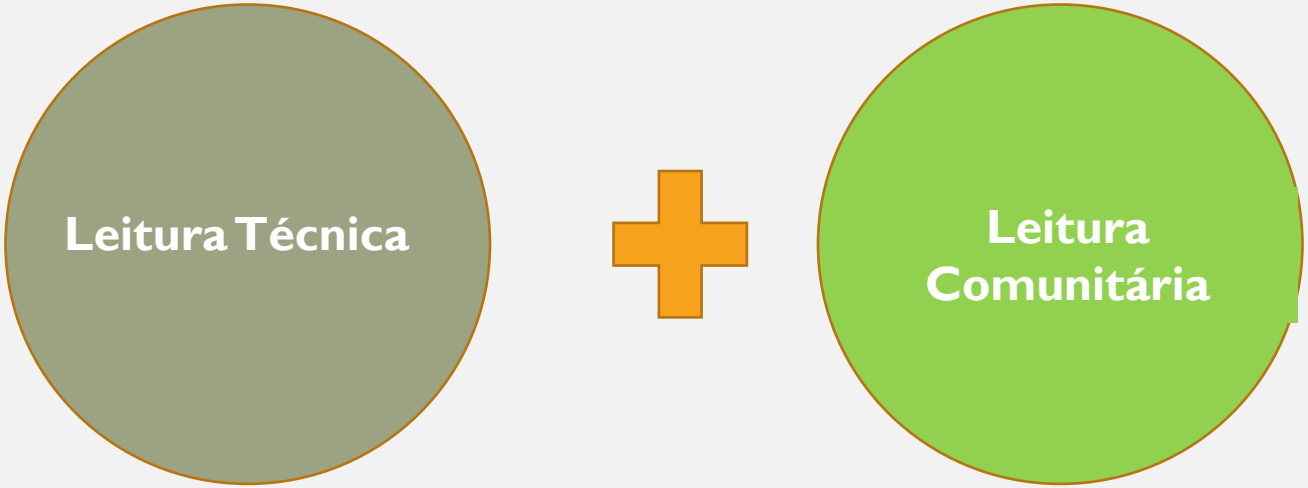
PLANO DIRETOR
PEDREIRA - SÃO PAULO

FORMULÁRIOS DAS AUDIÊNCIAS	
Nome	
Bairro	
E-mail	
Fone	
Representação	

CONTRIBUIÇÕES

MODELO FICHA PARTICIPAÇÃO

LEITURA DA REALIDADE



- Identificação dos **PROBLEMAS**
- Identificação das **POTENCIALIDADES**
- Identificação das **CONDICIONANTES**

SISTEMATIZAÇÃO DO CONTEÚDO

Condicionantes: elementos do ambiente urbano e rural ou planos e decisões existentes, com consequências futuras previsíveis no ambiente físico ou na estrutura urbana que determinam a ocupação e o uso do espaço municipal e que, pelas suas características, não podem ou não devem ser alterados.

Deficiências: situações de caráter negativo que significam estrangulamentos de caráter qualitativo e quantitativo para o desenvolvimento do Município e da sua comunidade.

Potencialidades: aspectos positivos do Município que, se bem explorados, poderão resultar em melhoria da qualidade de vida dos habitantes.

SÍNTESE DAS LEITURA TÉCNICA E COMUNITÁRIA

- ELABORAÇÃO DO MAPA SÍNTESE PARA DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO DO MUNICÍPIO, CONTENDO:

- 1- VETORES E BARREIRAS DA EXPANSÃO DAS ÁREAS URBANAS
- 2- LOTES VAZIOS, SUBUTILIZADOS E NÃO UTILIZADOS
- 3- EXPANSÃO E ADENSAMENTO
- 4- SISTEMATIZAÇÃO DO CONTEÚDO DOS FORMULÁRIOS PREENCHIDOS NAS AUDIÊNCIAS E NO ESPAÇO PLANO DIRETOR

PROPOSTAS DA LEI DO PD E CÓDIGO

Elaboração da Minuta da lei do Plano Diretor e Código Zoneamento, contendo:

1- Macrozoneamento

2- Zoneamento

3- Definição de Perímetro(s)

4- Critérios para aplicabilidade de instrumentos do Estatuto da Cidade

5- Diretrizes: para implantação de equipamentos urbanos e sistema viário

6- Diretrizes políticas setoriais: habitação, saneamento e mobilidade

8- Determinar Sistema de Acompanhamento e controle social

AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DO PLANO E CÓDIGO

- Apresentação das Propostas de Revisão do Plano Diretor e Código de Zoneamento
- **Debate:** abertura de espaço para debate junto aos participantes
- Registro das sugestões.

AUDIÊNCIA PÚBLICA/ FORMULÁRIOS
Apresentação das Propostas do Plano

PLANO DIRETOR
PEDREIRA - SÃO PAULO

FORMULÁRIOS DAS AUDIÊNCIAS	
Nome	
Bairro	
E-mail	
Fone	
Representação	
CONTRIBUIÇÕES	

MODELO FICHA PARTICIPAÇÃO

PROJETO DE LEI

Apresentação das minutas:

1- Lei do Plano Diretor

2 - Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo

CRONOGRAMA PROPOSTO – TERMO DE REFERÊNCIA

PRODUTOS	PRAZO
PR 1- ESPAÇO PLANO DIRETOR	**60 DIAS** **PRAZO FINAL PREVISTO: 27/02/2022**
PR 2- AUDIÊNCIA	
PR3- CAPACITAÇÃO	
P4-LEITURA TÉCNICA	**60 DIAS** **PRAZO FINAL PREVISTO: 27/04/2022**
PR5- LEITURA COMUNITÁRIA	
PR6- SÍNTESE LEITURAS	
PR7-PLANO DIRETOR	**60 DIAS** **PRAZO FINAL PREVISTO: 27/06/2022**
PR8- CÓDIGO ZONEAMENTO, PARCELAMENTO E USO DO SOLO	
PR9- AUDIÊNCIA PÚBLICA	**60 DIAS** **PRAZO FINAL PREVISTO: 27/08/2022**
PR10- PROJETOS DE LEI: PLANO DIRETOR E CÓDIGO DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO E USO DO SOLO	

ESPAÇO PLANO DIRETOR

Banner ao acessar o site do da Prefeitura em:

www.pedreira.sp.gov.br

ESPAÇO PLANO DIRETOR

Ao clicar no Banner o participante é direcionado para as páginas seguintes:

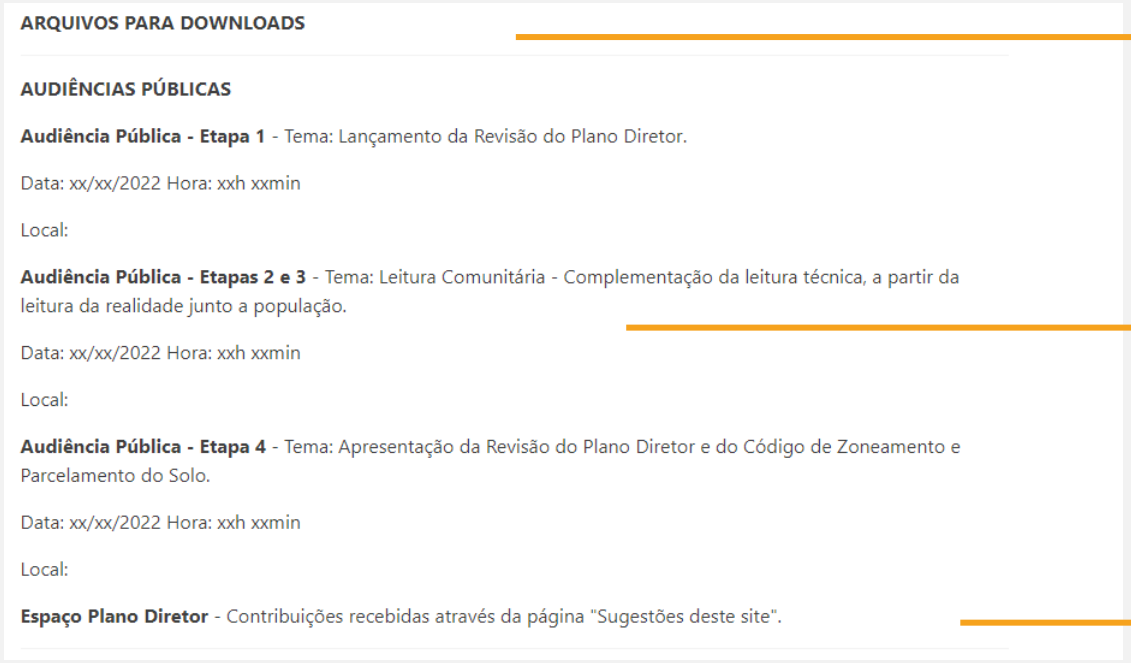
Informações/Conceito

Espaço para sugestão

Legislação para download

ESPAÇO PLANO DIRETOR

Ao clicar no Banner:



Documentos produzidos para download

Informações sobre as Audiências

Espaço para sugestões recebidas

Oliver Arquitetura e Engenharia

MODALIDADE: **PREGÃO ELETRÔNICO**

EMPRESA CONTRATADA: **OLIVER ARQUITETURA**

WWW.OLIVERARQUITETURA.COM.BR

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

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

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

Fone e whatsapp: (16) 3911-9596

E-mail: oliver@oliverarquitetura.com.br

Prefeitura do Município de Pedreira/SP

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

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

Oliver Arquitetura e Engenharia

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