

# Apresentação da Audiência Pública de Revisão da Lei Municipal do Plano Diretor Participativo de São Luiz do Paraitinga





O **Plano Diretor** é uma lei municipal que estabelece diretrizes para a ocupação da cidade. Ele deve identificar e analisar as características físicas, as atividades predominantes e as vocações, os problemas e as potencialidades. É um conjunto de regras básicas que determinam o que pode e o que não pode ser feito em cada parte de cidade.

É o processo de discussão pública que analisa e avalia a cidade que temos para depois podermos formular a cidade que queremos. Desta forma, a prefeitura em conjunto com a sociedade, busca direcionar a forma de crescimento, conforme uma visão de cidade coletivamente construída e tendo como princípios uma melhor qualidade de vida e a preservação dos recursos naturais.

O Plano Diretor deve, portanto, ser discutido e aprovado pela Câmara de Vereadores e sancionado pelo prefeito. O resultado, formalizado como Lei Municipal, é a expressão do pacto firmado entre a sociedade e os poderes Executivo e Legislativo.





## **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DO BRASIL OBRIGATORIEDADE DO PLANO DIRETOR : DA POLÍTICA URBANA**

- Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
- § 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.
- § 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.



## **PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

*2006/2007*

Nos anos de 2006 a 2007 foi desenvolvido o Projeto de Lei Participativo do Plano Diretor, por iniciativa do Poder Executivo em parceria e apoio da UNESP.



## 1) Audiências Públicas:

### ZONA URBANA

- Bairro do Alto do Cruzeiro
- Bairro Santa Terezinha
- Bairro Benfica
- Bairro São Benedito
- Bairro Verdeperto
- Bairro Várzea dos Passarinhos
- Centro Histórico – patrimônio arquitetônico e cultural

### ZONA RURAL

- Bairro do São Sebastião – área rural – hortaliças
- Bairro Alvarenga – reflorestadoras – questão do eucalipto
- Bairro Pamonã – Áreas de preservação ambiental
- Catuçaba – Áreas de preservação ambiental (Parque Estadual da Serra do Mar)
- Bairro dos Pimentas – ocupação irregular (área de expansão urbana)



## **FOTOS XAIDES**





## **2) Fóruns Técnicos:**

- Turismo;
- Meio Ambiente;
- Cultura;
- Apresentação de trabalhos de estudantes e pesquisadores sobre São Luiz do Paraitinga

## **3) Elaboração do Texto de Lei pelo Grupo Gestor do Plano Diretor**



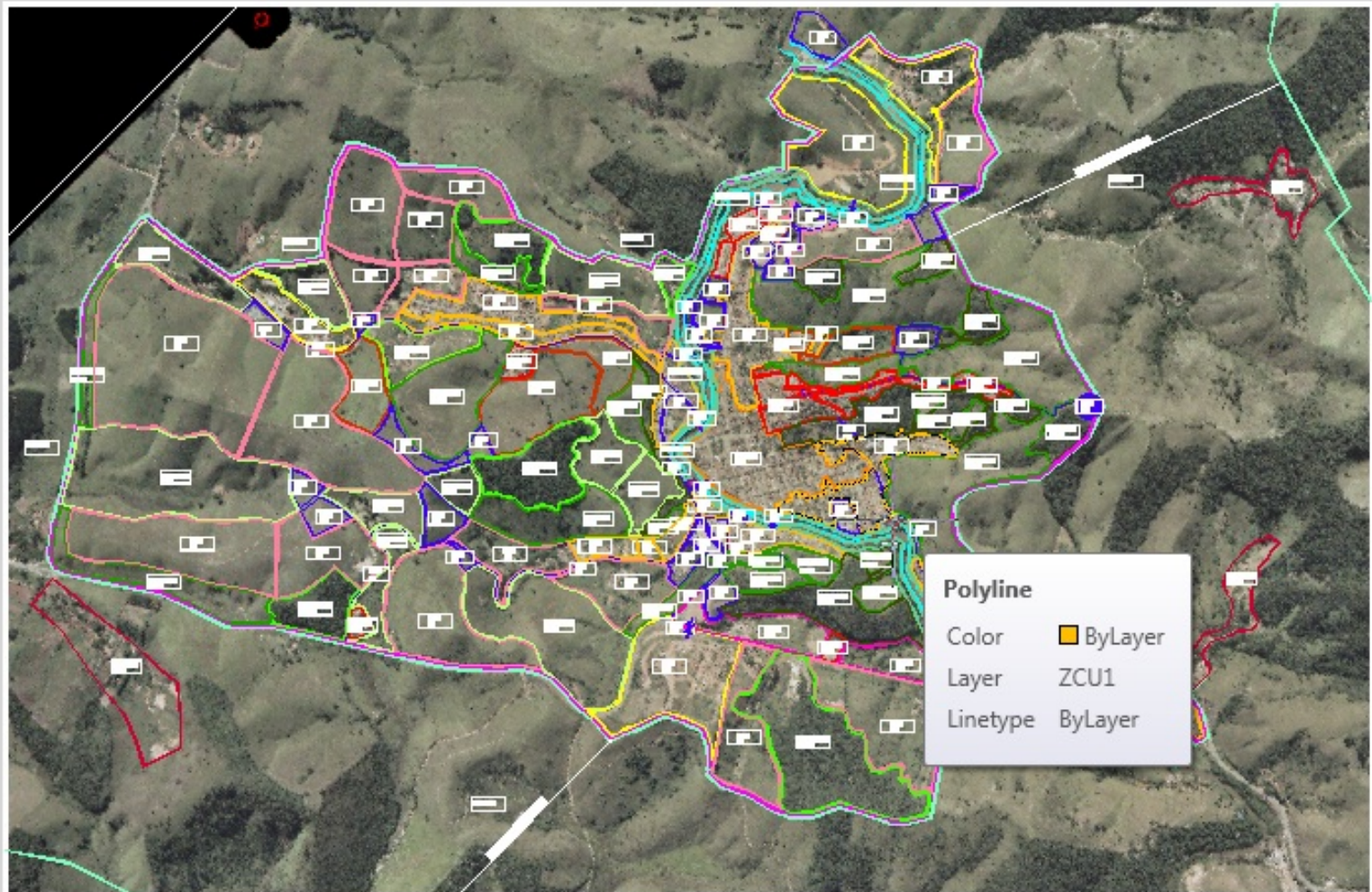
## **PONTOS RELEVANTES DO PLANO DIRETOR**

### **1º - ORDENAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL – URBANO**

#### **DEFINIÇÃO DO MACROZONEAMENTO URBANO**

- Adensamento populacional das áreas mais próximas da infraestrutura urbana;
- Criação de cinturão verde como elemento harmônico da paisagem;
- Inclusão social: ZEIS em áreas ditas “nobres”;
- Criação de Zonas de Projetos Especiais





Color	Layer	Linetype
Yellow	ByLayer	ByLayer
Orange	ByLayer	ByLayer
Red	ByLayer	ByLayer
Pink	ByLayer	ByLayer
Purple	ByLayer	ByLayer
Blue	ByLayer	ByLayer
Cyan	ByLayer	ByLayer
Green	ByLayer	ByLayer
Light Green	ByLayer	ByLayer

Color	Layer	Linetype
Yellow	ByLayer	ByLayer
Orange	ByLayer	ByLayer
Red	ByLayer	ByLayer
Pink	ByLayer	ByLayer
Purple	ByLayer	ByLayer
Blue	ByLayer	ByLayer
Cyan	ByLayer	ByLayer
Green	ByLayer	ByLayer
Light Green	ByLayer	ByLayer

Color	Layer	Linetype
Yellow	ByLayer	ByLayer
Orange	ByLayer	ByLayer
Red	ByLayer	ByLayer
Pink	ByLayer	ByLayer
Purple	ByLayer	ByLayer
Blue	ByLayer	ByLayer
Cyan	ByLayer	ByLayer
Green	ByLayer	ByLayer
Light Green	ByLayer	ByLayer



## 2º ORDENAÇÃO E USO DO SOLO RURAL

- Elaboração de zoneamento ambiental (art. 37, iii);
- Criação de áreas de preservação ambiental e zonas de incentivo à recuperação e preservação ambiental e paisagística, a partir da criação de unidades de conservação, intituladas como apa's, (art. 39, i, "b" e "e").
- Criação apa's urbanas intituladas "cinturão verde", determinando usos especiais, bem como instrumentos urbanísticos a serem aplicados a fim de determinar o uso da propriedade ao interesse coletivo ambiental, conforme artigos 59 e seguintes do projeto de lei.
- Valorização do setor rural do município – idéia central do plano diretor - formação das agrovilas
- Projeto individuais de propriedade
- Formação de cooperativas e associações
- Implantação do turismo rural





## **3º - DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO A PARTIR DO TURISMO E DO DESENVOLVIMENTO RURAL;**

## **4º PARTICIPAÇÃO POPULAR NO PROJETO LEI**

### **Construção do Plano**

Plano Diretor tem seu início em uma leitura do Município, envolvendo temas e questões relativas aos aspectos urbanos, sociais, econômicos e ambientais, buscando a posterior formulação de hipóteses realistas sobre as opções de desenvolvimento e de ocupação da cidade.

### **Quem deve participar?**

- Setores do Governo;
- Sociedade Civil: Associações de Bairros;
- Empreendedores Imobiliários





## **Por que participar?**

A revisão do Plano Diretor é uma importante oportunidade para o município refletir, discutir, opinar e definir o que deve ser feito para que todos possam viver numa cidade melhor, mais justa, bonita, saudável, segura, atraente e prazerosa..

## **Como participar?**

O § 4º, do art. 40, da Lei Federal nº 10.257/2001, estabelece que é de responsabilidade do poder executivo e legislativo municipal garantir a participação dos diversos segmentos sociais no processo de elaboração do Plano Diretor. São igualmente responsáveis por tornar público e acessível todos os documentos e informações produzidos para este fim.



# Audiência Alto do Cruzeiro





# Audiência Santa Terezinha







## **PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PLANO DIRETOR – LEI MUNICIPAL 1347/2010**

- 2007 – Encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara.
- 2009 – A nova composição da Câmara focou esforços para aprovação do PDP.
- Dez. 2009 – Aprovação do Plano com poucas alterações
- 07 de Janeiro de 2010 – Sanção do Plano Diretor em meio à catástrofe e Decreto de Utilidade Pública das áreas de ZEIS II -3 e ZEIS II – 4
- Janeiro de 2010 - Vistoria da área pela CDHU e início das obras do Conjunto Habitacional “Monsenhor Tarcísio de Castro Moura”.
- SETEMBRO DE 2010 – Apresentação do Diagnóstico das Áreas de Risco pelo IPT
- Fevereiro de 2011/Maio de 2011 – Discussão do Projeto de Revisão da Lei Municipal do Plano Diretor



## VÍDEO SANÇÃO DO PLANO DIRETOR – 7 DE JANEIRO DE 2010





# **SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES DO PROJETO DE LEI DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

## **FUNDAMENTOS DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR:**

- Adequação das alterações urbanas ocorridas no território de 2007 a 2011;
- Adequação do Plano Diretor aos mapeamentos produzidos pós a grande enchente de 2010.





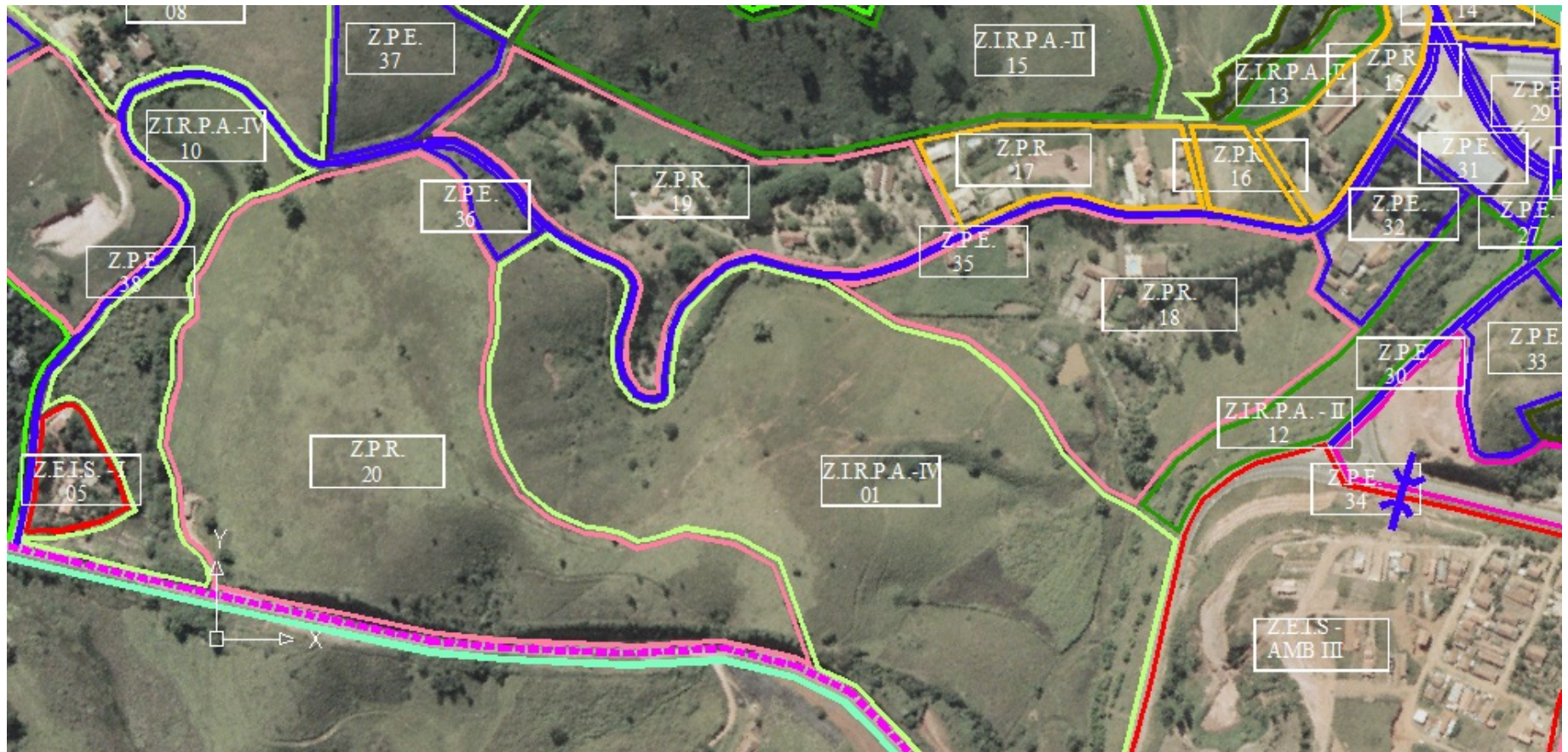
## **A PROPOSTA DE REVISÃO PRETENDE:**

### **1) DETERMINAR AS ZONAS EM QUE SE INDUZIRÁ O PARCELAMENTO OBRIGATÓRIO DO SOLO URBANOS**

- ZPR 17 (Via de Acesso Renato Aguiar)
- ZPR 18 (Via de Acesso Renato Aguiar)
- ZPR 19 (Via de Acesso Renato Aguiar)
- ZPR 20 (Via de Acesso Renato Aguiar)
- ZPR 26 (São Benedito)



## MAPA DE MACROZONEAMENTO ( ZPR 17, ZPR 18, ZPR 19, ZPR 20 )







## MAPA DE MACROZONEAMENTO ( ZPR 26)







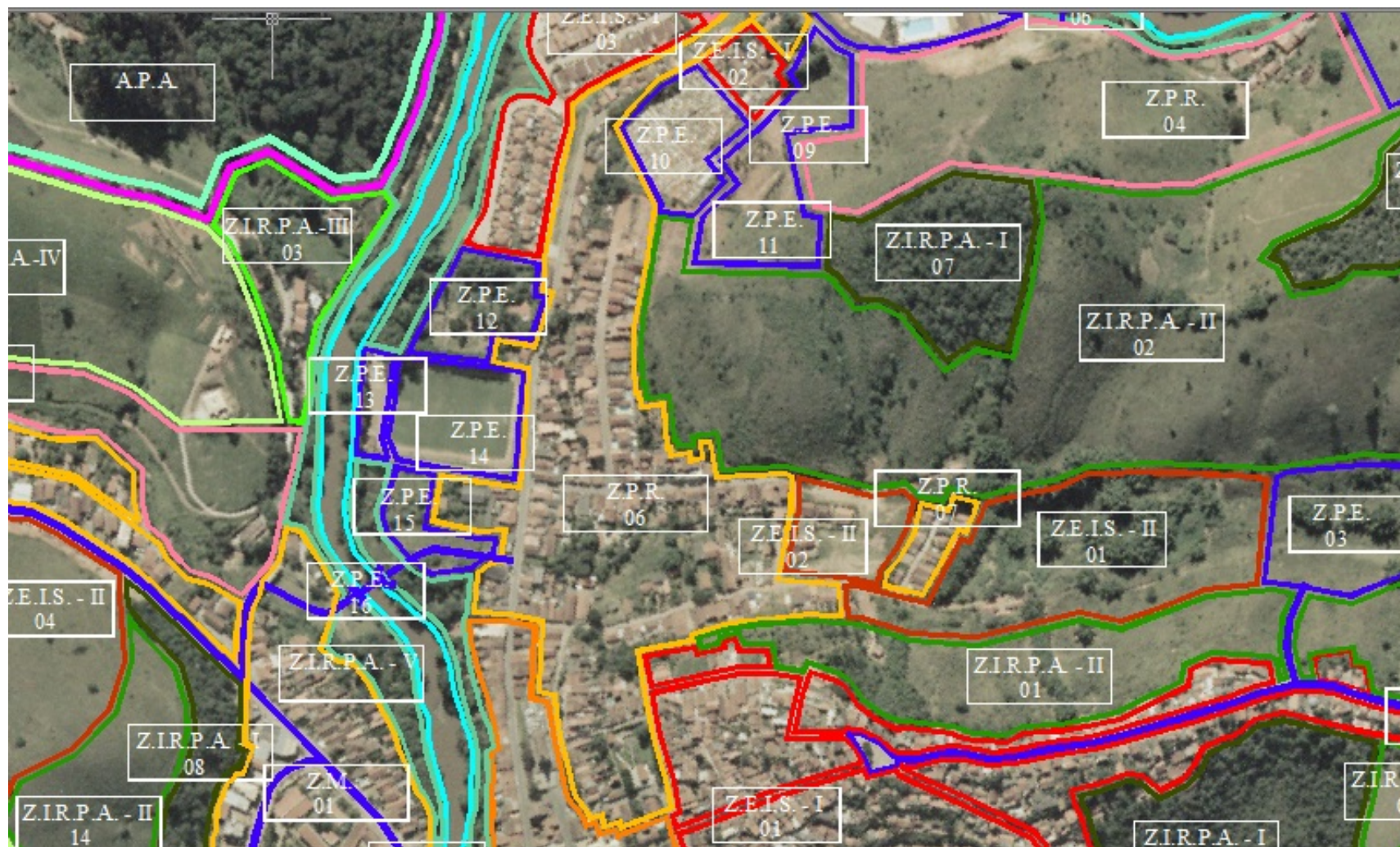
## **2) ALTERAÇÕES DE INDICES URBANÍSTICO PARA ESTIMULAR A OCUPAÇÃO REGULAR DO SOLO URBANO ou PERMITIR A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES EXISTENTES**

- ZPR 6 e 7 (Benfica) – De 200 m<sup>2</sup> passará para 125m<sup>2</sup>
- ZPR 30, 31 E 32 (São Benedito) – De 300m<sup>2</sup> passará para 125m<sup>2</sup>
- ZPR 21 (Via de Acesso Renato Aguiar) – De 2500m<sup>2</sup> passará para 300m<sup>2</sup>
- ZPR 23 (Área contígua ao novo CDHU) – 300m<sup>2</sup>
- ZEIS II 3 E ZEIS II 4 – (Conjunto Monsenhor Tarcísio De Castro Moura) - Área mínima de lote igual a 400m<sup>2</sup> ; Área máxima de lote igual a 250m<sup>2</sup>,no caso de lotes individuais.
- ZPR 25 – (Bairro Dos Ribeiros) – os novos lotes terão área mínima de 250m<sup>2</sup>. Os lotes existentes deverão atender ao art. 118.





## MAPA DE MACROZONEAMENTO ( ZPR 6, ZPR 7 )





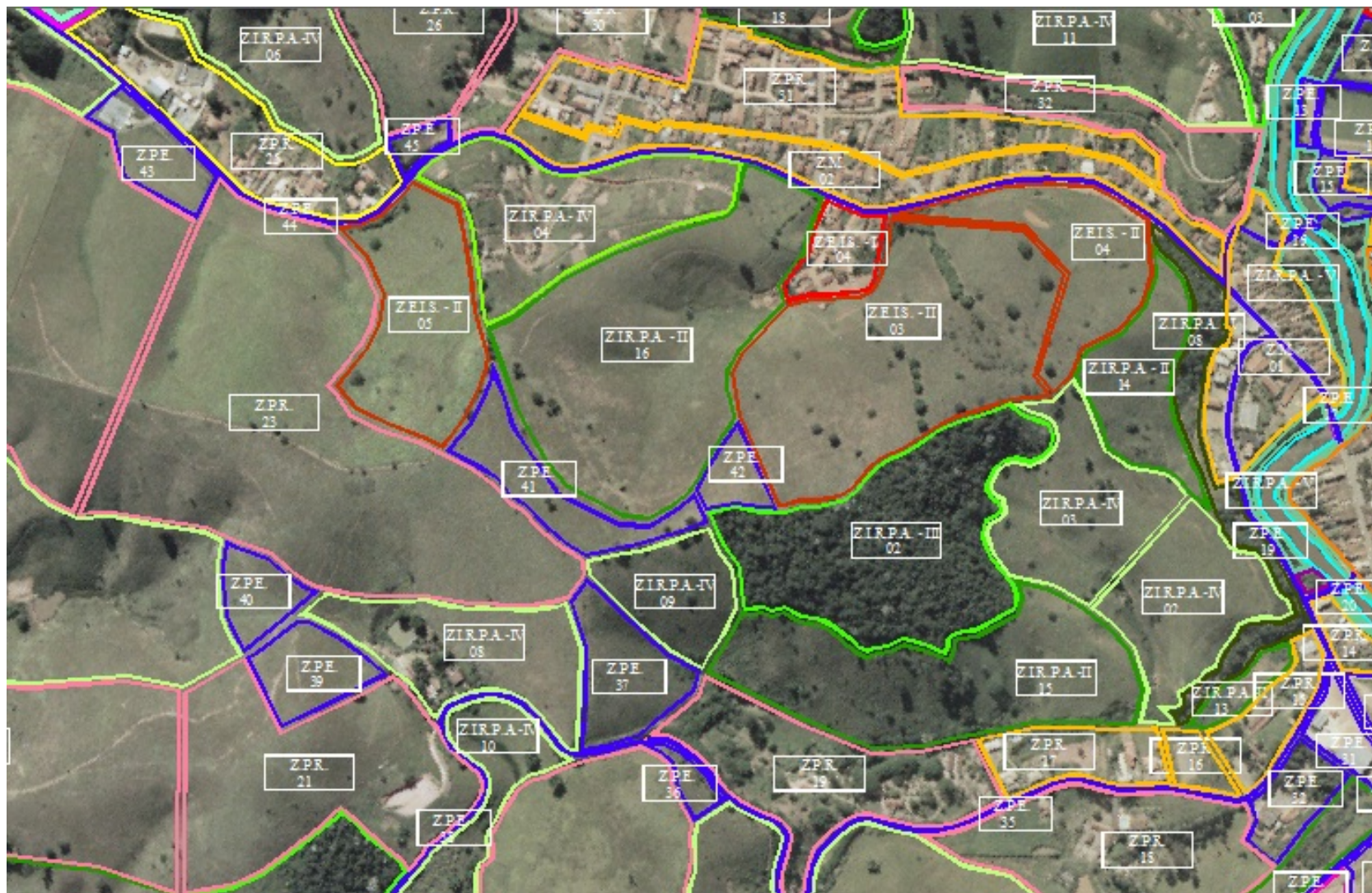
## MAPA DE MACROZONEAMENTO ( ZPR 30, ZPR 31, ZPR 32)







## MAPA DE MACROZONEAMENTO ( ZPR 21, 23, 25 – ZEIS II 03, 04)







### 3) AMPLIAÇÃO DAS ZIRPAS

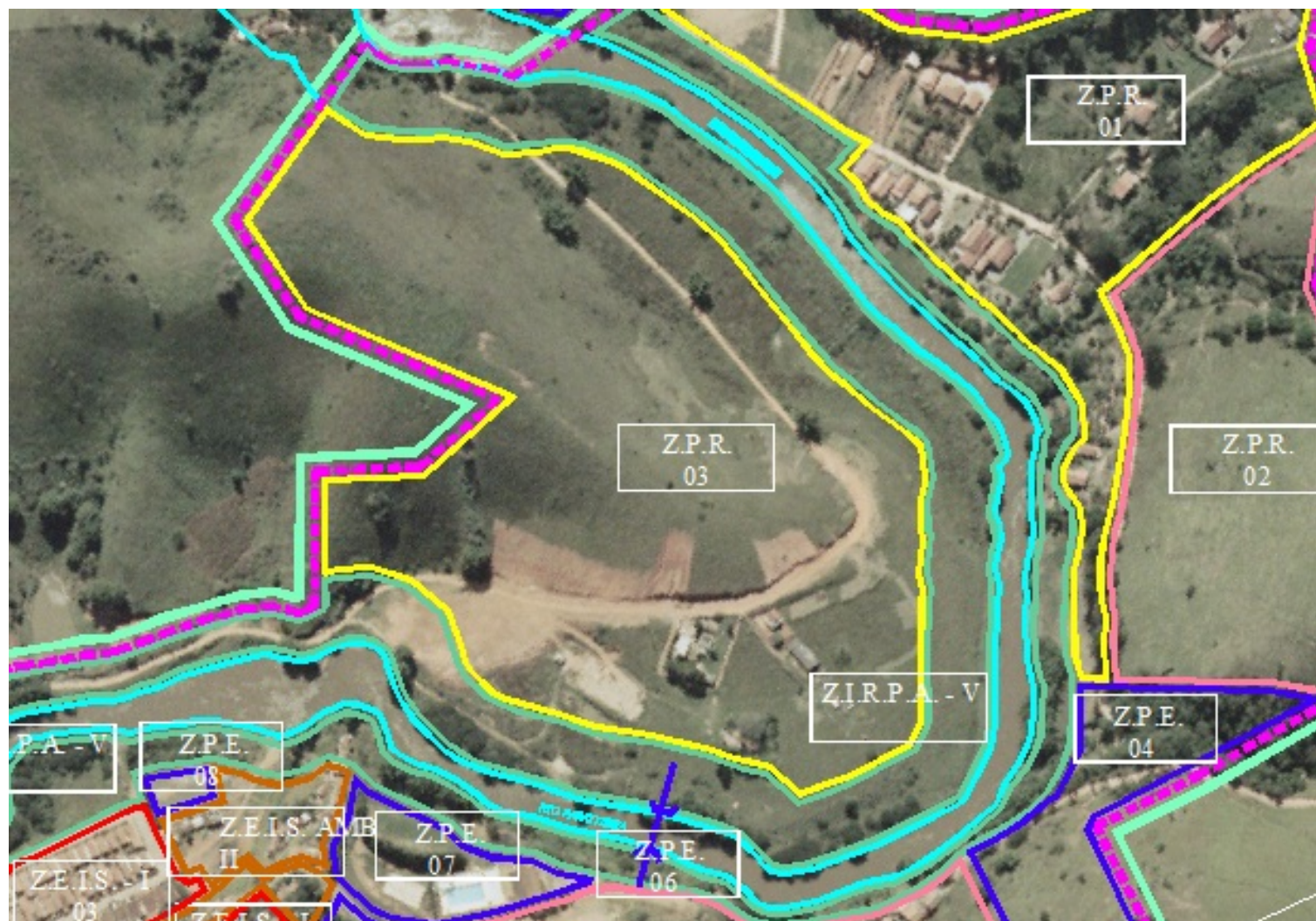
- ZPR 3 – ( Futuro Residencial Marina Lobo) – Ampliação Da ZIRPA V Na Margem Do Rio - Na ZPR 3 – será proibida a abertura de novas vias na área que margeia o Rio Paraitinga.
- ZPR 32 E 33 – (Margem à Rodovia Oswaldo Cruz, próximo à pousada) - nas partes superiores haverá ampliação da ZIRPA III -01.
- ZEIS II 01 - (área Benfica) – ?

Sugestão 1 – transformar em ZIRPA III – lotes 10.000m<sup>2</sup> ou

Sugestão 2 - manter ZEIS II – 01 – lotes 125m<sup>2</sup>



## MAPA DE MACROZONEAMENTO ( ZPR 03 – ZIRPA V AMPLIADA)







#### **4) CRIAR NOVA CLASSIFICAÇÃO DE ZEIS AMB.:**

- ZEIS são regiões do Município, determinadas pela Lei do Plano Diretor em que há interesse público em ordenar a ocupação por meio de implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, tanto urbanística quanto jurídica. As ZEIS ficam sujeitas a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana.
- A criação das ZEIS AMBIENTAIS DO PLANO DIRETOR tem por fim além de priorizar a regularização de assentamentos precários, priorizar ações de recuperação ambiental dessas áreas.



- **I - As ZEIS – AMB I. – ÁREAS PRIORITÁRIAS À REMOÇÃO DE FAMÍLIAS:** alta vulnerabilidade ambiental e social; mapeadas como de risco. Nestes locais serão proibidas ocupações. As famílias moradoras dessas ZEIS-AMB. I terão prioridade nos programas e projetos habitacionais do Município.





- **II. As ZEIS – AMB. II – ÁREAS PRIORITÁRIAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, CONGELAMENTO DE OCUPAÇÕES EXISTENTES E PROIBIÇÃO DE NOVAS CONSTRUÇÕES:** ocupação consolidada em área de preservação ambiental, todavia, por razões e condições sociais, existência de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos, justificam a sua consolidação, por meio de processo de regularização fundiária, todavia novas ocupações serão proibidas.



- **III. As ZEIS – AMB. III - ÁREAS PRIORITÁRIAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COM POSSIBILIDADE DE NOVAS CONSTRUÇÕES, DESDE QUE ATENDIDOS OS CRITÉRIOS DO PLANO DIRETOR** - ocupação consolidada em área de preservação ambiental e de risco, todavia, por critérios sociais, existência de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos, justificam a sua consolidação legal, por meio de processo de regularização fundiária. Nestes locais serão permitidas futuras ocupações.

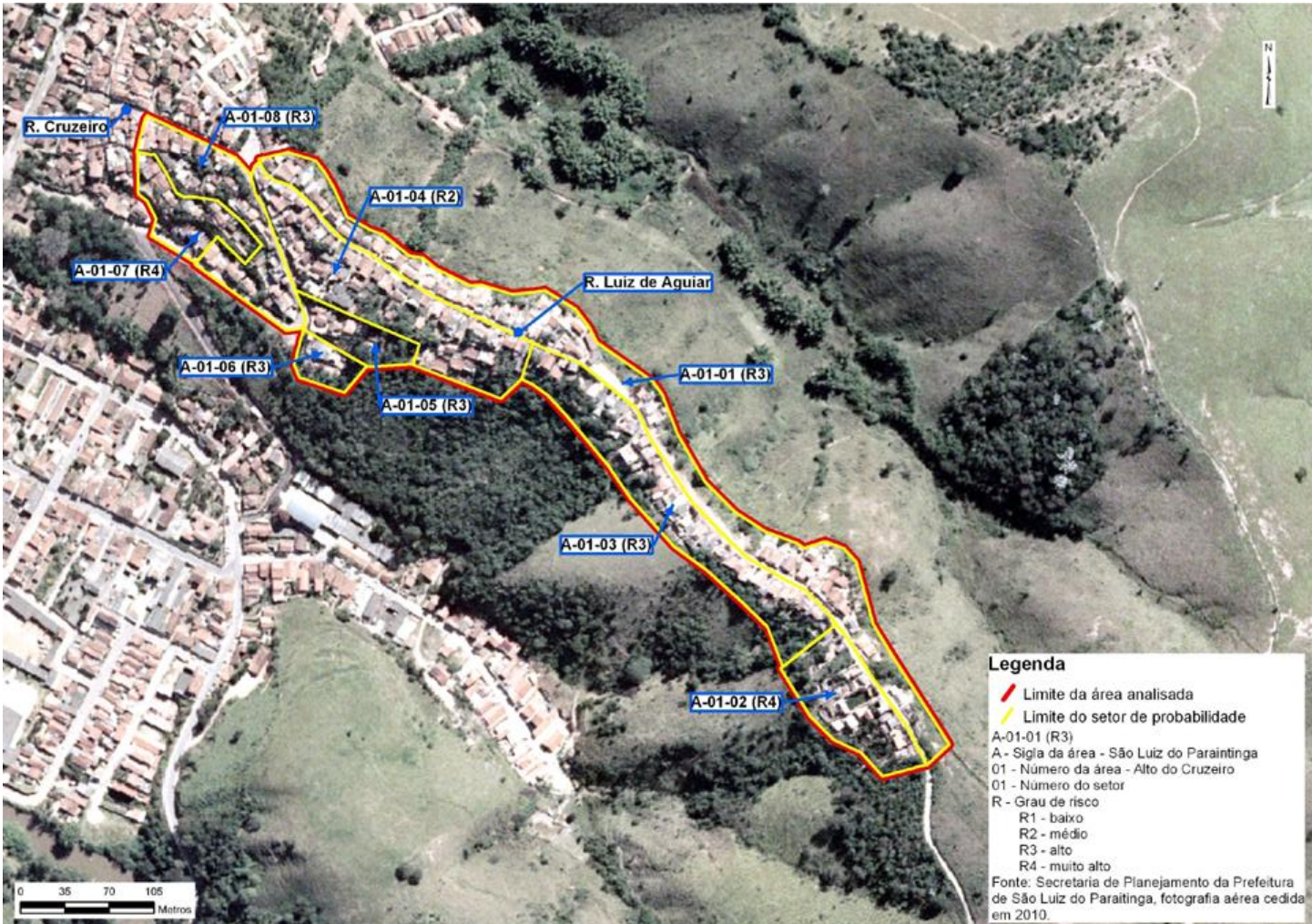




- **I. As ZEIS – AMB I. – ÁREAS PRIORITÁRIAS À REMOÇÃO DE FAMÍLIAS** – Z.E.I.S. AMB. I - 1 (Áreas do Bairro Alto do Cruzeiro) e Z.E.I.S. AMB. I - 2 (Bairro do Vitória – parte mais alta em R4), na qual deverá ser promovida a desocupação total de forma definitiva. Nestas áreas não serão permitidas a regularização fundiária, em razão de se caracterizar, nos Diagnósticos de Risco, como Áreas de Alto Risco.

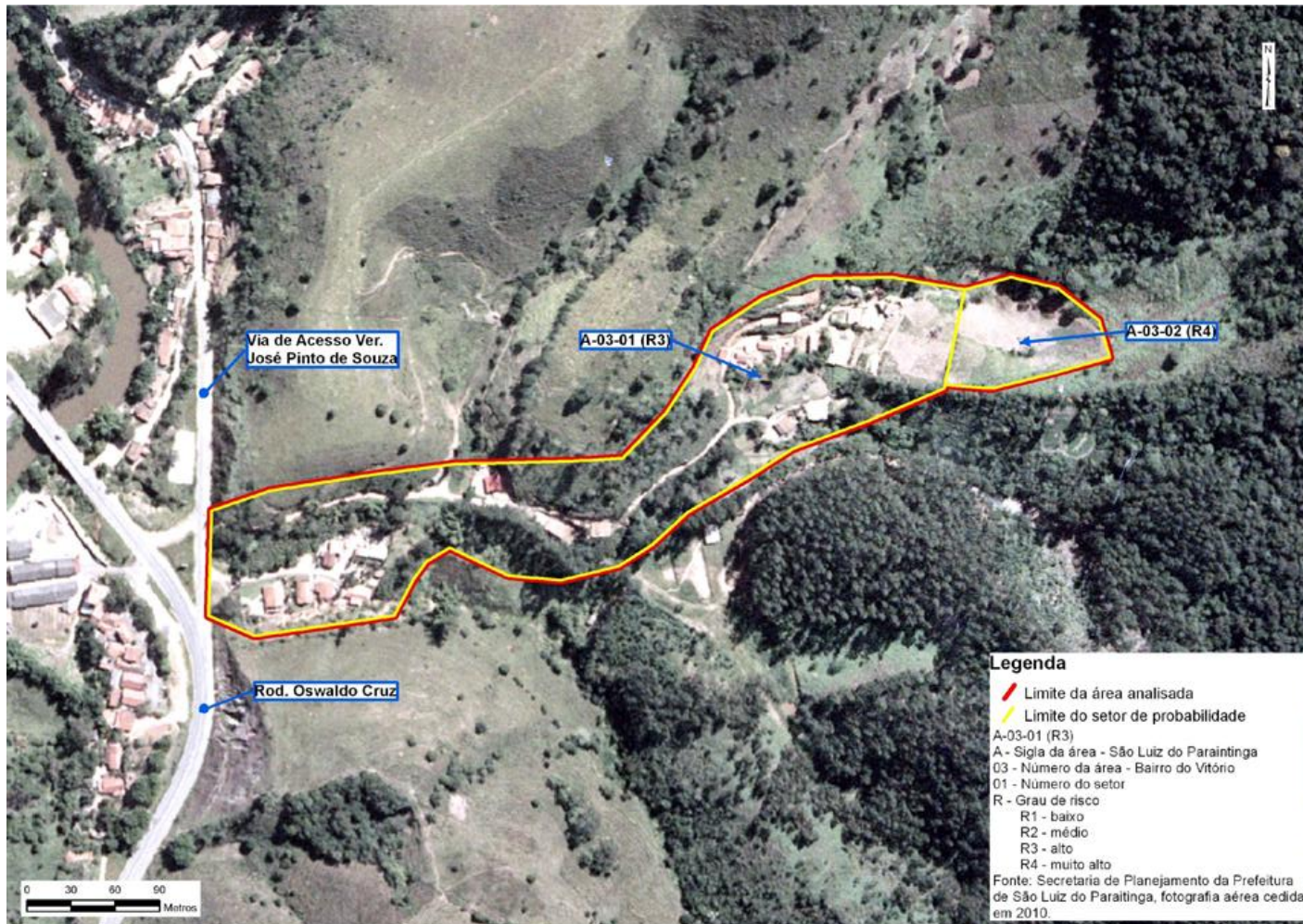


# MAPA DE RISCO IPT – BAIRRO ALTO DO CRUZEIRO (ZEIS AMB I – 1 – ÁREAS IDENTIFICADAS COMO R4) – excluindo-se onde já foram realizadas obras.





# MAPA DE RISCO IPT – BAIRRO DO VITÓRIO (ZEIS AMB I – 2 – ÁREA IDENTIFICADA COMO R4







- **II. As ZEIS – AMB. II – ÁREAS PRIORITÁRIAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, CONGELAMENTO DE OCUPAÇÕES EXISTENTES E PROIBIÇÃO DE NOVAS CONSTRUÇÕES – Z.E.I.S. AMB. 1 (Bairro Do Vitória- Área Mais Baixa), Z.E.I.S. AMB. 2 (Bairro Dos Pimentas), Z.E.I.S. AMB. 3 – (Várzea Dos Passarinhos –ZPR 09), Z.E.I.S. AMB. 3 – (Parte Da Várzea Dos Passarinhos – Lado Da Margem Do Rio - –ZPR 11) e ZEIS AMB. 4 (Parte Superior Da Chácara Coelho):**

Para efeitos de regularização fundiária os imóveis construídos com índices urbanísticos diversos dos determinados pela Lei Municipal do Plano Diretor até a data de aprovação da presente revisão, poderão ser regularizados por meio de processo administrativo de regularização fundiária.

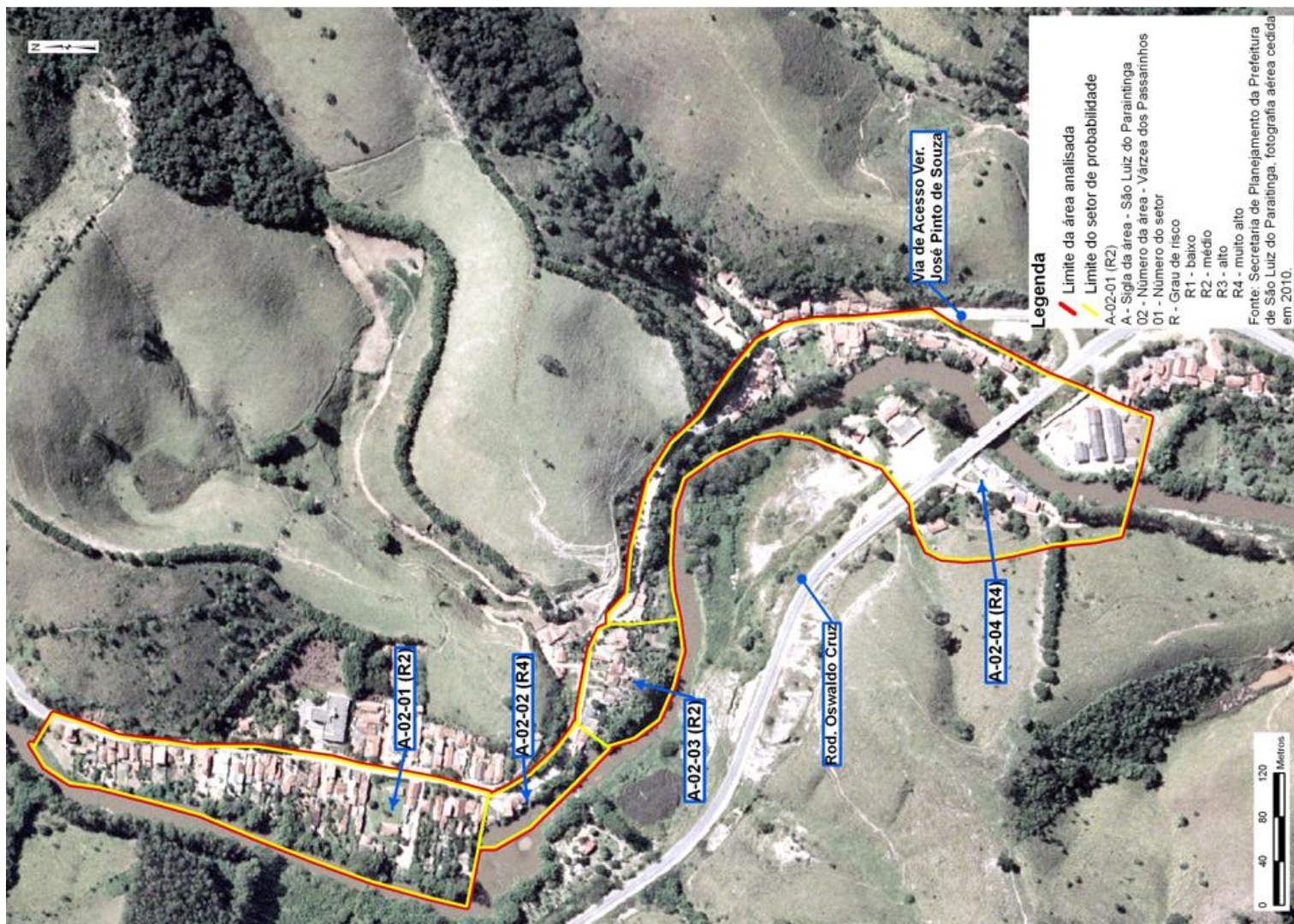
A Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga, deverá utilizar fotos aéreas e/ou imagens de satélite para efeitos de comprovação da existência ou não de edificações e/ou lotes até a aprovação da presente revisão do Macrozoneamento Urbano.

Nas Z.E.I.S. AMB. II não serão permitidos novos parcelamentos do solo e/ou novas edificações para fins urbanos, ficando desde já todas estas Zonas Congeladas em Definitivo.



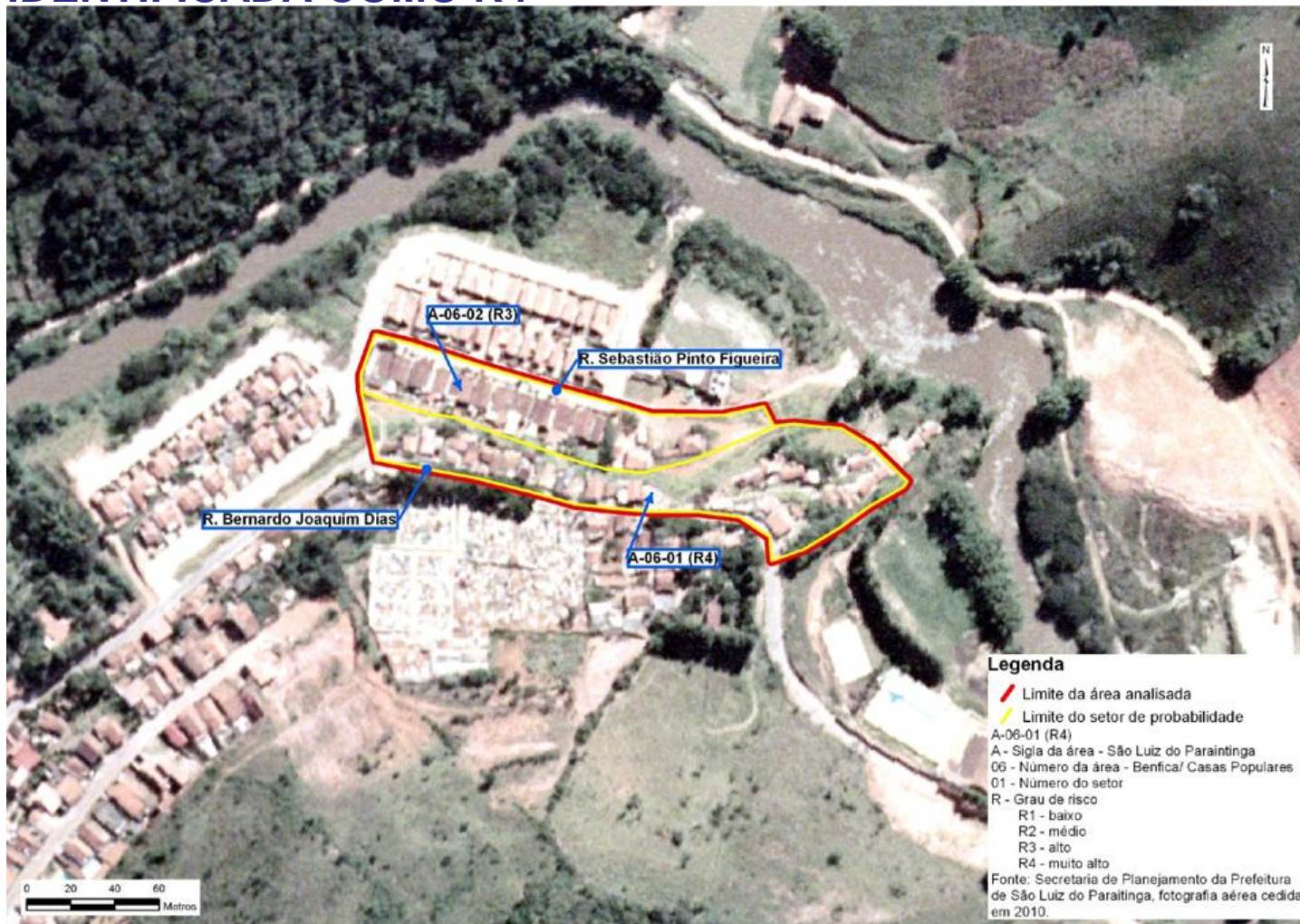
# MAPA DE RISCO IPT – VÁRZEA - (ZEIS AMB II – 3 – ÁREA IDENTIFICADA COMO

R2 e R4





# MAPA DE RISCO IPT – PARTE SUPERIOR CHÁCARA COELHO- (ZEIS AMB II – 4 – ÁREA IDENTIFICADA COMO R4







- **III. As ZEIS – AMB. III - ÁREAS PRIORITÁRIAS REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COM POSSIBILIDADE DE NOVAS CONSTRUÇÕES, DESDE QUE ATENDIDOS OS CRITÉRIOS DO PLANO DIRETOR – Z.E.I.S AMB. III -1 - (Bairro Do Santa Terezinha), Z.E.I.S AMB. III - 02 (Escola Monsenhor) E Z.E.I.S. AMB. III - 3 (Várzea Dos Passarinhos – lado do Fórum).**

Área máxima de lote igual a 125m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), salvo no caso da regularização de edificações existentes até a aprovação desta diretriz, proibindo-se futuros parcelamentos do solo urbano;

Testada mínima do lote igual a 5m (cinco metros lineares);



**MAPA DE MACROZONEAMENTO - (ZEIS AMB III – BAIRRO SANTA TEREZINHA)**







- Art. 118. Para efeitos de regularização fundiária os imóveis construídos com índices urbanísticos diversos dos determinados pela Lei Municipal do Plano Diretor até a data de aprovação da presente revisão, poderão ser regularizados por meio de processo administrativo de regularização fundiária.

A Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga, deverá utilizar fotos aéreas e/ou imagens de satélite para efeitos de comprovação da existência ou não de edificações e/ou lotes até a aprovação da presente revisão do Macrozoneamento Urbano.

- Art. 118. Fica criado, para todo o Macrozoneamento Urbano do Município, a taxa, de no mínimo de 10% da permeabilidade do solo.



Realização: Departamento de Planejamento

Assessora: Cristiane Bittencourt

Arquiteta: Natália Moradei