

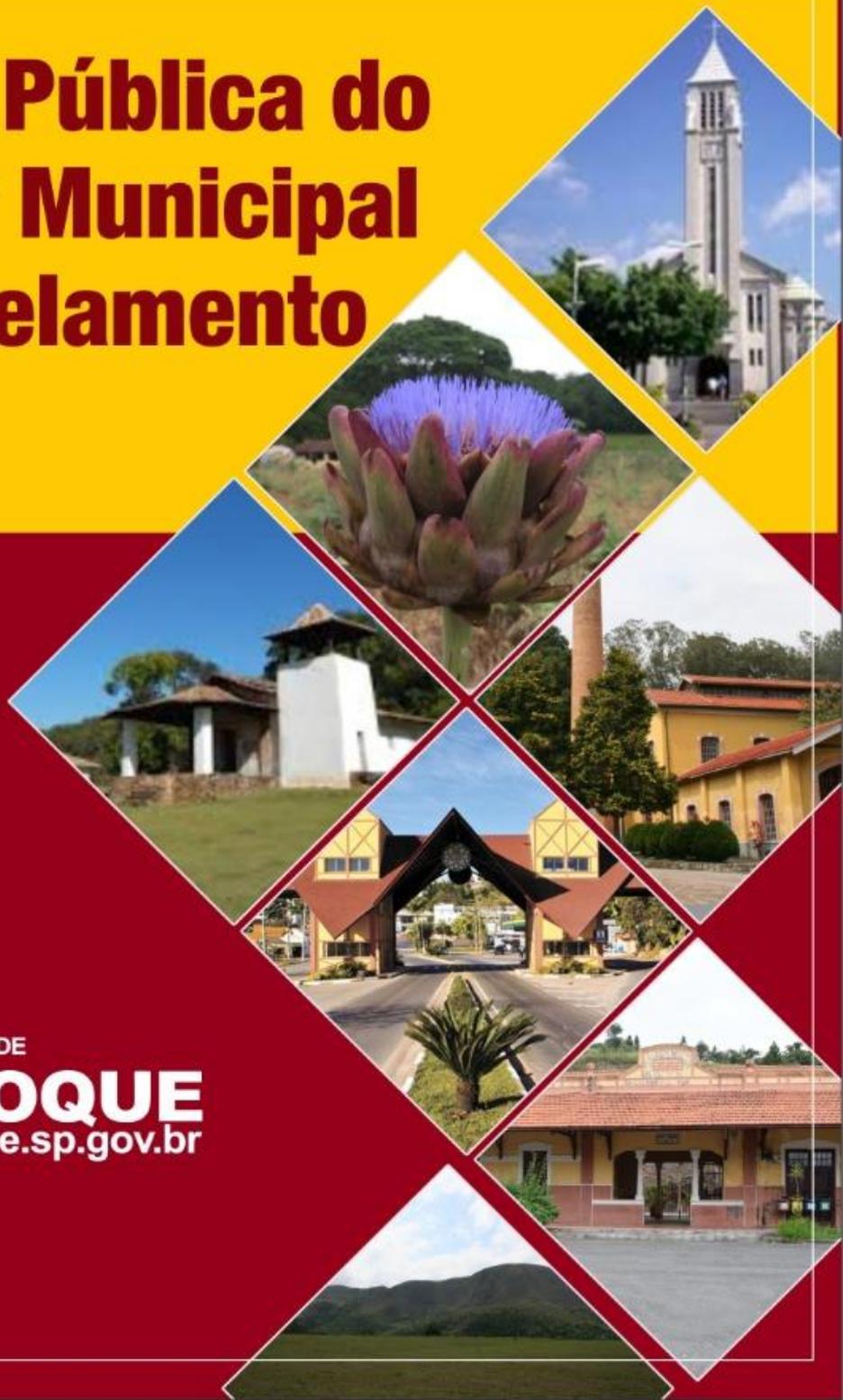
DEPARTAMENTO DE
**PLANEJAMENTO
E MEIO AMBIENTE**

**2ª Audiência Pública do
Plano Diretor Municipal
e Lei de Parcelamento
do Solo**



PREFEITURA DA
ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

SÃO ROQUE
www.saoroque.sp.gov.br



OBJETIVOS	3
CRITÉRIOS NORTEADORES	3
ZONEAMENTO - PRINCÍPIOS	4
ZONEAMENTO AMBIENTAL	5
ZONEAMENTO URBANO E RURAL	5
MACROZONEAMENTO	6
ZONEAMENTO SEDE	7
ZONEAMENTO - NÚCLEOS URBANOS	8
SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL	8
PARCELAMENTO DO SOLO	9

O QUE É O PLANO DIRETOR MUNICIPAL?

O Plano Diretor é tido como o principal instrumento estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01). Segundo o portal capacidades.gov.br, do Governo Federal, o Plano Diretor é uma lei municipal que “deve expressar a construção de um pacto social, econômico e territorial para o desenvolvimento urbano do Município.”

OBJETIVOS

O objetivo principal da elaboração do Plano Diretor é organizar o funcionamento e o crescimento do território municipal, visando os próximos dez anos de desenvolvimento. A partir do Plano Diretor é possível elaborar e integrar demais instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade.

CRITÉRIOS NORTEADORES

Foram definidos os seguintes critérios norteadores a serem adotados a todas as tomadas de decisões referentes à revisão do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo:

Conservação Ambiental: respeitar as questões de abastecimento água (conservação dos recursos hídricos), diminuir os riscos de alagamento, utilizar estudos referentes ao meio ambiente realizados através do Plano Diretor Ambiental, respeitar legislações estaduais e federais sobre o tema, atender as determinações da APA - Itupararanga;

Cidade Compacta: aumentar a densidade onde já existe infraestrutura urbana, equipamentos urbanos e preservação de paisagem urbana;

Cidade Coesa: permitir o acesso à cidade por todas as classes sociais;

Cidade Mista: possibilidade de diferentes atividades na mesma área da cidade;

Simplificar a legislação: reordenar a estrutura, de forma mais clara e objetiva, simplificando também os zoneamentos;

Liberdade Econômica: incluir aspectos da nova lei Federal, possibilitando maior liberdade ao empreendedor;

Transparência: incluir pontos faltantes, reorganizar procedimentos e promover o efetivo acesso a informação;

Isonomia: se uma postura é definida, todos os demais locais com o mesmo potencial devem receber o mesmo tratamento;

ZONEAMENTO - PRINCÍPIOS

Uma das principais determinações do Plano Diretor é o reconhecimento do município de forma a ordená-lo a partir de suas características existentes e objetivos para desenvolvimento futuro, utilizando-se principalmente da ferramenta denominada de zoneamento.

Constatou-se que, a partir dos estudos do Plano Diretor Ambiental, que demonstrou a real ocupação do solo atualizada, o Plano Diretor Municipal em vigência (2006) se apresenta defasado nesta questão.

Diante de tal constatação se fez necessária atualização e direcionamento do zoneamento municipal, que obteve os seguintes princípios:

- Reconhecimento dos principais núcleos urbanos do município, com inclusão do bairro do Carmo;
- Reconhecimento dos limites dos zoneamentos da APA – Itupararanga;
- Reconhecimento das áreas de preservação ambiental;

ZONEAMENTO AMBIENTAL

A partir dos estudos do Plano Diretor Ambiental e demais análises pertinentes ao tema, foi elaborado o mapa de zoneamento ambiental (anexo I) com as seguintes características:

- Reconhecimento das restrições ambientais, inclusive as “áreas de especial interesse ambiental – AEIA” já determinadas no Plano Diretor vigente (2006);
- Criação de nova área de interesse ambiental nas proximidades da região do bairro Guaçu;
- Metodologia: as áreas de especial interesse ambiental foram incorporadas nas áreas de preservação apontadas pelo estudo do Plano Diretor Ambiental;
- Reconhecimento dos zoneamentos do Plano de Manejo da APA – Itupararanga: zona rural e zona de proteção de recursos hídricos;
- A partir do estudos do Plano Diretor Ambiental foram destacadas as áreas de controle de processos erosivos e áreas de controle de escoamento pluvial;

ZONEAMENTO URBANO E RURAL

Zoneamento (anexo 2) que tem como objetivo identificar as zonas rurais e urbanas do município, destacando também os principais núcleos urbanos: Núcleo Sede, Maylasky, São João Novo, Canguera e Carmo. A partir disso foram determinadas:

- Redução da área urbana, de forma a atender os critérios norteadores;
- Identificação e inserção descritiva das atividades permitidas no zoneamento rural, tais como: Atividades agropecuárias, agroindústrias, turismo e todas as atividades complementares a estas. No zoneamento rural não são permitidos parcelamento do

solo abaixo do módulo mínimo do INCRA e atividades urbanas específicas, ou seja, não turísticas.

MACROZONEAMENTO

O Macrozoneamento (anexo 3) tem como função o fracionamento da área urbana entre: zoneamento de consolidação urbana e zoneamento de urbanização específica, na qual a primeira se entende como área prioritária ao adensamento, e a segunda como núcleos urbanos isolados que demandam controle de expansão.

O Macrozoneamento de Consolidação Urbana foi ampliado a partir dos seguintes critérios:

- Respeitando os limites da APA – Itupararanga;
- Respeitando as áreas de preservação conforme anexo I;
- Unificação de núcleos urbanos formando corredor para o desenvolvimento e crescimento urbano ordenado;

O Macrozoneamento de Urbanização Específica foi modificado a partir dos seguintes critérios:

- Identificados os núcleos urbanos irregulares fora do limite da APA – Itupararanga buscou-se aglutinar e formar machas, quando possível;
- Identificados os núcleos irregulares dentro do limite da APA – Itupararanga buscou-se criar a mancha urbana mais ajustada possível, para não permitir futura expansão na região;
- Identificados os demais núcleos urbanos regulares;

O Macrozoneamento de Logística foi adicionado ao norte do município, integrado ao aeroporto que não existia na época do Plano Diretor Vigente (2006);

ZONEAMENTO SEDE

Inserido no Macrozoneamento de consolidação urbana, na área sede do município, são propostos os zoneamentos (anexo 4) com seguintes características:

- A área da Brasital mantida como área ambiental conforme já indicado no Plano Diretor vigente (2006);
- Redução do coeficiente de aproveitamento para 1.8 no centro histórico visando a preservação histórica, cultural e arquitetônica, e reconhecendo que a infraestrutura pública é limitada, não tendo capacidade de suporte para densidades maiores;
- Os zoneamentos de baixa, média e alta densidade foram unificados, passando a denominar-se “zona mista”;
- Os coeficientes da zona mista também foram unificados, passando para: coeficiente de aproveitamento básico de 1.8 e coeficiente de aproveitamento máximo de 2.5 (este último possível a partir da compra de índices);
- Os usos da zona mista permanecem o proposto para a zona de média densidade;
- Os corredores de atividades também foram unificados e padronizados, denominando-se “corredores de atividades mistos” sendo permitidos os geradores de ruídos e de tráfego.
- Em qualquer caso o município pode exigir Estudo de Impacto de Vizinhança que comprovem a viabilidade da localização do empreendimentos/empresas que possam gerar transtornos urbanos;
- A zona industrial que pertencia à sede foi diluída e setorizada de forma que, as indústrias que já eram autorizadas em zona de média densidade (de pequeno porte e baixo impacto), poderão ser implantadas em toda zona mista, e as demais indústrias que eram autorizadas apenas no zoneamento industrial, serão autorizadas nos corredores mistos;

Portanto, na área sede propõe-se a zona mista, corredor de atividades misto e centro histórico.

ZONEAMENTO - NÚCLEOS URBANOS

O Macrozoneamento de consolidação urbana também abrange os núcleos urbanos de Maylasky, São João Novo, Canguera e Carmo. Destaca-se as seguintes propostas:

- Integração das manchas urbanas do núcleo sede, Maylasky e São João Novo com vistas a gerar um corredor de desenvolvimento, mantendo autonomia dos núcleos, mas favorecendo a conexão com o núcleo sede. Neste eixo um zoneamento industrial que favorece o setor secundário e possibilita a implantação de empreendimento/negócios de grande porte;
- Reconhecimento do núcleo urbano do Carmo, devido a sua distância, promover seu desenvolvimento de maneira a dar autonomia ao mesmo;
- Expansão da área compreendida por Canguera devido aos estudos realizados através das propostas do Plano Diretor Ambiental;
- Expansão da zona mista entre Maylasky e São João Novo, visando direcionamento do adensamento e expansão urbana através da criação de eixo de conexão entre a sede, Maylasky e São João Novo;

SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

Quanto o sistema viário municipal, foram identificadas as principais vias existentes, classificando-as.

Foram identificadas as rodovias, ferrovias, vias de comunicação intermunicipal, vias de comunicação entre núcleos urbanos e vias propostas para novas conexões entre núcleos urbanos.

Foram projetas vias que façam conexão independente das rodovias (especialmente Raposo) e favorecendo conexão alternativa com a Castelo Branco.

PARCELAMENTO DO SOLO

Com o advento da Lei Federal 13.465/17 e decreto 9.310/18, houve inovação na forma de se realizar a regularização fundiária, bem como a criação da modalidade de parcelamento do solo denominada “condomínio de lotes”.

Propõe-se a criação de lei específica para parcelamento do solo, de forma a reger todas as modalidades, contrapartidas, documentação necessária e trâmites administrativos.