



# O Processo de Revisão do Plano Diretor

- **Processo Participativo:** Poder Público e Sociedade Civil (artigos 40 e 43 do Estatuto da Cidade);
- Início em meados de 2018 (Audiências Públicas, debates, reuniões e Conselhos Municipais);
- Em 2021, o processo é **retomado** (constituição da Comissão e contratação da empresa *Oliver Arquitetura*);
- Processo **coordenado** pela unidade administrativa da Prefeitura (artigo 141 da LC 40/2006);

# O Processo de Revisão do Plano Diretor

- *Material de 2018 + estudos da atual gestão + estudos realizados pela empresa = material apresentado na Primeira e Segunda Audiência Pública;*
- Colher subsídios, sugestões, debater e rever material apresentado (consultas públicas);
- Produto final apresentado na Terceira Audiência Pública.

# Afinal, o que é e por que rever o Plano Diretor?

- Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001);
- Instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana;
- Dezessete anos sem revisão (defasagem);
- Omissões, duplicidades e contradições contidas na atual legislação;
- Atualização da lei.

# Material objeto da Revisão

- Lei Complementar nº 39 de 2006 (Plano Diretor);
- Lei Complementar nº 40 de 2006 (Uso, ocupação, parcelamento e regularização do solo);
- Anexos (Cartas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII).

# Lei Complementar n° 39/2006 (estrutura)

- Capítulo I: Disposições Preliminares
- Capítulo II: Dos objetivos e Princípios Fundamentais
- Capítulo III: Dos Instrumentos da Política Urbana
  - Seção I: Da Regulamentação do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo
  - Seção II: Das Áreas de Especial Interesse
  - Seção III: Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA)
  - Seção IV: Estudo Prévio de Impacto sobre a Vizinhança
  - Seção V: Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
  - Seção VI: Do Consórcio Imobiliário
  - Seção VII: Do Direito de Preempção
  - Seção VIII: Transferência do Direito de Construir
  - Seção IX: Das Operações Urbanas Consorciadas
  - Seção X: Da Outorga Onerosa do Direito de Construir
  - Seção XI: Da Regularização Fundiária
  - Seção XII: Das fachadas ativas\*

# Lei Complementar n° 39/2006 (estrutura)

- Capítulo IV: Da Estruturação Territorial
  - Seção I: Perímetros Urbanos
  - Seção II: Do Macrozoneamento
  - Seção III: Do Zoneamento
  - Seção IV: Das Áreas de Especiais Interesses
- Capítulo V: Dos Programas e Projetos Especiais e suas seções
- Capítulo VI: Do Sistema de Acompanhamento e Controle
- Capítulo VII: Da Política de Educação
- Capítulo VIII: Da Política da Saúde
- Capítulo IX: Da Política da Assistência Social
- Capítulo X: Da Política de Saneamento Básico
- Capítulo XI: Da Política de Segurança Pública
- Capítulo XII: Da Política de Gerenciamento de Resíduos Sólidos
- Capítulo XIII: Das Disposições Transitórias e Finais

# Meu imóvel estar inserido em determinado zoneamento significa o quê?

- O zoneamento rege as construções e parcelamentos do solo, trazendo índices e parâmetros urbanísticos. Exemplo: *ZUE - Chácaras em Manancial*

Zonas	TO		CA		TP	Gabarito (m)
	Em lote	Em gleba	Em lote	Em gleba	Em lote a/ou gleba	
ZUE-Chácaras São João Novo	40%			0,8	50%	9
<b>ZUE-Chácaras em Manancial</b>	<b>30%</b>		<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>60%</b>	<b>9</b>
ZUE-Interesse turístico	40%		1,6	0,8	60%	12
ZUE-Desenvolvimento Econômico	60%			4,0	30%	100
ZUE-Ocupação Estratégica	60%			4,0	30%	100
ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares	50%			1,2	50%	15

Zonas	Usos Admitidos
ZUE - Chácaras em São João Novo	RU, RM, CS, TL, IT, UES (exceto aterro sanitário)
<b>ZUE - Chácaras em Manancial</b>	<b>RU, RM, CS, TL, IT, UES (exceto aterro sanitário)</b>
ZUE - Interesse Turístico	RU, RM, CS, TL, IT, UES (exceto aterro sanitário), PGTI (quando voltado ao turismo)
ZUE - Desenvolvimento Econômico	RU, RM, CS, I, IT, PGTP, PGTI, GRN, GRD, UP, UES (exceto aterro sanitário e cemitério)
ZUE - Ocupação Estratégica	IT, I, PGTP, PGTI, GRN, GRD, UP, UES (exceto aterro sanitário e cemitério)
ZUE – Morro do Saboó	CS, TL, PGTI, GRN, GRD
ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares	I, RM, PGTP, PGTI



# Meu imóvel estar inserido em determinado zoneamento significa o quê?

ZONA/RECUO	FRENTE	LATERAIS	FUNDOS
ZUE – Chácaras em São João Novo	6	2,5	6
<b>ZUE – Chácaras em Manancial</b>	<b>6</b>	<b>2,5</b>	<b>6</b>
ZUE – Interesse Turístico	6	2,0	6
ZUE – Desenvolvimento Econômico	10	2,5	10
ZUE Ocupação Estratégica	10	2,5	10
ZUE – Atividades Especiais da Raposo Tavares	10	2,5	10

Zonas	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área para lotes populares	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Testada mínima (m)	Área Perm. (%)
ZUE – Chácaras em São João Novo	Máx. 15%	Min. 10%	Min. 10%	-	1.000	30	Min. 20%
<b>ZUE - Chácaras em Manancial</b>	<b>Máx. 15%</b>	<b>Min. 10%</b>	<b>Min. 10%</b>	-	<b>2.000*</b>	<b>15*</b>	<b>Min. 20%</b>
ZUE - Interesse Turístico	Máx. 15%	Min. 10%	-	Min. 10%	1.000***	12	Min. 20%
ZUE - Desenvolvimento Econômico	Máx. 12%	Min. 10%	-	Min. 10%	5.000**	150	Min. 20%
ZUE - Ocupação Estratégica	Máx. 12%	Min. 10%	-	Min. 10%	10.000**	300	Min. 20%

# LC 39/2006: Principais alterações

- Previsão de "Ecobairros";
- Estudo Prévio de Impacto sobre Vizinhança (EIV): conteúdo mínimo;
- Outorga onerosa do direito de construir: apenas para coeficiente de aproveitamento;

# LC 39/2006: Principais alterações

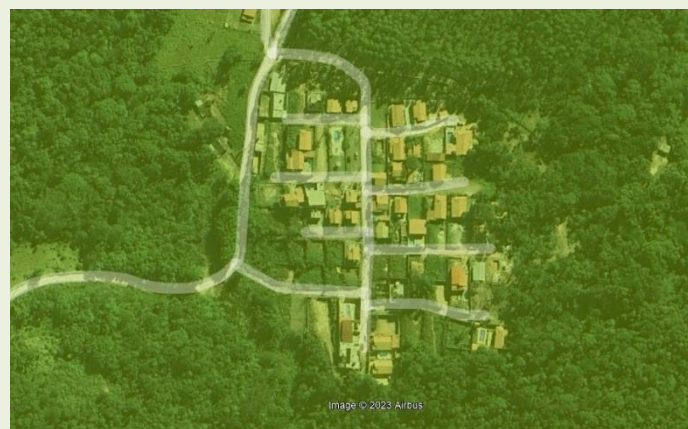
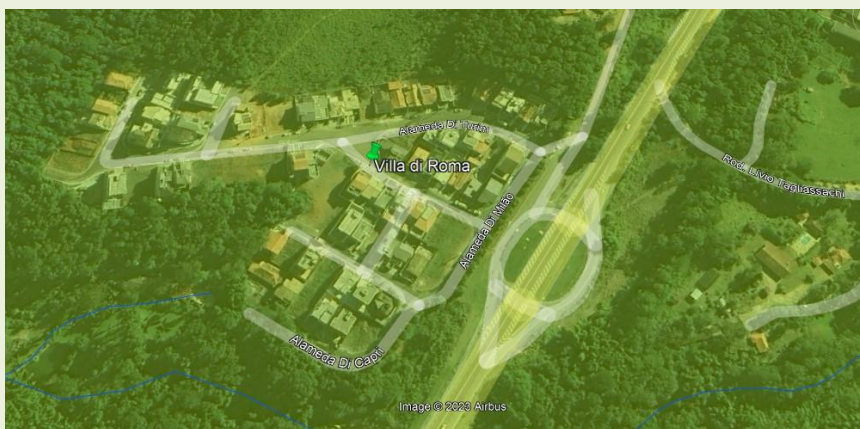
- Criação do zoneamento *ZUE - Morro do Saboó* e dos Corredores *ZUCA* e *ZUCL*;
- "*ZUR: Baixa Densidade + ZUR: Média Densidade = ZUR: Baixa Densidade*";
- Os corredores deixam de trazer índices urbanísticos e passam apenas a flexibilizar os usos ou potencializar o gabarito;
- Criação de 4 novas *Áreas de Especial Interesse Social*;
- Plano de Mobilidade Urbana e Transportes;
- Plano de Micro e Macrodrenagem;

# LC 39/2006: Principais alterações

- Programa de revitalização da malha ferroviária;
- Previsão de novas conexões viárias;
- Faixas "*non aedificandi*": Estrada do Vinho, Rua Durval Villaça, Estrada do Pavão, Rua Benedito Silvino de Camargo, Estrada Darcy Penteado, Estrada Mário de Andrade, Estrada do Ibaté, Estrada dos Mendes, Estrada do Butantã, Estrada do Pessegueiro, Estrada do Carmo e Estrada do Saboó;

# LC 39/2006: Principais alterações

- Redução da Zona Rural
  - Redução de 16% do que se tem atualmente como Zona Rural
  - Parcelamentos irregulares
  - inexistência de atividades rurais
  - ITR x IPTU



# LC 39/2006: Estruturação territorial

- **Macrozona Rural**
  
- **Macrozona de Consolidação Urbana**
  - ZUR - Baixa densidade
  - ZUR - Alta densidade
  - ZUC - Central
  - ZUI - Industrial
  - ZUPA - Preservação Ambiental

# LC 39/2006: Estruturação territorial

- **Macrozona de Urbanização Específica**
  - ZUE - Atividades Especiais da Raposo Tavares
  - ZUE - Desenvolvimento Económico
  - ZUE - Ocupação Estratégica
  - ZUE - Chácaras em São João Novo
  - ZUE - Interesse Turístico
  - ZUE - Chácaras em Manancial
  - ZUE - Morro do Saboó



# URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - IMAGEM 2002



Image © 2023 Maxar Technologies

Google Earth



1985

Data das imagens: 10/7/2002 23°31'02.45"S 47°04'52.76"O elev 0 m altitude do ponto de visão 3.50 km



# URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - IMAGEM 2023



1985

Data das imagens: 5/25/2023 23°31'02.45"S 47°04'52.76"O elev 0 m altitude do ponto de visão 3.50 km

Image © 2023 Airbus

Google Earth



**ZONA RURAL - IMAGEM 2002**

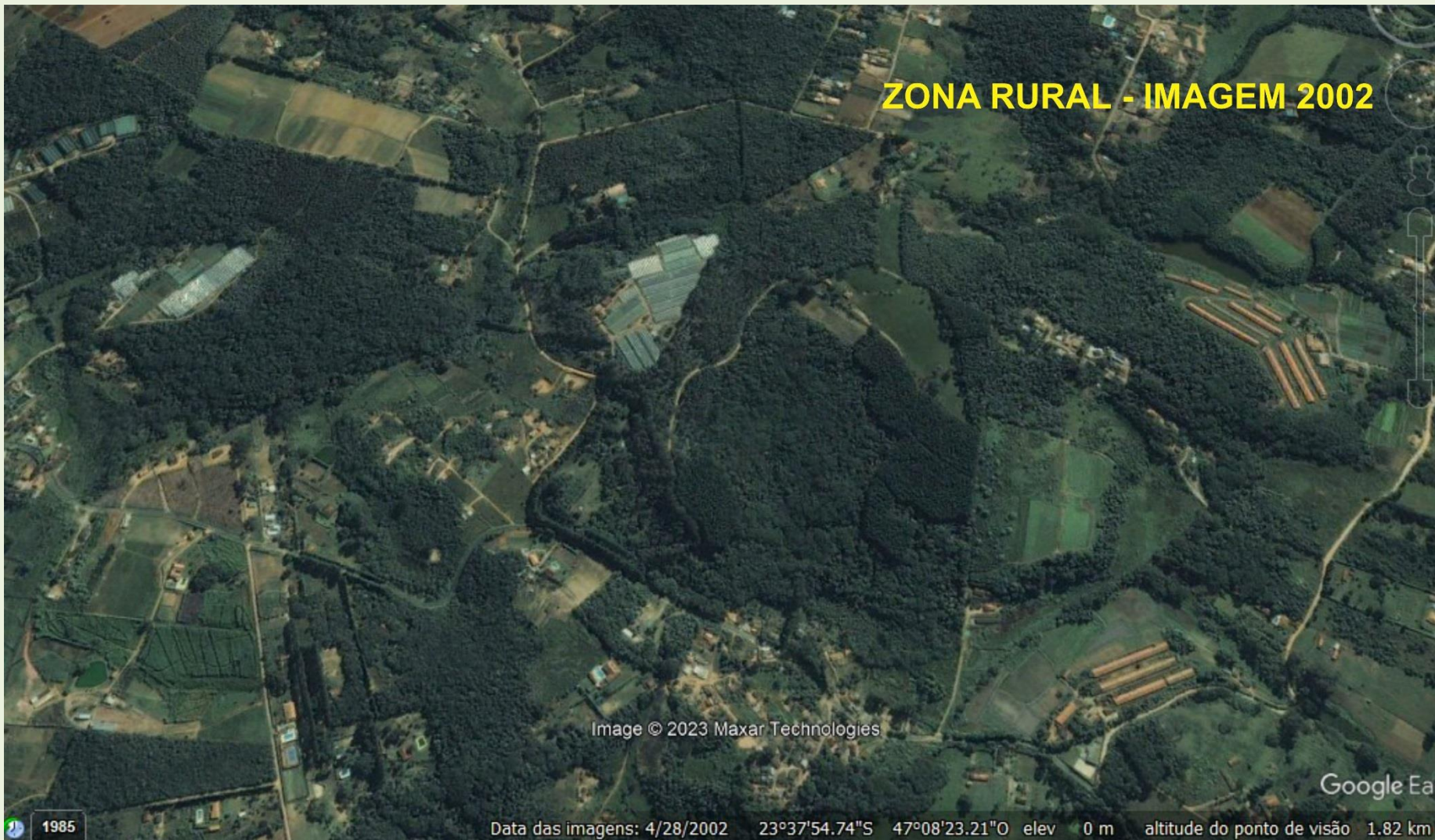


Image © 2023 Maxar Technologies

Google Earth

1985

Data das imagens: 4/28/2002 23°37'54.74"S 47°08'23.21"O elev 0 m altitude do ponto de visão 1.82 km



**ZONA RURAL - IMAGEM 2023**



Image © 2023 Airbus

Google Earth

# Lei Complementar nº 40/2006 (estrutura)

- Capítulo I: Das disposições preliminares, da conceituação e definição
  - Seção I: Disposições preliminares
  - Seção II: Da conceituação e definição
- Capítulo II: Do uso e ocupação do solo
  - Seção I: Das categorias do uso do solo
  - Seção II: Do uso residencial
  - Seção III: Da ocupação do solo
- Capítulo III: Do parcelamento e da regularização do solo
  - Seção I: Das normas gerais para parcelamento do solo
  - Seção II: Dos conjuntos de edificações em glebas
  - Seção III: Da regularização do parcelamento do solo urbano

# Lei Complementar nº 40/2006 (estrutura)

- Capítulo IV: Do zoneamento
  - Seção I: Da Macrozona de Urbanização Específica
  - Seção II: Da Macrozona de Consolidação Urbana
  - Seção III: Da Área Rural
- Capítulo V: Da responsabilidade técnica, infrações e penalidades
- Capítulo VI: Das disposições transitórias e finais

# LC 40/2006: Principais alterações

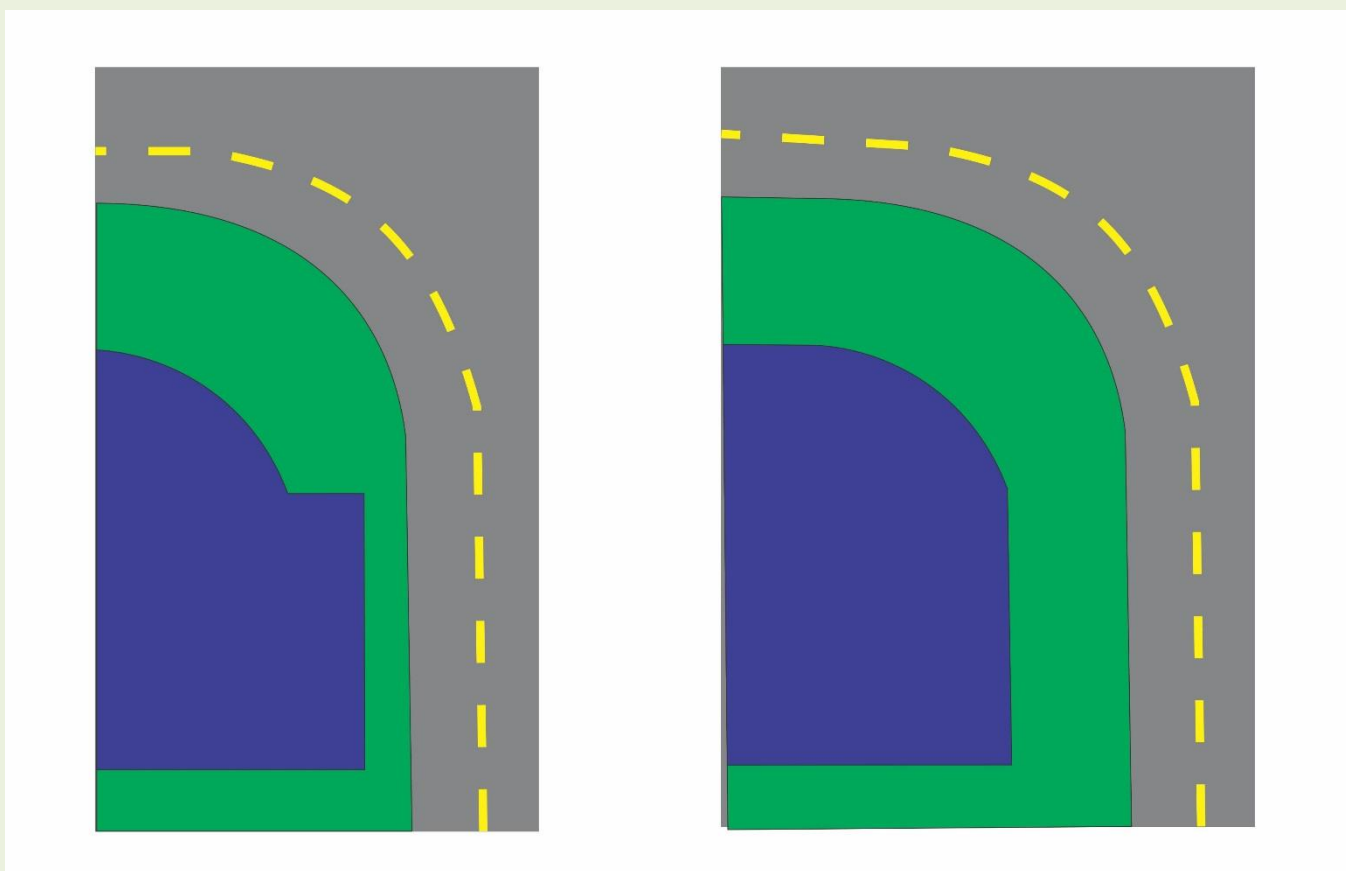
- Definição de medidas mínimas: ruas, avenidas, balão de retorno, calçadas, entre outros;
- Dispensa da exigência de área comum para pequenos condomínios;
- Portaria recuada: condomínios e loteamentos com acesso controlado;





# LC 40/2006: Principais alterações

- Recuo frontal em lotes de esquina;





# LC 40/2006: Principais alterações

- Potencialização de alguns índices urbanísticos: sentido vertical;
- Módulo mínimo do INCRA para imóveis inseridos na Zona de Ocupação Rural (APA);

# LC 40/2006: Principais alterações

- Revisão da Tabela de vagas de estacionamento;
- Redução de lotes para 360,00 m<sup>2</sup> e 500,00 m<sup>2</sup>
  - Novos loteamentos
  - Exigência de biodigestor
  - Dispositivos de retardo de águas pluviais
  - Exigência de Área Permeável na aprovação do loteamento
  - Previsão de "Ecobairros"
- Lotes de 125,00 m<sup>2</sup> para 200,00 m<sup>2</sup>;

# LC 40/2006: Principais alterações

- HIS: lotes de 160,00 m<sup>2</sup> e testada de 8,00 m;
- Índices urbanísticos para Zona Rural.

# **CARTAS (I à XII)**

50°00'E

160°00'W

10°00'W

16°00'N

20°00'N

50°00'N

160°00'W

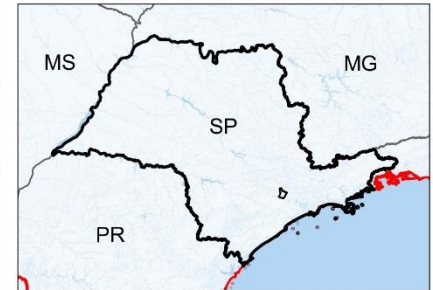
20°00'N

50°00'N

## MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE - ESTADO DE SÃO PAULO



Situação:



### Legenda:

- Macrozona de Consolidação Urbana
- Macrozona Rural
- Macrozona de Urbanização Específica
- Limite da APA
- São Roque
- Malha Viária
- Rede Hidrográfica
- Municípios do Estado de São Paulo
- Brasil



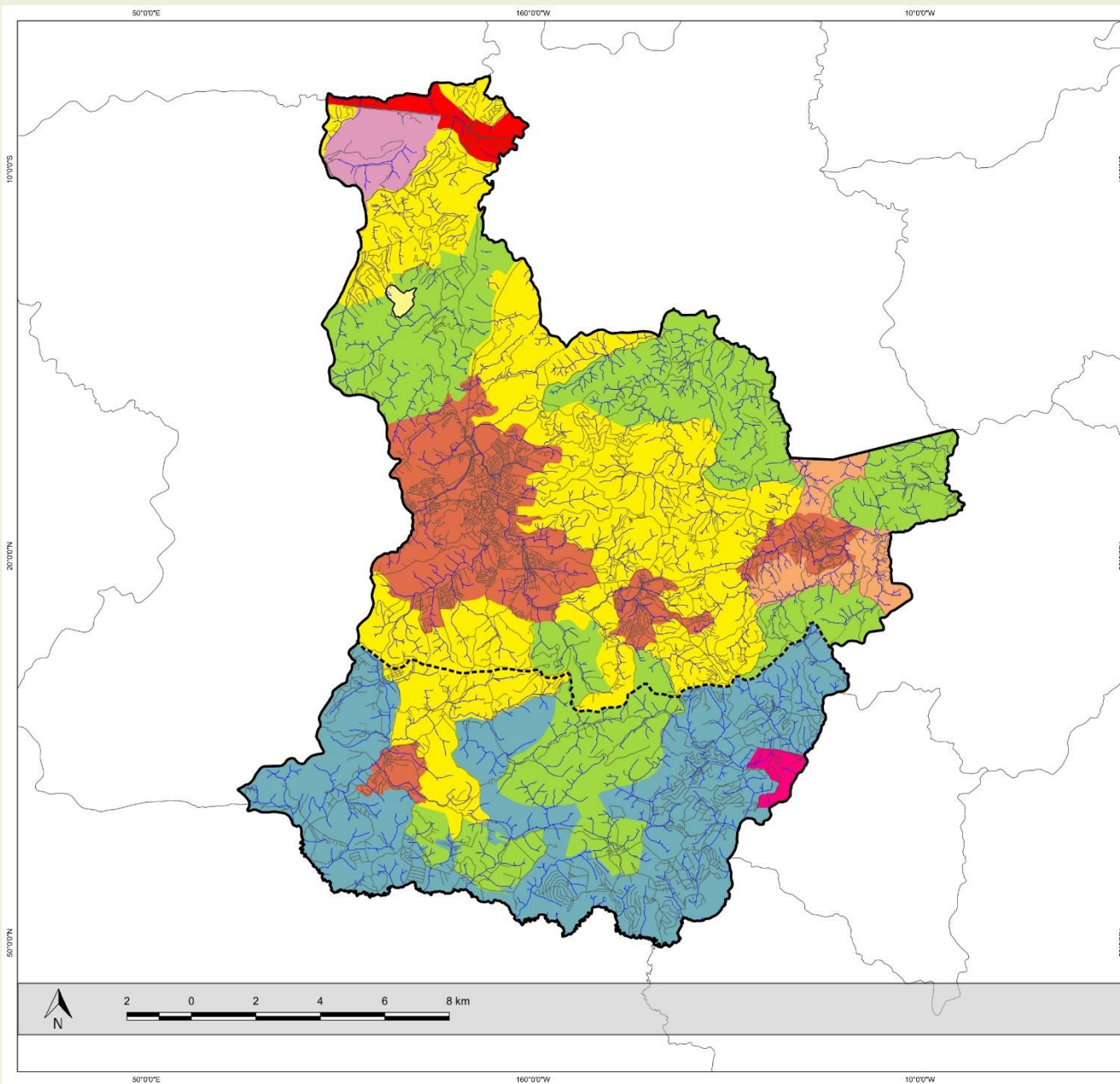
2 0 2 4 6 8 km

50°00'E

160°00'W

10°00'W

CARTA I - MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



**MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE -  
ESTADO DE SÃO PAULO**



Situação:



**Legenda:**

- Macrozona de Consolidação Urbana
- ZUE - Atividades Especiais da Raposo Tavares
- ZUE - Desenvolvimento Econômico
- ZUE - Ocupação Estratégica
- ZUE - Chácaras em São João Novo
- ZUE - Interesse Turístico
- ZUE - Chácaras em Manancial
- Macrozona Rural
- ZUE - "Morro do Saboó"
- Limite da APA
- Rede Hidrográfica
- São Roque
- Malha Viária
- Municípios do Estado de São Paulo
- Brasil

**CARTA II - ZONEAMENTOS DA MACROZONA  
DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA**



50°00'E

160°00'W

10°00'W

SAO/05

20°00'N

SAO/05

SAO/05

20°00'N

SAO/05

### MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE - ESTADO DE SÃO PAULO



Situação:



#### Legenda:

- ZUR-BD - Residencial de Baixa Densidade
- ZUR-AD - Residencial de Alta Densidade
- ZUC - Central
- ZUI - Industrial
- ZUPA - Preservação Ambiental
- Macrozona Rural
- Macrozona de Urbanização Específica
- Limite da APA
- São Roque
- Malha Viária
- Rede Hidrográfica
- Municípios do Estado de São Paulo
- Brasil

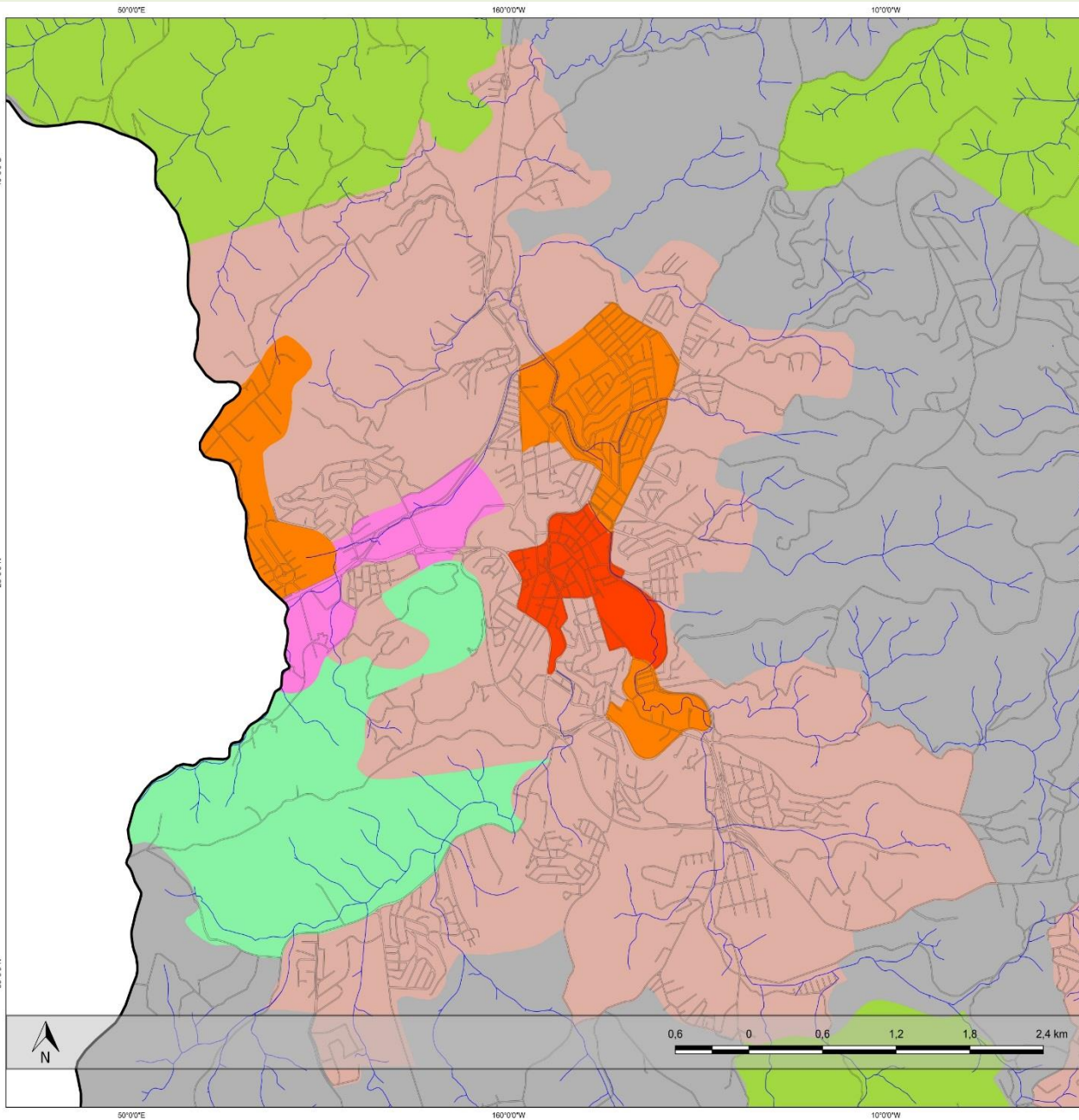


### CARTA III - ZONEAMENTOS DA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA

50°00'E

160°00'W

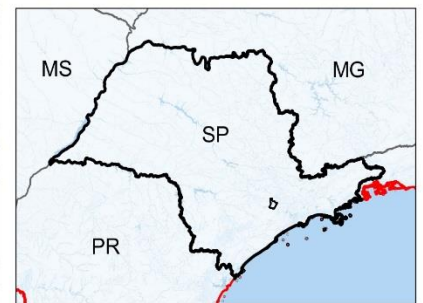
10°00'W



**MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE -  
ESTADO DE SÃO PAULO**



Situação:

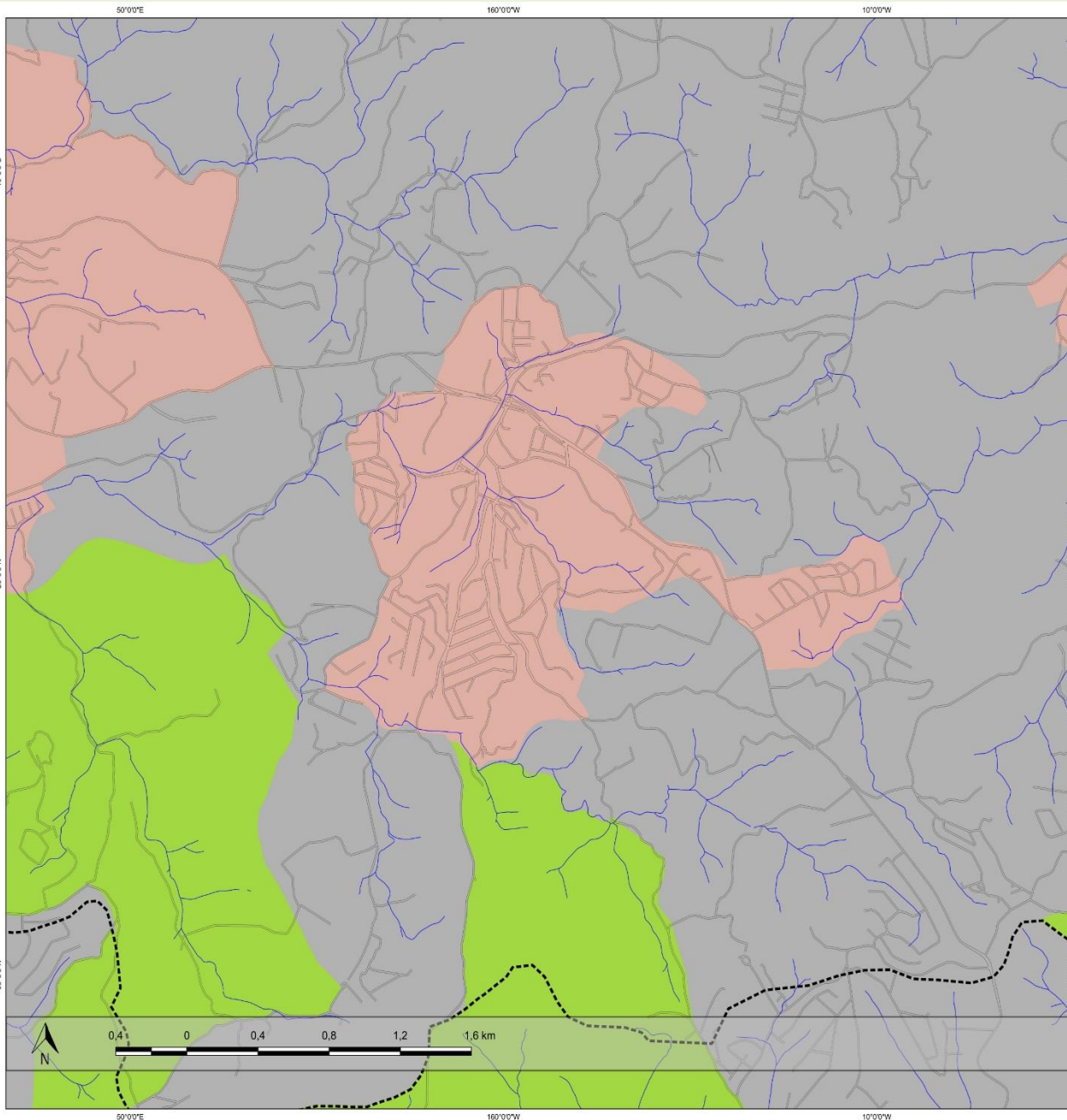


**Legenda:**

- ZUR-BD - Residencial de Baixa Densidade
- ZUR-AD - Residencial de Alta Densidade
- ZUC - Central
- ZUI - Industrial
- ZUPA - Preservação Ambiental
- Macrozona de Urbanização Específica
- São Roque
- Malha Viária
- Rede Hidrográfica

**CARTA IV - ZONEAMENTOS DA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA - SEDE**

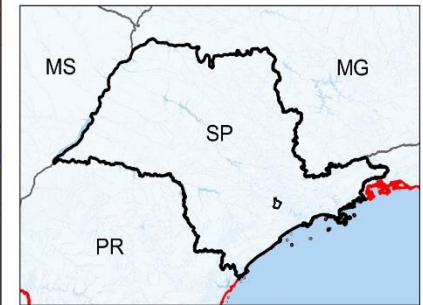




**MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE -  
ESTADO DE SÃO PAULO**



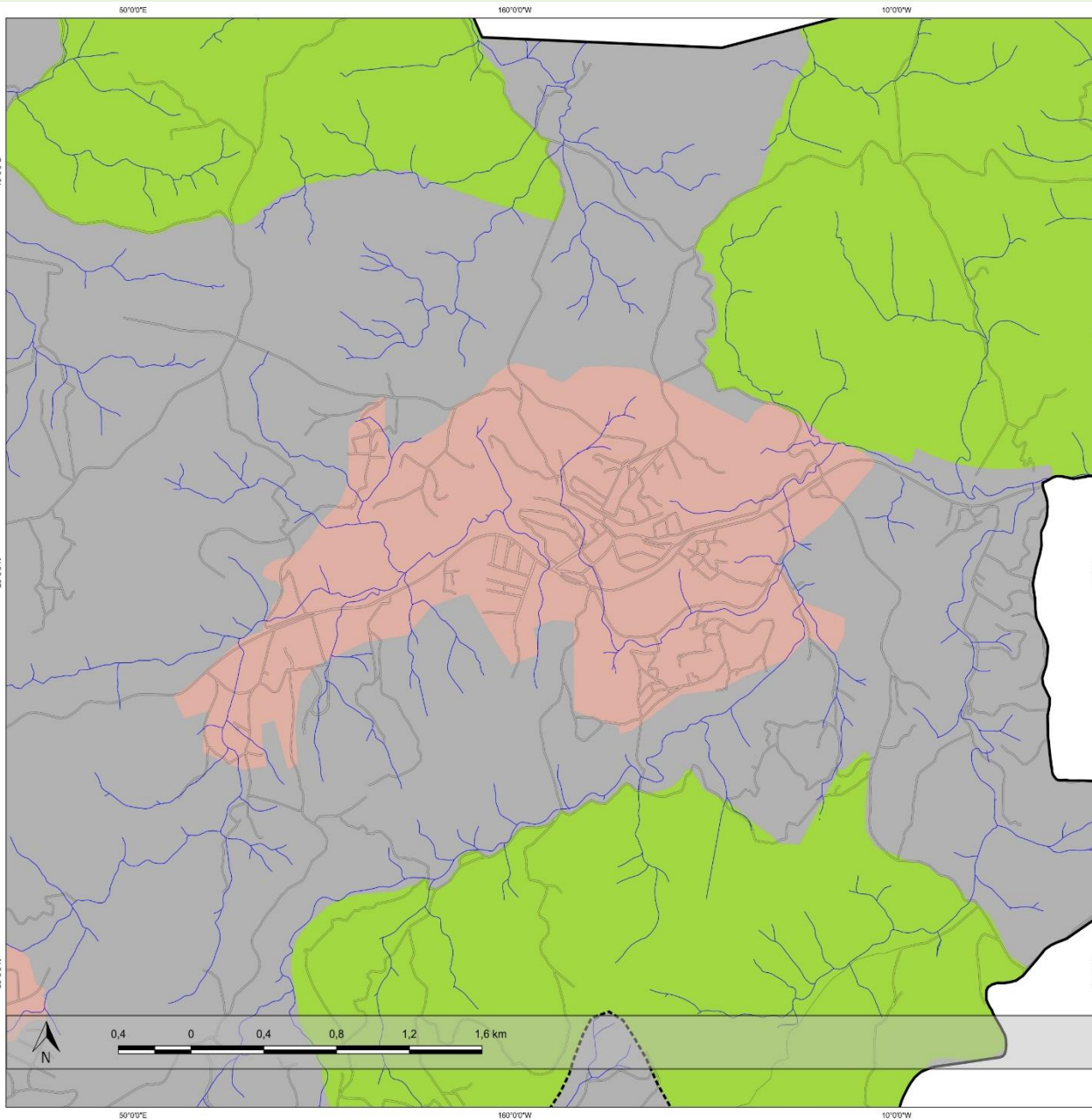
Situação:



**Legenda:**

- ZUR-BD - Residencial de Baixa Densidade
- Macrozona Rural
- Macrozona de Urbanização Específica
- Limite da APA
- São Roque
- Malha Viária
- Rede Hidrográfica
- Brasil

**CARTA V - ZONEAMENTOS DA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA - MAYLASKY**



**MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE -  
ESTADO DE SÃO PAULO**



Situação:

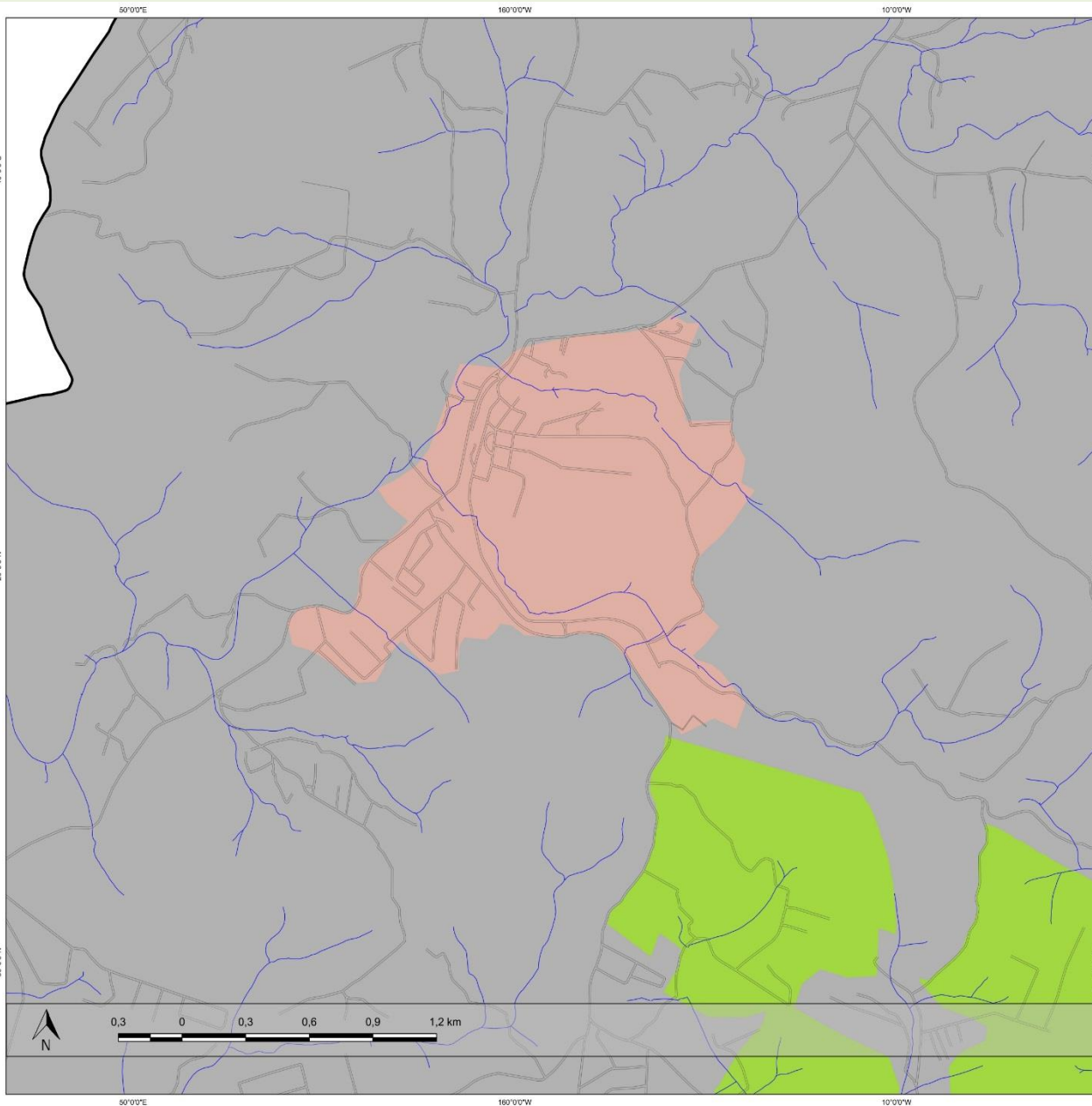


**Legenda:**

- ZUR-BD - Residencial de Baixa  
Densidade
- Macrozona Rural
- Macrozona de Urbanização Específica
- Limite da APA
- São Roque
- Malha Viária
- Rede Hidrográfica
- Brasil

**CARTA VI - ZONEAMENTOS DA MACROZONA DE  
CONSOLIDAÇÃO URBANA - SÃO JOÃO NOVO**

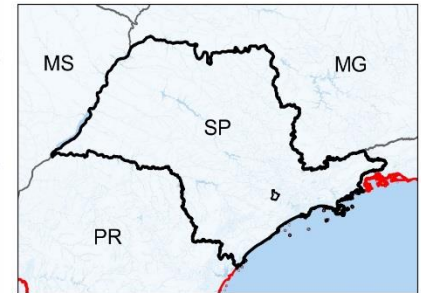




**MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE -  
ESTADO DE SÃO PAULO**



Situação:



**Legenda:**

- ZUR-BD - Residencial de Baixa Densidade
- Macrozona Rural
- Macrozona de Urbanização Específica
- São Roque
- Malha Viária
- Rede Hidrográfica
- Brasil

**CARTA VII - ZONEAMENTOS DA MACROZONA  
DE CONSOLIDAÇÃO URBANA - CANGUERA**

50°00'E

180°00'W

10°00'W

18°00'N

20°00'N

22°00'N

18°00'N

20°00'N

22°00'N

### MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE - ESTADO DE SÃO PAULO



Situação:



#### Legenda:

- Corredores - ZUCA
- Corredores - ZUCAe
- Corredores de Atividades Voltadas ao Turismo - ZUCAT
- Corredores - ZUCL
- Corredores - ZUCV
- - - Limite da APA
- ▭ São Roque
- Malha Viária
- Rede Hidrográfica
- ▭ Municípios do Estado de São Paulo
- ▭ Brasil



CARTA VIII - CORREDORES

50°00'E

180°00'W

10°00'W

# MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE - ESTADO DE SÃO PAULO



## LEGENDA

### AEIAs - Áreas de Especial Interesse Ambiental

- AEIA 1 - Alto da Serra
- AEIA 2 - Morro do Saboó
- AEIA 3 - Fazenda São Joaquim
- AEIA 4 - Mata da Câmara
- AEIA 5 - Região do Suíça Paulista
- AEIA 6 - Morro do Monjolinho
- AEIA 7 - Bairro do Carmo
- AEIA 8 - Represa de Montserrat
- AEIA 9 - Várzeas dos rios e córregos \*
- AEIA10 - Brasital
- AEIA11 - Recinto Julio Prestes

\* A AEIA 9 é composta pelas faixas de 30 metros ao longo da cada margem dos cursos d'água na Macrozona Rural e por faixas de 30 metros na Macrozona de Urbanização Específica e na Macrozona de Consolidação Urbana.

### AEIUs - Áreas de Especial Interesse Urbanístico

- AEIU 1 - Centro de São Roque
- AEIU 2 - Parque Linear dos Ipês 1
- AEIU 3 - Parque Linear dos Ipês 2
- AEIU 4 - Hortã Municipal
- AEIU 5 - Regularização \*\*

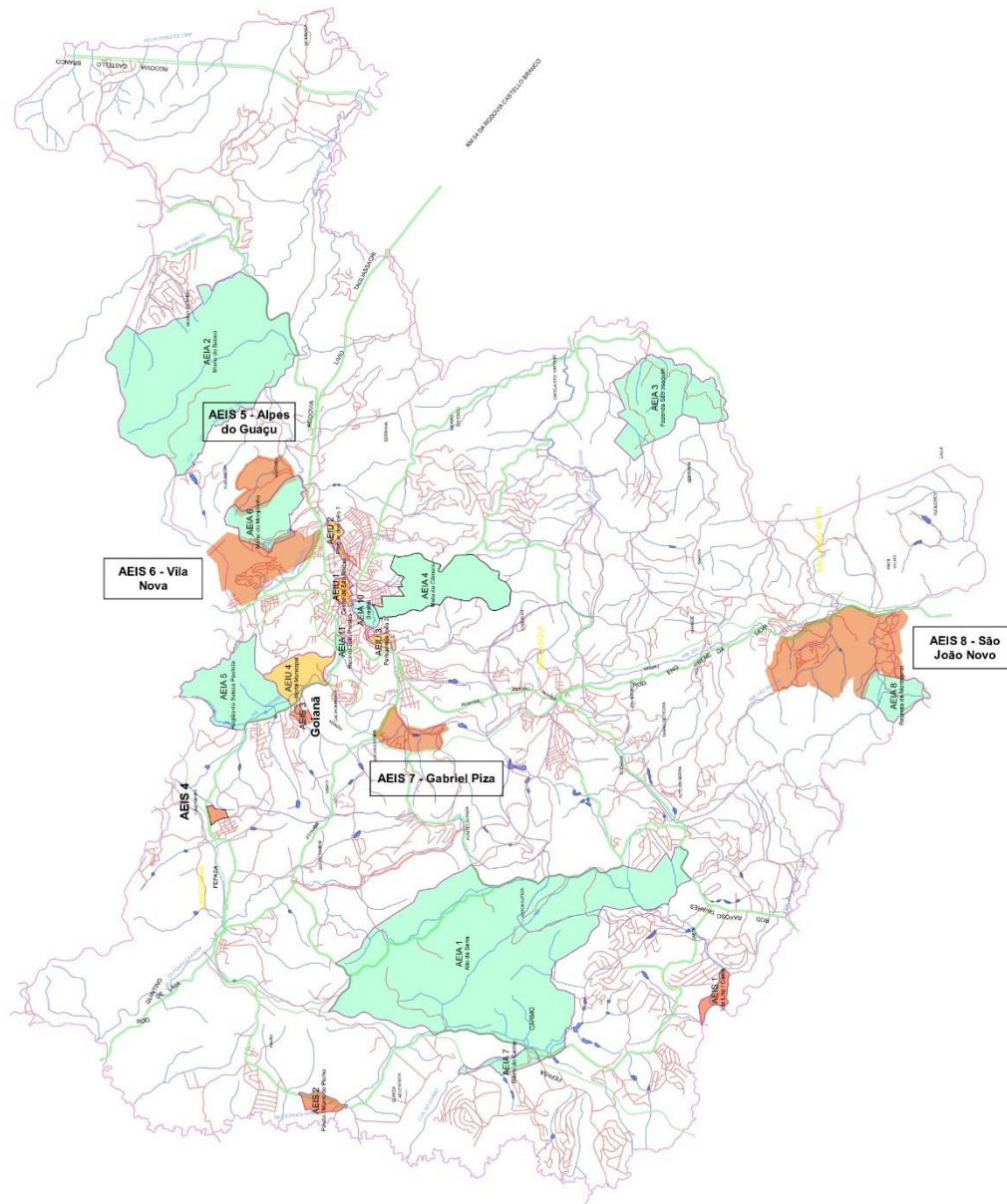
\*\* A AEIU 5 é composta pelos perímetros elencados no relatório de propostas.

### AEISs - Áreas de Especial Interesse Social

- AEIS 1 - Vila Lino / Caeté
- AEIS 2 - Pavão / Morro do Pioelho
- AEIS 3 - Goianã
- AEIS 4 - Campininha
- AEIS 5 - Alpes do Guaçu
- AEIS 6 - Vila Nova
- AEIS 7 - Gabriel Piza
- AEIS 8 - São João Novo

### CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Rios, Açudes
- Curvas de Nível
- Arruamento
- Ferrovia
- Rodovias
- Divisão de Municípios
- Divisão de Distritos



CARTA IX - ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE



**MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE -  
ESTADO DE SÃO PAULO**



**LEGENDA**

**RODOVIAS**

- Duplicação Proposta (Via Oeste)
- Alteração de Traçado
- Adequação de Geometria e Pavimentação

**VIAS ARTERIAIS**

- Existente Duplicada
- Existente - ADEQUAR
- Via Proposta
- Projeto Existente - ALTERAR
- Projeto Existente - ADEQUAR

**VIAS COLETORAS**

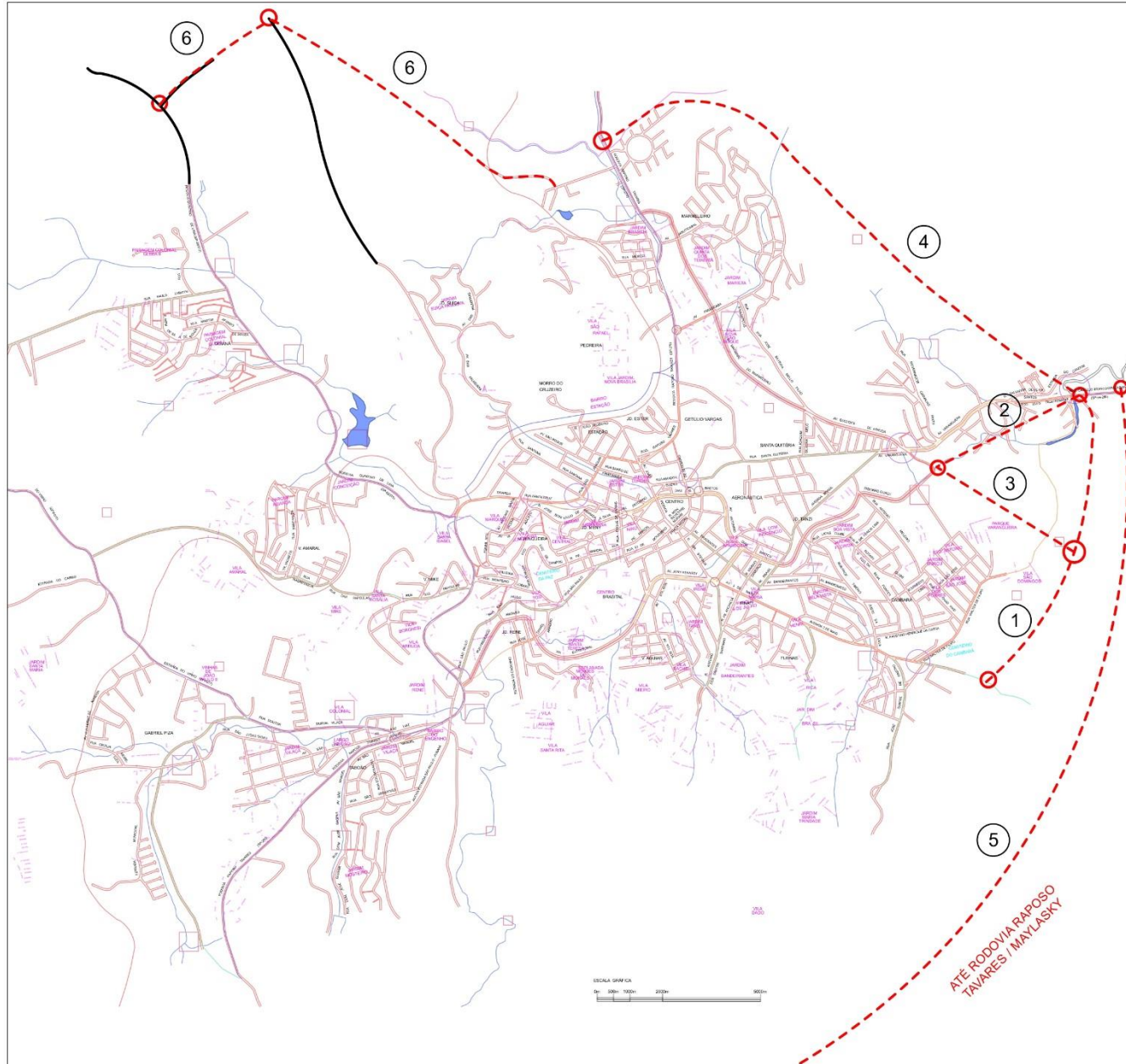
- Adequação Proposta
- Via Proposta (Diretriz)
- Interseções em Estudo
- Interseções Propostas

**DRENAGEM**

- Local para Estudo de Reservatório de Retenção de Águas Pluviais - Prioridade 1
- Local para Estudo de Reservatório de Retenção de Águas Pluviais - Prioridade 2

**CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**

- Rios, Apúdes
- Curvas de Nível
- Arruamento
- Ferrovia
- Rodovias
- Divisão de Municípios




**CARTA X - PROPOSTAS DO SISTEMA VIÁRIO E DO SISTEMA DE DRENAGEM - SEDE MUNICIPAL**






MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE -  
ESTADO DE SÃO PAULO



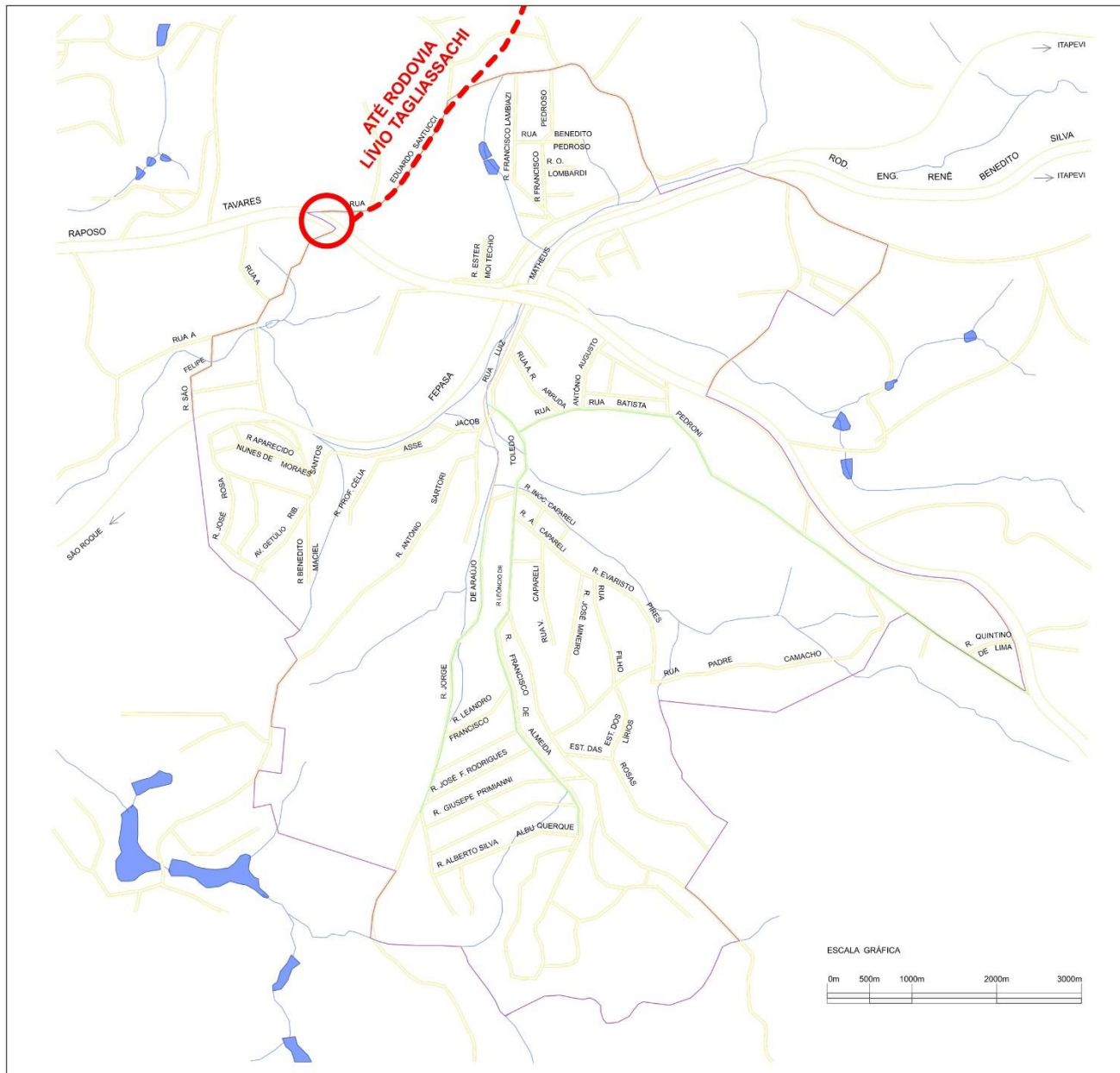
LEGENDA

-  Via Proposta (Arterial)
-  Adequação Proposta (Via Coletora)
-  Via Proposta (Diretriz)
-  Interseção Proposta

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

-  Rios, Açudes
-  Curvas de Nível
-  Arruamento
-  Ferrovia
-  Rodovias

ESCALA GRÁFICA



MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE -  
ESTADO DE SÃO PAULO



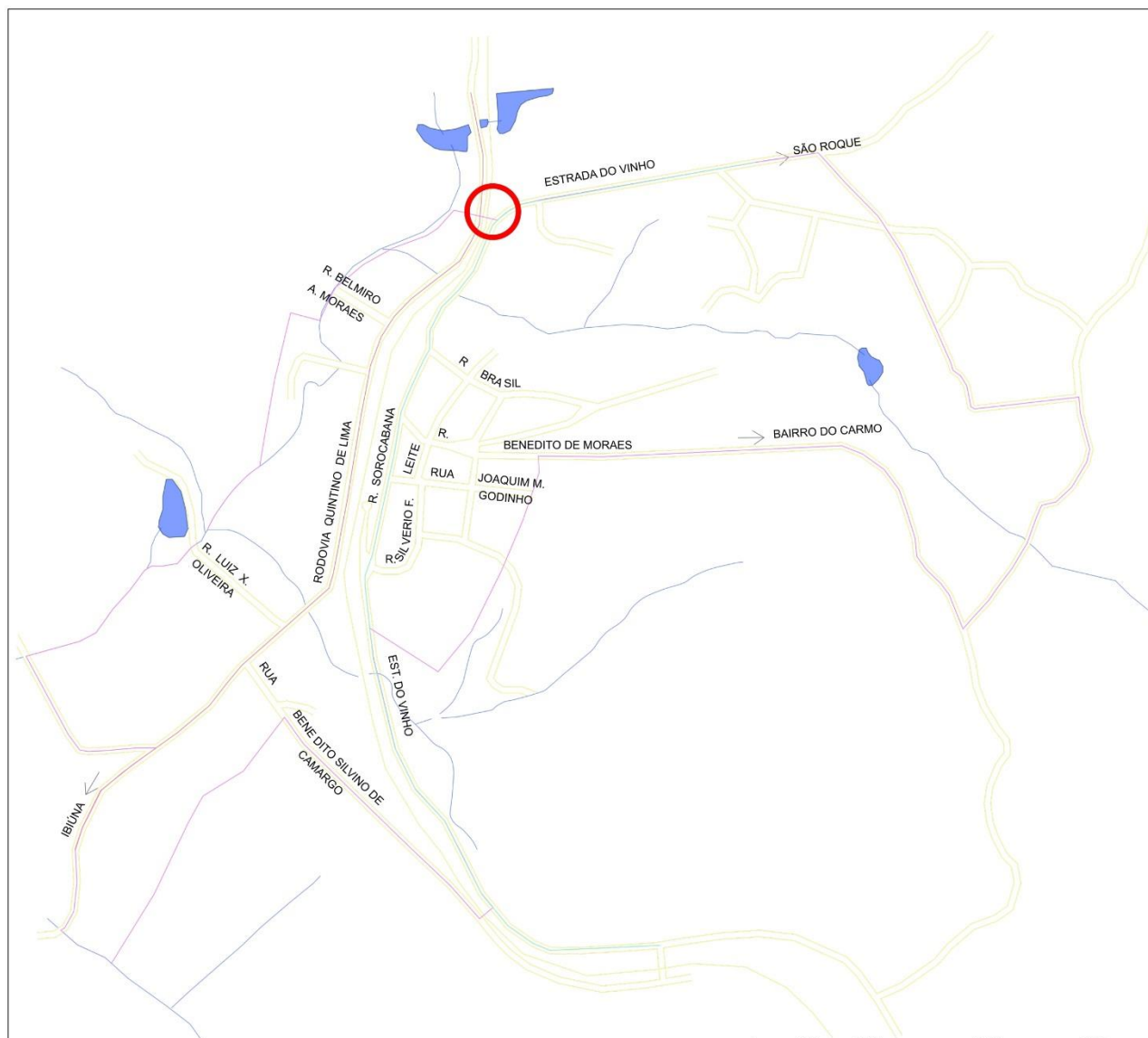
LEGENDA

- Ampliação Proposta
- Adequação Proposta
- Interseções Propostas

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Rios, Açudes
- Curvas de Nível
- Arruamento
- Ferrovias
- Rodovias

CARTA XII - PROPOSTAS DO SISTEMA VIÁRIO -  
CANGUERA



ESCALA GRÁFICA





# Considerações finais

- De "cidade dormitório" para "polo turístico-econômico";
- Fortalecimento da identidade turística do município;
- **Conciliação:** preservação ambiental, qualidade de vida, crescimento urbano, geração de empregos e moradias dignas.

# Principais Legislações envolvidas e consideradas

- Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981);
- Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza: SNUC (Lei nº 9.985/2000);
- Declaração da Área de Proteção Ambiental da Represa de Itupararanga (Lei Estadual nº 10.100/1998 com alterações feitas pela Lei Estadual nº 11.579/2003);
- Regulamenta a Lei do SNUC (Decreto Federal nº 4.340/2002);
- Regulamenta as Leis 6.902/1981 nº 6.938/1981 (Decreto Federal nº 99.274/1990);

# Principais Legislações envolvidas e consideradas

- Dispõe sobre a criação de Estação Ecológica e Área de Proteção Ambiental (Lei nº 6.902/1981);
- Código Florestal Brasileiro (Lei nº 12.651/2012);
- Plano Diretor Ambiental (Lei Complementar nº 103/2020);
- Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal 6.766/1979);
- Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (Lei Federal 13.465/2017);

# Principais Legislações envolvidas e consideradas

- Acessibilidade às edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos (NBR 9050/2015);
- Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001);
- Código de Obras e Edificações de São Roque (LC 41/2006).