

Etapa 4

Proposta de revisão do PDM, da LPZUOS e do Plano de Manejo

Objeto: Revisão do Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Urbano e Ambiental, Código de Obras e Código de Posturas de Itu (SP)

Contrato nº 171/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU

NOVEMBRO/2022

VERSÃO 01 – RELATÓRIO DE ATIVIDADES

Prefeitura do Município de Itu

A/C José Roberto Fernandes Barreira

Secretário Municipal de Planejamento, Habitação e Gestão de Projetos

Referência: Revisão do Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Urbano e Ambiental, Código de Obras e Código de Posturas de Itu (SP)

Encaminhamos à V.Sa., o relatório de atividades, contendo o registro do processo participativo da revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Itu, realizado no âmbito da Etapa 4.

Esperamos que este documento, que configura o escopo orientador da atuação da consultoria, contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



José Roberto dos Santos
José Roberto dos Santos
Diretor
Geo Brasilis

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	5
2. RELATÓRIO DE ATIVIDADES	6
2.1. Reunião com Conselho do Plano Diretor	6
2.2. Oficinas Devolutivas	9
2.2.1. Oficina Devolutiva 1 – CEL.....	15
2.2.2. Oficina Devolutiva 2 – SASENO	16
2.2.3. Oficina Devolutiva 3 – Subprefeitura do Pirapitingui.....	18
2.2.4. Oficina Devolutiva 4 – SOMEBA	20
2.3. Encontros Temáticos	22
2.3.1. Encontro temático 1: Plano Diretor Municipal	24
2.3.2. Encontro temático 2: Uso e Ocupação.....	29
2.3.3. Encontro temático 3: Parcelamento do Solo	36

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1-1: Lista de presença da reunião com o Conselho do Plano Diretor

Figura 2.2-1: Oficinas Devolutivas

Figura 2.2-2: Divulgação dos eventos nas redes sociais da Prefeitura Municipal (Facebook e Instagram)

Figura 2.2-3: Divulgação das Oficinas Devolutivas no site da Prefeitura

Figura 2.2-5: Slides das apresentações das Oficinas Devolutivas

Figura 2.2.1-1: Lista de presença da Oficina Devolutiva 1

Figura 2.2.1-2: Participação dos presentes na oficina

Figura 2.2.1-1: Lista de presença da Oficina Devolutiva 2

Figura 2.2.2-2: Participação dos presentes na oficina

Figura 2.2.3-1: Lista de presença da Oficina Devolutiva 3

Figura 2.2.3-2: Participação dos presentes na oficina

Figura 2.2.4-1: Lista de presença da Oficina Devolutiva 4

Figura 2.2.4-2: Participação dos presentes na oficina

Figura 2.3-1: Divulgação dos eventos nas redes sociais da Prefeitura Municipal (Facebook e Instagram)

Figura 2.3-2: Divulgação dos encontros temáticos no site da Prefeitura

Figura 2.3.1-1: Lista de presença do encontro temático do Plano Diretor

Figura 2.3.1-2: Participação dos presentes no encontro temático do Plano Diretor

Figura 2.3.1-3: Slides da apresentação do encontro temático do Plano Diretor

Figura 2.3.2-1: Lista de presença do encontro temático do Uso e Ocupação do Solo

Figura 2.3.2-2: Participação dos presentes no encontro temático do Uso e Ocupação do Solo

Figura 2.3.2-3: Slides da apresentação do encontro temático sobre o Uso e Ocupação do Solo

Figura 2.3.3-1: Lista de presença do encontro temático do Uso e Ocupação do Solo

Figura 2.3.3-2: Participação dos presentes no encontro temático do Parcelamento

Figura 2.3.3-3: Slides da apresentação do encontro temático sobre o Uso e Ocupação do Solo

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento compõe a ETAPA 4 - PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM, DA LPZUOS E DO PLANO DE MANEJO do processo de revisão do Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Urbano e Ambiental, Código de Obras e Código de Posturas de Itu (SP), objeto do contrato nº 171/2021, celebrado entre a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Itu e a empresa Geo Brasilis, em 21 de dezembro de 2021.

O objetivo desta etapa é apresentar o **relatório das atividades**, contendo o registro do processo participativo realizado no mês de outubro de 2022, no âmbito da Etapa 4, a saber:

- Reunião com Conselho do Plano Diretor;
- 04 Oficinas Devolutivas;
- 01 Encontros Temáticos.

2. RELATÓRIO DE ATIVIDADES

Conforme definido no Plano de Trabalho (Etapa 1) do contrato nº 171/2021, a proposta de revisão do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itu foi debatida com a sociedade civil, através dos seguintes eventos:

- Reunião com o Conselho do Plano Diretor, realizado em 11 de outubro de 2022;
- 04 Oficinas Devolutivas, realizadas entre os dias 10 e 11 de outubro de 2022;
- 03 Encontros Temáticos, realizados entre os dias 18 e 20 de outubro de 2022.

O resultado do processo participativo é apresentado a seguir, cujos temas abordados e as contribuições recebidas ao longo dos eventos impactaram nos relatórios da “Versão 03 – PDM” e “Versão 03 – LUOPS”, ambos da Etapa 4.

2.1. Reunião com Conselho do Plano Diretor

A 2ª reunião com o Conselho do Plano Diretor ocorreu no dia 11 de outubro de 2022, às 8h30, na sala de reunião do 1º andar do Paço Municipal. Na ocasião estiveram presentes 10 membros, conforme mostra a lista de presença, ilustrada na **Figura 2.1-1**.

Durante a referida reunião, a equipe da Geo Brasilis apresentou a proposta de revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, cujos principais apontamentos realizados pelos conselheiros estão indicados a seguir:

- Segundo Veronica (Meio Ambiente), deve-se alterar a menção às APAs, pois elas não estão “erradas”, já que à época havia precedente para sua classificação;
- Os planos setoriais de educação, saúde, cultura, e primeira infância devem ser citados nos instrumentos de planejamento;
- Na APA Pedregulho poderia ser permitida a criação de pequenos núcleos habitacionais, pois a região será ocupada por uma população de grande poder aquisitivo, que gerará empregos, e que demandará de espaços de moradia para as pessoas que trabalharão lá;
- Segundo Verônica (Meio Ambiente), áreas institucionais e áreas de APP públicas poderiam ser consideradas no sistema de áreas verdes urbanas;
- Deve-se incluir no texto que o Sistema de Áreas Verdes Urbanas e o Sistema de Mananciais e Corredores Ecológicos podem ser alterados posteriormente, com novas áreas podendo ser incluídas ou retiradas, à critério da municipalidade;
- Existe uma política de proteção de mananciais em Itu (Lei Municipal nº1.079/2009, regulamentada pelo Decreto nº 1.628/2012), que deve ser considerada, pois a mesma auxilia na fiscalização ambiental;

- Deve-se juntar os planos de arborização urbana e da mata atlântica, englobando também as áreas protegidas, formando um Código de Meio Ambiente, com a indicação de ações para a fiscalização;
- O instrumento do Direito de Preempção deve ser utilizado também para áreas de futuras represas, pois hoje existem 5 áreas em estudo para futuras represas;
- Os aterros sanitários devem ser considerados no zoneamento, visto que atualmente existem dois aterros e se planeja mais um, e foi apontada como possibilidade de proposta a obrigatoriedade de alocação de áreas verdes como uma barreira entre o aterro e as habitações em novos loteamentos, além de se avaliar a possibilidade de faixas não edificantes;
- Deve-se avaliar a continuidade da Lei Federal 14.285/2021, que fragiliza as APPs urbanas;
- As regras para regularização fundiária devem necessitar de regras de APP de 30 metros;
- Segundo Veronica (Meio Ambiente), há lei municipal proíbe a impermeabilização de área verde, com 50% dessa área devendo ser permeável e com vegetação nativa;
- Deve-se inserir a obrigatoriedade de que a doação de áreas verdes em caso de parcelamento do solo deve seguir o princípio da conectividade, unindo áreas verdes, APPs, e reservas legais, fazendo a junção de áreas de, e que as mesmas não devem ficar em fundo de lote, devendo dar acesso a via, e caso confrontem com APP deve-se traçar via entre as duas, margeando a APP;
- Em relação à desafetação de áreas públicas que não cumprem sua função, deve ser incluída a menção também ao sistema de lazer;
- Verônica (Meio Ambiente) sugeriu que na Reurb-E poderia haver a possibilidade de alteração de áreas institucionais a serem doadas.

Figura 2.1-1: Lista de presença da reunião com o Conselho do Plano Diretor

LISTA DE PRESENÇA
REUNIÃO CONSELHO DE REVISÃO DO PDM

REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE
ITU (SP)

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

Data: 11/10/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Agnacia Cambarim	CIS			
2	Eduardo Luis Ianes	CAMARÁ MUNICIPAL			
3	Helio Tomba Junior	Dir. Mobilidade			
4	Renata Salgueiro	S. DE OBRAS E PLANEJAMENTO			
5	Ana Paula Caires Brites	Ass. Gen. Incl. Itu			
6	Renata M. Camilotti Borges	Secretaria de Planejamento			
7	Paulo H. M. de Castro	Dir. Defesa Civil			
8	Pamela B. G. Ferrari	Planejamento			
9	José Roberto B. B. B. B.	Planejamento			

LISTA DE PRESENÇA
REUNIÃO CONSELHO DE REVISÃO DO PDM

REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE
ITU (SP)

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

Data: 11/10/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
10	Paulo M. A. Copell	Município de Araraquã			
11				DDD ()	
12				DDD ()	
13				DDD ()	
14				DDD ()	
15				DDD ()	
16				DDD ()	
17				DDD ()	
18				DDD ()	

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

2.2. Oficinas Devolutivas

As Oficinas Devolutivas foram realizadas nos mesmos locais onde das Oficinas Regionais (Etapa 3), conforme apresenta o mapa da **Figura 2.2-1**. O objetivo principal dos eventos foi apresentar e debater sobre a proposta de revisão do Plano Diretor de Itu, de modo a permitir a coleta de propostas direcionadas para cada região do território municipal.

Figura 2.2-1: Oficinas Devolutivas



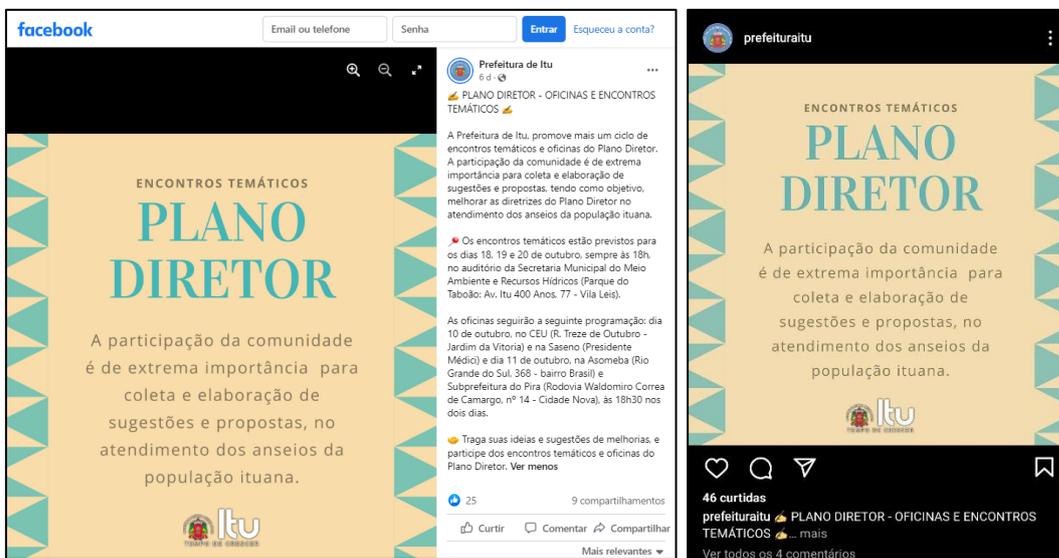
Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Diante deste contexto, a equipe da Geo Brasilis fez uma apresentação, em formato PowerPoint, da síntese das demandas apontadas durante das Oficinas Regionais, e como as contribuições recebidas foram recepcionadas na atual revisão do Plano Diretor. Esta metodologia teve como intuito facilitar o entendimento da aplicação do PDM por parte da comunidade local.

A divulgação dessas oficinas ocorreu através dos seguintes canais de comunicação:

- Redes Sociais (**Figura 2.2-2**); e
- Site da Prefeitura (**Figura 2.2-3**).

Figura 2.2-2: Divulgação dos eventos nas redes sociais da Prefeitura Municipal (Facebook e Instagram)



Fonte: Prefeitura Municipal de Itu, 2022.

Figura 2.2-3: Divulgação das Oficinas Devolutivas no site da Prefeitura



Fonte: Prefeitura Municipal de Itu, 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

A apresentação contou com a seguinte estrutura:

- **Escopo contratado**, apresentando a atribuição da Geo Brasilis no processo revisão do PDM;
- **Etapas do Projeto**, contextualizando as etapas passadas e qual é a atual etapa de no processo de revisão;
- **Resultado da Oficina Regional**, sintetizando as principais demandas da oficina da Etapa 3;
- **Itu que queremos: Propostas para o novo Plano Diretor**, apresentando como as demandas e contribuições realizadas pela comunidade no 1º ciclo de eventos foram englobadas na proposta de revisão;
- **Como acompanhar**, apresentando os canais oficiais de acompanhamento do processo de revisão do PDM; e
- **Próximas agendas**.

Em média, as Oficinas Devolutivas tiveram duração de 1h30, com a presença de 47 participantes ao todo. A **Figura 2.2-5** traz os slides que foram apresentados nas oficinas. Os munícipes tiveram a oportunidade de se manifestar de maneira oral e escrita. As contribuições recebidas estão apresentadas nos itens a seguir.

Figura 2.2-5: Slides das apresentações das Oficinas Devolutivas



ESCOPO CONTRATADO

1. REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (Lei Complementar nº 770/2006)

- ✓ É uma Lei Municipal
- ✓ Organiza o crescimento e o funcionamento da cidade, tanto da área urbana quanto da área rural
- ✓ Cria conjunto de objetivos e diretrizes que visam garantir aos cidadãos qualidade de vida, justiça social, empregos e desenvolvimento econômico
- ✓ Deve expressar o projeto de cidade que queremos, tendo em vista o horizonte de planejamento de 10 anos

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ESCOPO CONTRATADO

1. REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (Lei Complementar nº 770/2006)

POR QUE REVISAR?

- ✓ Obrigatoriedade legal de revisão (a cada 10 anos) - Artigo 40 da Lei Federal nº 10.257/2001
- ✓ Transformação da dinâmica territorial e urbana que ocorreu no município ao longo dos últimos 16 anos
- ✓ Realinhar as prioridades e as vocações do município e região, reaproximando a política urbana da realidade local

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ETAPAS DO PROJETO

1. Plano de Trabalho e Plano de Mobilização Social
2. Diagnóstico Técnico do PDM, LZUOS, CD e CP
3. Diagnóstico comunitário
4. Proposta Técnica de Revisão do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação
5. Proposta Técnica de Revisão do Código de Obras e Código de Posturas
6. Elaboração das Minutas das Leis

4. Colóquio Regime Desenvolvido (20/4/2020)
5. Encontro Técnico (18.10.2020)
6. 2ª Audiência Pública (18/11/20)
7. 1ª Audiência Pública (20/11/20)
8. 2ª Audiência Pública (24/11/20)

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

OFICINAS DEBOLUTIVAS

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITU



- Oficina 1 - CEL 10/10/2022
- Oficina 2 - SASERIO 10/10/2022
- Oficina 3 - Sub. do Pirapitingui 11/10/2022
- Oficina 4 - SOMÉIA 11/10/2022

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

POR QUE PARTICIPAR?

PLANEJAMENTO PARTICIPATIVO

Garantir que as políticas públicas atendam às necessidades da população, melhorando os níveis de oferta e de qualidade dos serviços e a fiscalização da aplicação dos recursos públicos

Corresponder à realidade + Identificar os problemas a serem superados + Atender as expectativas quanto ao futuro (Cidade que queremos)

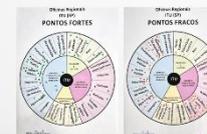
Levantar as experiências e ideias da sociedade + Estar em sintonia com as demandas sociais e econômicas do município

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

RESULTADO DA OFICINA REGIONAL - CEL

26 participantes

ocorrido em 26/05



GEO BRASILIS Planejamento Urbano

RESULTADO DA OFICINA REGIONAL

PRINCIPAIS ASSUNTOS ABORDADOS

- ✓ Transporte público na região do Pirapitingui, que possui poucas viagens
- ✓ Melhorias nas zonas de estacionamento das avenidas principais
- ✓ Intensificar segurança nos equipamentos públicos
- ✓ Aumentar equipamento públicos e implantar ambulatório de especialidades
- ✓ Melhorar a capacidade de comunicação da Prefeitura com os cidadãos para ofertar cursos e vagas em empresas
- ✓ Fazer estação tratamento de esgoto Pirajibu entrar em operação

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

RESULTADO DA OFICINA REGIONAL

PRINCIPAIS ASSUNTOS ABORDADOS

- ✓ Melhorar volume tratamento água do Pirapitingui e armazenagem maior com bombas
- ✓ Melhorar participação popular
- ✓ Melhorar áreas verdes, plantio de árvores e centro de lazer, melhorar também o Parque Chico Mendes
- ✓ Otimizar e retirar carros que invadem a área verde do Portal do Eden e Parque Chico Mendes
- ✓ Vila Martins, Portal do Eden e Jardim União tem bueiros entupidos, com água pluvial clandestina despejada na rede de esgoto
- ✓ Melhorar educação ambiental desde o jardim da infância
- ✓ Redutores de velocidades

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

RESULTADO DA OFICINA REGIONAL

PRINCIPAIS ASSUNTOS ABORDADOS

- ✓ Educação: creche, escola para crianças com necessidades especiais; escola técnica e faculdade; escolas de ensino médio; aumento de vagas na escola integral; e esporte no contraturno escolar.
- ✓ Saúde: posto de saúde por bairro e 2 UPAs; PAM; Ambulatório de Saúde Mental; 1 Laboratório; 1 ATM; e Centro de referência da mulher.
- ✓ Segurança pública: base da guarda municipal com pelotão de trânsito
- ✓ Transporte: Aumento da oferta de ônibus
- ✓ Trânsito: Implantação de sistema binário com ruas que interligam com Av. Paz Universal; Aumento do Bolso; Zoneamento: Revisão da lei de zoneamento para permitir desmembramento após desdobro

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

RESULTADO DA OFICINA REGIONAL

PRINCIPAIS ASSUNTOS ABORDADOS

- ✓ Cultura: Centro Cultural
- ✓ Esporte: 2 centros esportivos com piscina aquecida
- ✓ Lazer: Reestruturação Parque Chico Mendes, com ciclovia, pista de caminhada, pista de skate; e Bicicletário Público

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

QUE CIDADE QUEREMOS?

COMO QUEREMOS ITU EM 2032?



precisamos saber onde queremos chegar para podermos planejar a rota

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

PROPOSTAS PARA O NOVO PLANO DIRETOR

1. Eixos de Desenvolvimento Municipal
2. Ordenamento Territorial
3. Instrumentos da Política Urbana

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

1 Eixos de Desenvolvimento Municipal



GEO BRASILIS Planejamento Urbano

METODOLOGIA DA REVISÃO



GEO BRASILIS Planejamento Urbano

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 1 – ÁREAS VERDES E RECURSOS HÍDRICOS

Objetivo I: Contribuir para a melhoria da qualidade da água no município, identificando, valorizando e conservando os recursos hídricos e os remanescentes florestais de Itu

Diretrizes e Estratégias:

- Preservação, conservação e restauração florestal
- Melhorar abastecimento hídrico e coleta e tratamento de esgoto
- Preservar áreas de mananciais
- Corredores ecológicos

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 1 – ÁREAS VERDES E RECURSOS HÍDRICOS

Objetivo II: Ampliar as áreas públicas com uso sustentável, garantindo maior cobertura vegetal e espaços de lazer para a população

Diretrizes e Estratégias:

- Ampliar contato da população com a natureza
- Interligar espaços livres e áreas verdes de importância ambiental
- Criar sistema de parques lineares
- Regularizar as APAS como zonas efetivas de lazer

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 2 – PATRIMÔNIO AMBIENTAL URBANO E TURISMO

Objetivo I: Estabelecer um conjunto objetivo de regras para preservação do patrimônio ambiental urbano, potencializando a vocação de Itu para candidatura a patrimônio mundial reconhecido pela UNESCO

Diretrizes e Estratégias:

- Regularizar instrumentos urbanísticos voltados para a preservação do patrimônio
- Fundo para conservação do patrimônio
- Manutenção do patrimônio e da paisagem da porção central de Itu
- Fortalecer o programa de educação patrimonial

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 2 – PATRIMÔNIO AMBIENTAL URBANO E TURISMO

Objetivo II: Fomentar, por meio do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico do município, o incremento da vocação turística na economia criativa e local, contribuindo para despertar a identidade cultural de Itu

Diretrizes e Estratégias:

- Utilizar unidades de interesse de conservação para usos públicos (biblioteca, eventos, etc.)
- Qualificar os espaços públicos, ampliar as possibilidades de circulação
- Qualificar a infraestrutura para o turismo rural
- Incentivo de atividades econômicas baseadas na economia criativa

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 3 – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Objetivo I: Estabelecer um conjunto objetivo de regras para o uso e a ocupação do território

Diretrizes e Estratégias:

- Tornar legislação urbana condizente com a realidade municipal e com as expectativas da próxima década
- Aprovar loteamentos somente na presença de infraestrutura, equipamentos e serviços
- Distinção dos temas: ordenamento do solo, normas edilícias, estruturação viária e posturas
- Regularizar as ferramentas oriundas do Estatuto da Cidade

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 3 – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Objetivo II: Privilegiar um processo de ordenamento do território que auxilie na compactação e o adensamento de áreas já estruturadas, equilibrando a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos entre todas as regiões do município, de acordo com a vocação pretendida

Diretrizes e Estratégias:

- Promover expansão urbana sem a fragmentação do espaço e geração de vazios entre as áreas parceladas
- Priorizar a expansão da urbanização sobre vazios/ porções intermediárias entre áreas já ocupadas/ parceladas
- Controlar a ocupação urbana nos vetores de conurbação
- Soluções habitacionais para as diferentes condições urbanísticas e fundiárias existentes

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 3 – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Objetivo III: Contribuir para o desenvolvimento econômico por meio das ações de ordenamento territorial

Diretrizes e Estratégias:

- Distribuição equânime das oportunidades de trabalho
- Promover o turismo como vocação econômica
- Promover a implantação do Centro Empresarial
- Investir na interação entre os setores produtivos de Itu

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 4 – FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

Objetivo: Facilitar a compreensão do conjunto de regras de ordenamento territorial, por meio da diversificação do acesso à informação/uniformização da gestão urbana

Diretrizes e Estratégias:

- Desburocratizar trâmites, tornando as análises e pareceres mais ágeis e pragmáticos
- Promover a digitalização da documentação necessária para os diversos licenciamentos
- Fortalecer a fiscalização de obras, posturas e ambiental
- Elaborar manuais, roteiros, tutoriais e disponibilizar o acesso em plataforma específica

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

2 Ordenamento Territorial

- ✓ Macrozoneamento
- ✓ Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas
- ✓ Sistema Municipal de Mananciais e Corredores Ecológicos
- ✓ Estruturação viária

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

MACROZONEAMENTO

- ✓ Instrumento de planejamento territorial: define prioridades
- ✓ Promove a divisão do território em macrozonas para incentivar objetivos específicos
- ✓ Enfoque na definição das áreas urbanas e rurais

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

MACROZONEAMENTO VIGENTE 2017

- ✓ Macrozona de Urbanização I - Centro Expandido
- ✓ Macrozona de Urbanização II - Pirapitingui
- ✓ Macrozona de implantação do Centro Empresário-industrial do Pirapitingui e dos Corredores Industriais
- ✓ Macrozona de Proteção Ambiental
- ✓ Macrozona de Desenvolvimento Compartilhado com a Produção De Água - Mananciais



GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

1. MACROZONEAMENTO – Inovações da proposta

- Definição das áreas urbanas e rurais de Itu, considerando e agregando no perímetro urbano;
- Áreas de urbanização consolidada (secle e Pirapitingui);
- Vetores de expansão da ocupação ao longo das rodovias e das principais estradas municipais;
- APAs Pedregulho e Tietê (cujo ordenamento vigente já apresenta regras de caráter urbano, ainda que de baixo impacto e densidade)
- Núcleos urbanos isolados, em processo de regularização ou já regularizados e que apresentam dinâmicas urbanas

✓ Delimitação das macrozonas de acordo com marcos físicos do território, em sistema de projeção que permite interface com programas abertos de geolocalização (Google Earth), facilitando o processo de planejamento e gestão territorial

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

1. MACROZONEAMENTO PROPOSTO

- Macrozona de Desenvolvimento Rural (MDR)
- Macrozona de Desenvolvimento Rural Controlado – APA Tietê (MDRC)
- Macrozona de Ocupação Urbana (MOU)
- Macrozona de Ocupação Urbana Controlada – APA Pedregulho (MOUC)



GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

1. MACROZONEAMENTO

VIGENTE 2017



PROPOSTO



GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES URBANAS

Objetivo: Valorizar, integrar e qualificar as áreas verdes urbanas, sendo elas espaços com predomínio de vegetação preferencialmente nativa, natural ou recuperada, destinados aos propósitos de:

- ✓ Interesse público de recreação e lazer para a comunidade
- ✓ Melhoria da qualidade ambiental
- ✓ Manutenção ou melhoria paisagística
- ✓ Garantia de áreas permeáveis
- ✓ Criação de um circuito conectado de parques e praças existentes e novos

GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES URBANAS

O circuito e a implantação dos projetos a serem elaborados segue o princípio de **continuidade e sistema**, podendo integrar espaços, equipamentos e edificações de relevância cultural na cidade



GEO BRASILIS Planejamento Urbano

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES URBANAS

Fonte: Google Earth, 2022.

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

SISTEMA MUNICIPAL DE MANANCIAIS E CORREDORES ECOLÓGICOS

Objetivo: Identificar, valorizar, integrar e qualificar os remanescentes florestais e áreas de mananciais de importância para o abastecimento público de Itu, destinados aos propósitos de:

- ✓ Proteger e recuperar áreas naturalmente frágeis e de relevância ambiental
- ✓ Assegurar a produção de água em quantidade e qualidade para abastecimento da população, com o objetivo de promover a preservação, recuperação e conservação dos mananciais
- ✓ Integrar as áreas de manancial de abastecimento público de interesse municipal ao planejamento urbano
- ✓ Conservar as áreas prestadoras de serviços ambientais

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

SISTEMA MUNICIPAL DE MANANCIAIS E CORREDORES ECOLÓGICOS

- ✓ Corredores ecológicos seguindo os principais rios do município (Tietê, Itaim, Tapera Grande/ Pirapitingui etc.)
- ✓ 7 Bacias Hidrográficas de interesse para abastecimento público

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

A estruturação viária de Itu é fundamental para ordenar e direcionar o crescimento da cidade, mas também para organizar as funções de vivência e relações sociais, de espaços para lazer e para a prática de atividades físicas, contemplativas, entre outras

A proposta apresenta a definição de:

- ✓ Hierarquia viária, considerando tamanho, fluxos e dinâmica
- ✓ Diretrizes viária, com foco na implementação de novas vias

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

3 Instrumentos da Política Urbana

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

- ✓ Compõem o escopo da **revisão do Plano Diretor**, com objetivo de criar ferramentas para **operacionalização dos objetos da política urbana e de ordenamento territorial**, voltados ao alcance de transformações significativas para o território
- ✓ Instrumentos urbanísticos posicionados de acordo com as **dinâmicas territoriais do município**, criando mecanismos que possibilitem **Impulsionar as potencialidades do patrimônio histórico e ambiental de Itu**

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

- Planejamento**: Integrar as frentes setoriais quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos
- Financiamento da Política Urbana**: Induzir as ações previstas pelo Plano Diretor, com foco na **conservação ambiental e na qualificação do meio urbano construído** (ODD 11 / TIC / ODM 8)
- Indução à função social da propriedade**: Viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso **equilibrado e racional do espaço urbano da cidade** (RELC / IPTU Progressivo / Desapropriação / ZEIS)

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

- Gestão Urbana**: Qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público, que envolve a **produção do meio urbano e a conservação ambiental** (Direito de Preempção / EIV / OUC)
- Gestão democrática da cidade**: Prever ferramentas para que a **sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana**, em conformidade com o Estatuto da Cidade (COMOUI / IMDU / Ferramentas de Participação Popular)

Uso da palavra ao porta voz, por grupo

Tempo máx. 5 minutos

Favor entregar todo material escrito pelos participantes!

COMO ACOMPANHAR

itu.sp.gov.br/planejamento/revisao-do-plano-diretor

PRÓXIMAS AGENDAS

- Ofício 1 - CEL**: 10/10/2022 - Rua Madalena, 381 - 5º andar
- Ofício 2 - SASENO**: 12/10/2022 - Av. Santos, 1.000 - 1º andar
- Ofício 3 - Sub. do Pirapitingui**: 13/10/2022 - Rua Roberto dos Santos, 381 - 5º andar
- Ofício 4 - SOMENIA**: 11/10/2022 - R. do Comércio, 100 - 1º andar

+ 3 Encontros Temáticos: 18/10: PDM; 19/10: Zoneamento; 20/10: Parcelamento

+ 2ª Audiência Pública

REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

Empresa responsável pelos trabalhos contratados:
Geo Brasilis Com. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento

Coordenação Geral: José Roberto dos Santos

Equipe: Luanna Campagnoli, Willian Santiago

luanna@geobrasilis.com.br | willian@geobrasilis.com.br
11 3035-1490
Rua Paulistânia, 381 – 5º andar | Vila Madalena | SP
geobrasilis.com.br

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

2.2.1. Oficina Devolutiva 1 – CEL

A **Oficina Devolutiva 1** foi realizada em 10 de outubro de 2022, no Centro de Experimentação em Linguagens - CEL, localizado na Rua Treze de Maio s/nº, no bairro Jardim Vitória. O evento teve 5 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 2.2.1-1**).

Figura 2.2.1-1: Lista de presença da Oficina Devolutiva 1

Itu		LISTA DE PRESENÇA OFICINA DEVOLUTIVA – CEL REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITU			GEO BRÁSILIS	
TEMPO DE CRESCER					Planejando o futuro	
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	Data: 10/10/2022 VISTO	
1	MARCELO MATTOS PACIFICO	SINDICATO			[assinatura]	
2	IWAN SERWATUK	PROFESSOR			[assinatura]	
3	ERICA SHIRAMATA	SECRETARIA PLANEJAMENTO			[assinatura]	
4	Jose Roberto dos Santos	GEO BRASIL			[assinatura]	
5	Ana Paula de M. Q. Copelli	secretaria de obra			[assinatura]	
6				DDD ()		
7				DDD ()		
8				DDD ()		
9				DDD ()		
10				DDD ()		

Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Figura 2.2.1-2: Participação dos presentes na oficina



Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Após a apresentação técnica, os presentes fizeram as seguintes observações:

- Os eventos relativos à revisão do Plano Diretor poderiam ser melhor publicizados, convidando os sindicatos e associações presentes em Itu, mas conforme discutido na oficina, haverá mais oportunidades de discussão através de encontros temáticos e audiência pública, para que estas entidades e a população em geral contribuíssem com a revisão do Plano Diretor;
- A expansão da área urbana poderia diminuir a cobertura florestal no município, pois facilitaria a implantação de loteamentos, mas conforme discutido na oficina, tornar a área urbana auxilia na fiscalização, pois haverá mais instrumentos que auxiliarão no controle urbano;
- A Operação Urbana Consorciada ainda não é aplicável para Itu, mas foi incluída na proposta por entender-se que a realidade municipal pode mudar e que caso haja a possibilidade aplicação, o instrumento já está permitido na lei.

2.2.2. Oficina Devolutiva 2 – SASENO

A **Oficina Devolutiva 2** foi realizada em 10 de outubro de 2022, na Associação de Moradores do Setor Noroeste de Itu - SASENO, localizado na Av. Gomes, 7 – Jardim Convenção. O evento teve 14 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 2.2.2-1**).

Figura 2.2.1-1: Lista de presença da Oficina Devolutiva 2

<div style="text-align: center;"> LISTA DE PRESENÇA OFICINA DEVOLUTIVA – SASENO REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITU </div>					
Data: 10/10/2022					
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Jorge Luiz Sampaio	Sapreanu			
2	Horácio Cancheim	CIS			
3	Helio Tombr Jr	Di Mobilidade			
4	Marcio Fuzari	Sapreanu			
5	Mauricio Aguiar	SASENO			
6	RONALDO B. MOREIRA	SAPRENU			
7	Ruiana Walden	ASSIGTUR			
8	Marcosene Cap. S.	SASENO			
9	Felipe Luis Gigato	SASENO			
10	Duane M. Emilittoli	Prefeitura			

<div style="text-align: center;"> LISTA DE PRESENÇA OFICINA DEVOLUTIVA – SASENO REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITU </div>					
Data: 10/10/2022					
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
11	Felipe B. de Carvalho	Prefeitura			
12	Renato Botelho	Sapreanu			
13	Jose Carlos de M. Sif				
14	Carlos Alberto de S. J. Sif	PETI - S. S. Sif			
15				DDD ()	
16				DDD ()	
17				DDD ()	
18				DDD ()	
19				DDD ()	
20				DDD ()	

Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 2.2.2-2: Participação dos presentes na oficina



Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Após a apresentação técnica, os presentes fizeram as seguintes observações:

- Foi discutida a possibilidade de regulamentação da APP urbana. No entanto, a consultoria informou que este tema, regulamentado pela Lei Federal nº 14.285/2021, está em trâmite no STF, sob pena de Ação Direta de Inconstitucionalidade, o que tornaria frágil a regulamentação deste instrumento na lei municipal; e
- Possibilidade de asfaltamento de da Estrada do Açúcar por parte dos proprietários de imóveis da via.

2.2.3. Oficina Devolutiva 3 – Subprefeitura do Pirapitingui

A **Oficina Devolutiva 3** foi realizada em 11 de outubro de 2022, na Subprefeitura do Pirapitingui, localizada na Rod. Waldomiro Corrêa de Camargo - Cidade Nova I. O evento teve 8 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 2.2.3-1**).

Figura 2.2.3-1: Lista de presença da Oficina Devolutiva 3

Itu		LISTA DE PRESENÇA OFICINA DEVOLUTIVA – SUBPREFEITURA DO PIRAPITINGUI REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITU			Geo BRASILIS Planejando o futuro	
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	Data: 11/10/2022 VISTO	
1	Jose Roberto	Geo Brasilis			[assinatura]	
2	Michel P.S. Silva	Pira			[assinatura]	
3	Rozelani S. Silva	Pira			[assinatura]	
4	M ^{te} Luiza Freitas	Pira			[assinatura]	
5	Tacita C. Netto	Pira			[assinatura]	
6	Gilson A. Nogueira	Pira			[assinatura]	
7	Janda B. dos Santos				[assinatura]	
8	Roberto de Almeida	Prefeitura			[assinatura]	
9				DDD ()		
10				DDD ()		

Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Figura 2.2.3-2: Participação dos presentes na oficina



Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

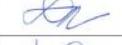
Após a apresentação técnica, os presentes fizeram as seguintes observações:

- O trabalho de revisão foi parabenizado por englobar a maioria das demandas relatadas nas Oficinas Regionais (Etapa 2); e
- Foi salientada as demais possibilidades de participação da população no processo de revisão do Plano Diretor, que ainda contará com encontros temáticos e audiência pública.

2.2.4. Oficina Devolutiva 4 – SOMEBA

A **Oficina Devolutiva 4** foi realizada em 11 de outubro de 2022, na Sociedade Pré-Melhoramentos dos Bairros Leste – SOMEBA, localizado na R. Rio Grande do Sul 368, no bairro Brasil. O evento teve 20 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 2.2.4-1**).

Figura 2.2.4-1: Lista de presença da Oficina Devolutiva 4

 <p style="text-align: center;">LISTA DE PRESENÇA OFICINA DEVOLUTIVA – SOMEBA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITU</p> 					
Data: 11/10/2022					
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Ricardo Bracci				
2	JOSÉ L. CARLOS				
3	Mário Andraus				
4	JATTO MORAIS				
5	SOLANGE ANTONIO BRUNO				
6	Flávio O. Jancowski				
7	CLARA A. P. ALVES LIMA				
8	Elisângela F. Neimister Pereira				
9	TANIA CRISTINA CARL ROCHA				
10	Maria Aparecida S. Benetti				

Itu		LISTA DE PRESENÇA OFICINA DEVOLUTIVA – SOMEBA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITU			GEO BRASILIS Planejando o futuro	
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	Data: 11/10/2022 VISTO	
11	HERMES BURATTI JR				[Handwritten signature]	
12	MAURICIO GARCIA PEREIRA				[Handwritten signature]	
13	José AUGUSTO BERNARDI				[Handwritten signature]	
14	EDUARDO PRATA MENDES				[Handwritten signature]	
15	MARIA ANJÓIA P. P. BACDY				[Handwritten signature]	
16	Domènica R. P. Balby				[Handwritten signature]	
17	Ana Paula M.Q. Copel	Prefeitura de Itu			[Handwritten signature]	
18	Carlos Alberto dos Santos	DEPTO Secret. Seg. Transp. e Obras			[Handwritten signature]	
19	Luciana M. C.P.G.F. Vaido	ASSOMEBA			[Handwritten signature]	
20	ERICA SHIRAYATA	SECRETARIA PLANEJAMENTO			[Handwritten signature]	

Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Figura 2.2.4-2: Participação dos presentes na oficina



Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Após a apresentação técnica, os presentes fizeram as seguintes observações:

- Sugestão de classificação da Av. Belo Horizonte como via coletora, ao invés da Av. Rondônia;
- Cerca de 80% das terras presentes no município pertencem a poucas famílias;
- Conforme relatado por alguns participantes, não há o desejo de crescimento da cidade;
- Existem áreas enormes ociosas no perímetro urbano proposto;
- O Bosque Alceu Geribelo foi motivo de discussão pela retirada do alambrado;
- Alguns participantes reclamaram que não são ouvidos pela administração municipal; e
- Houve discordância em relação aos instrumentos propostos, principalmente a outorga onerosa.

2.3. Encontros Temáticos

Os Encontros Temáticos tiveram por objetivo apresentar e colher contribuições da população sobre a proposta de revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Foram realizados três encontros, com os temas segmentados da seguinte maneira:

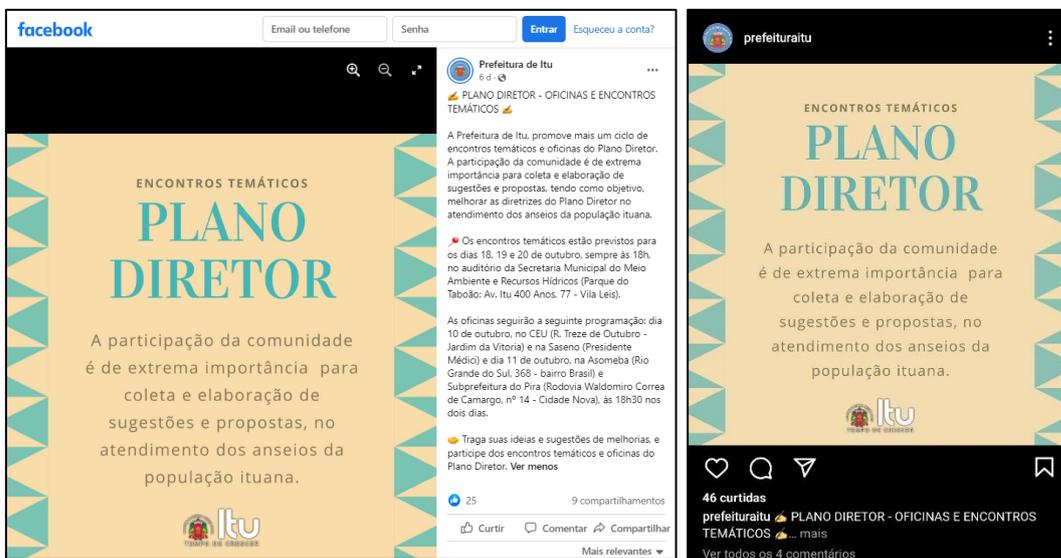
- 18/10/2022: Plano Diretor;
- 19/10/2022: Uso e Ocupação do Solo;
- 20/10/2022: Parcelamento.

Os encontros foram realizados no auditório da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, localizado na Av. Itu 400 anos, 77 – Pq. Ecológico Taboão. O detalhamento dos encontros, e das contribuições recebidas, será apresentado a seguir.

A divulgação dos encontros ocorreu através dos seguintes canais de comunicação:

- Redes Sociais (**Figura 2.3-1**); e
- Site da Prefeitura (**Figura 2.3-2**).

Figura 2.3-1: Divulgação dos eventos nas redes sociais da Prefeitura Municipal (Facebook e Instagram)



Fonte: Prefeitura Municipal de Itu, 2022.

Figura 2.3-2: Divulgação dos encontros temáticos no site da Prefeitura



Fonte: Prefeitura Municipal de Itu, 2022.

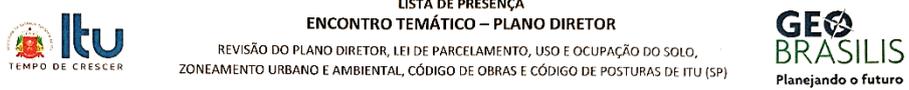
Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
 Vila Madalena - São Paulo - SP
 CEP 05440-000 - Brasil
 Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
 Planejamento Estratégico
 Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

2.3.1. Encontro temático 1: Plano Diretor Municipal

O encontro temático referente ao Plano Diretor Municipal contou com a participação 18 pessoas, conforme a lista de presença (Figura 2.3.1-1 e Figura 2.3.1-2).

Figura 2.3.1-1: Lista de presença do encontro temático do Plano Diretor

					
LISTA DE PRESENÇA ENCONTRO TEMÁTICO – PLANO DIRETOR REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)					
					Data: 18/10/2022
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Helio Tombr Junon	Dir. Mobilidade			
2	MARCELO MARTINS	Multicoop. Itu			
3					1199600-2101
4	TARIA CASTANA	CHET. PEREIRA ASSOCIADA			36
5	LÍZAMO ALVES	PEI			
6	MAYRIS A. L. P. NUNES	PREZ. ITU			
7	Romulo P. G. Souza	Planejamento			
8	Paulina M. Emilita	Planejamento			
9	ERICA SUKAMATA	PLANEJAMENTO			
10	João Roberto F. Soares	Planejamento			

LISTA DE PRESENÇA
ENCONTRO TEMÁTICO – PLANO DIRETOR
REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

Data: 18/10/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
11	Nesrine Sabatini	NETO ADVENIR			[assinatura]
12	Fabrizio Loureiro	Prefeitura			[assinatura]
13	Renato M. H. T. A. C.	TRAVESSIA			
14	Vanessa Souza	VISCONDE			[assinatura]
15	Tania Guimaraes	Visconde			[assinatura]
16	Camila Espinoza	Visconde			[assinatura]
17	Carla K. S. S.	Soc. Sec. Turística			[assinatura]
18	Ana Paula M. Q. Capell	Soc. Omas			[assinatura]
19					
20					

Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Figura 2.3.1-2: Participação dos presentes no encontro temático do Plano Diretor



Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

A apresentação contou com a seguinte estrutura:

- **Escopo contratado**, apresentando a atribuição da Geo Brasilis no processo revisão do PDM;
- **Etapas do Projeto**, contextualizando as etapas passadas e qual é a atual etapa de no processo de revisão;
- **Propostas para o novo Plano Diretor**, contemplando os Eixos de Desenvolvimento Municipal, o Ordenamento Territorial, e os Instrumentos da Política Urbana;
- **Abertura da palavra aos interessados**, para a coleta de contribuições.

A **Figura 2.3.1-3** traz os slides apresentados no encontro.

Figura 2.3.1-3: Slides da apresentação do encontro temático do Plano Diretor

The figure displays 15 slides from a presentation. The slides are organized as follows:

- Slide 1:** Title slide: ENCONTROS TEMÁTICOS REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITU. Date: 18/10/2022.
- Slide 2:** AGENDA DO ENCONTRO. 1. Escopo Contratado, 2. Etapas do Projeto, 3. Propostas para o novo Plano Diretor, 4. Abertura da palavra para os interessados, 5. Enceramento.
- Slide 3:** PARA UMA REUNIÃO PRODUTIVA. Rules: 1. Ouvir a apresentação, 2. Fala após apresentação, 3. Respeite o tempo, 4. Não interrompa a fala, 5. Celular no modo silencioso.
- Slide 4:** ESCOPO CONTRATADO. Objetivo: 1. Revisar o PDM, 2. Revisar a Lei Municipal, 3. Elaborar o Código de Obras, 4. Elaborar o Código de Posturas.
- Slide 5:** ALGUNS MOTIVOS PARA SE PLANEJAR... (Icons: car, hand building, heart, piggy bank).
- Slide 6:** PLANEJAMENTO DA CIDADE DE ITU. O planejamento não é um fim ou um objetivo, mas um meio para se alcançar esse objetivo! (Diagram: Plano Diretor leads to Legislações Urbanísticas, Edifícios e de Posturas).
- Slide 7:** ESCOPO CONTRATADO. 1. REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (Lei Complementar nº 770/2006). Objectives: 1. Crescimento e funcionamento da cidade, 2. Qualidade de vida, justiça social, empregos, 3. Horizonte de planejamento de 10 anos.
- Slide 8:** ESCOPO CONTRATADO. 1. REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (Lei Complementar nº 770/2006). POR QUE REVISAR? 1. Obrigatoriedade legal, 2. Transformação da dinâmica territorial, 3. Realinhar as prioridades.
- Slide 9:** ETAPAS DO PROJETO. 1. Plano de Trabalho, 2. Diagnóstico Técnico, 3. Diagnóstico comunitário, 4. Proposta Técnica, 5. Proposta de Revisão do Código de Obras, 6. Elaboração das Minutas das Leis.
- Slide 10:** ENCONTROS TEMÁTICOS. ENCONTRO 1 - PROPOSTAS PARA O NOVO PLANO DIRETOR (18/10/2022), ENCONTRO 2 - PROPOSTAS PARA ATUALIZAÇÃO DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (19/10/2022), ENCONTRO 3 - PROPOSTAS PARA ATUALIZAÇÃO DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO (20/10/2022).
- Slide 11:** POR QUE PARTICIPAR? PLANEJAMENTO PARTICIPATIVO. Garantir que as políticas públicas atendam às necessidades da população, melhorando os níveis de oferta e de qualidade dos serviços e a fiscalização da aplicação dos recursos públicos.
- Slide 12:** PROPOSTAS PARA O NOVO PLANO DIRETOR. 1. Eixos de Desenvolvimento Municipal, 2. Ordenamento Territorial, 3. Instrumentos da Política Urbana.

1 Eixos de Desenvolvimento Municipal



EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 1 – ÁREAS VERDES E RECURSOS HÍDRICOS

Objetivo I: Contribuir para a melhoria da qualidade da água no município, identificando, valorizando e conservando os recursos hídricos e os remanescentes florestais de Itu

Objetivo II: Ampliar as áreas públicas com uso sustentável, garantindo maior cobertura vegetal e espaços de lazer para a população

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 2 – PATRIMÔNIO AMBIENTAL URBANO E TURISMO

Objetivo I: Estabelecer um conjunto objetivo de regras para preservação do patrimônio ambiental urbano, potencializando a vocação de Itu para candidatura a patrimônio mundial reconhecido pela UNESCO

Objetivo II: Fomentar, por meio do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico do município, o incremento da vocação turística na economia criativa e local, contribuindo para despertar a identidade cultural de Itu

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 3 – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Objetivo I: Estabelecer um conjunto objetivo de regras para o uso e a ocupação do território

Objetivo II: Privilegiar um processo de ordenamento do território que auxilie na compactação e o adensamento de áreas já estruturadas, equilibrando a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos entre todas as regiões do município, de acordo com a vocação pretendida

Objetivo III: Contribuir para o desenvolvimento econômico por meio das ações de ordenamento territorial

EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

EIXO 4 – FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

Objetivo: Facilitar a compreensão do conjunto de regras de ordenamento territorial, por meio da diversificação do acesso à informação/uniformização da gestão urbana

2 Ordenamento Territorial

- Macrozoneamento
- Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas
- Sistema Municipal de Mananciais e Corredores Ecológicos
- Estruturação viária

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

MACROZONEAMENTO

- Instrumento de planejamento territorial: define prioridades
- Promove a **divisão do território em macrozonas** para incentivar objetivos específicos
- Enfoque na **definição das áreas urbanas e rurais**



ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

MACROZONEAMENTO – Inovações da proposta

- Definição das áreas urbanas e rurais de Itu, considerando e agregando no perímetro urbano:
 - Áreas de urbanização consolidada (sede e Pirapitingui)
 - Vetores de expansão da ocupação ao longo das rodovias e das principais estradas municipais
- APA Pedregulho (cujo ordenamento vigente já apresenta regras de caráter urbano, ainda que de baixo impacto e densidade)
- Núcleos urbanos isolados, em processo de regularização ou já regularizados e que apresentam dinâmicas urbanas

Delimitação das macrozonas de acordo com marcos físicos do território, em sistema de projeção que permite interface com programas abertos de geolocalização (Google Earth), facilitando o processo de planejamento e gestão territorial



ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

SISTEMAS MUNICIPAIS

Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas

Compreende aos parques urbanos, praças, áreas verdes e com o objetivo de integrar, distribuir equitativamente e qualificar as áreas verdes urbanas existentes em Itu, destinados aos propósitos de interesse público de recreação e lazer para comunidade, criando um circuito conectado de parques e praças existentes e novos.

Sistema Municipal de Mananciais e Corredores Ecológicos

Compreende os remanescentes florestais e áreas de mananciais de importância para o abastecimento público de Itu, destinadas ao propósito de conservação e manutenção do ciclo hídrico municipal

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

SISTEMA MUNICIPAL DE MANANCIAIS E CORREDORES ECOLÓGICOS

Medidas Urbanísticas:

- Exigir Faixas Verdes Complementares – APP de 50m
- Regularizar Pagamento por Serviços Ambientais – PSA
- Incrementar 10% a Taxa de Permeabilidade
- Recuperar vegetação nativa das nascentes
- Vedar atividades poluentes

ORDENAMENTO TERRITORIAL DE ITU

ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

A estruturação viária de Itu é fundamental para ordenar e direcionar o crescimento da cidade, mas também para organizar as funções de vivência e relações sociais, de espaços para lazer e para a prática de atividades físicas, contemplativas, entre outras

A proposta apresenta a definição de:

- ✓ Hierarquia viária, considerando tamanho, fluxos e dinâmica
- ✓ Diretrizes viária, com foco na implementação de novas vias



ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA



3 Instrumentos da Política Urbana

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Compõem o escopo da revisão do Plano Diretor, com objetivo de criar ferramentas para operacionalização dos objetos da política urbana e de ordenamento territorial, voltados ao alcance de transformações significativas para o território

Instrumentos urbanísticos posicionados de acordo com as dinâmicas territoriais do município, criando mecanismos que possibilitem Impulsionar as potencialidades do patrimônio histórico e ambiental de Itu

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Planejamento Integrar as frentes setoriais quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos.

Financiamento da Política Urbana Induzir as ações previstas pelo Plano Diretor, com foco na conservação ambiental e na qualificação do meio urbano construído
ODOC / TDC / DOOUS

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (ODOC)

Concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite ao proprietário construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), mediante contrapartida financeira

Aplicado onde o CA Máximo > 1, conforme LUOS

$Vt = Fp (Vr * Ma)$
Explicando: % (Vr x m² adicional)

✓ LUOS estabelece o CAMax, por zona, com foco nos locais onde se quer adensar, além do fator de planejamento

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

Permite ao proprietário de imóvel urbano executar ou vender, mediante escritura pública e lei específica, o direito de construir previsto no zoneamento

Áreas receptoras: conforme zoneamento (áreas com CA > 1)

Áreas doadoras: Lotes atingidos por APPs ou bens tombados

Definição do critério de cálculo por m²

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO (OOAUS)

Se refere à concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite a alteração do uso do solo em áreas pré-estabelecidas

5% do valor venal do imóvel, expresso em moeda corrente

✓ A alteração do uso do solo permite a transformação de imóvel rural em urbano, exclusivamente na MOUC, que engloba a APA Pedregulho

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Indução à função social da propriedade

Viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso equilibrado e racional do espaço urbano da cidade

PEUC / IPTU Progressivo Desapropriação / ZEIS

LIBERTAR, PARCELAR E / OU EDIFICAR, UTILIZAR

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Gestão Urbana

Qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público, que envolve a produção do meio urbano e a conservação ambiental

Direito de priorização, Estudo de Impacto de Vizinhança, Operação Urbana Consorciada

✓ Plano Diretor recebe estes instrumentos, com critérios pré-definidos para Itu. Porém sua aplicação depende de norma específica

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Gestão democrática da cidade

Prever ferramentas para que a sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana, em conformidade com o Estatuto da Cidade

COMODU / FMDU / Ferramentas de Participação Popular

MANIFESTAÇÕES E POSICIONAMENTO TÉCNICO

1. Uso da palavra aos presentes

5 minutos por participante

Por favor, SEJA OBJETIVO

COMO ACOMPANHAR

itu.sp.gov.br/planejamento/revisao-do-plano-diretor



REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

Empresa responsável pelos trabalhos contratados: Geo Brasilis Cons. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento

Coordenação Geral: José Roberto dos Santos

Equipe: Lauanna Campagnoli, Willian Santiago

lauanna@geobrasilis.com.br | willian@geobrasilis.com.br

11 3035-1490

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar | Vila Madalena | SP

geobrasilis.com.br

Elaboração: Geo Brasilis, 2022.

Foram feitas as seguintes observações pelos presentes:

- Camila F. questionou sobre o posicionamento da proposta em relação à APP urbana (Lei Federal nº 14.285), com a equipe técnica da Geo Brasilis informando que a mesma não foi incorporada, pois trata-se de uma legislação frágil, que no momento está em discussão no STF. Pontua-se também que a APP urbana ainda demanda a aprovação de instância estadual e municipal.
- Renato W. questionou sobre a abrangência da APP de 50m no Sistema de Mananciais e Corredores Ecológicos, com a equipe técnica da Geo Brasilis informando que esta faixa será exigida independentemente do tamanho do rio, por de tratar de área de manancial e da necessidade de ampliar a função ambiental de preservar os recursos hídricos. Verônica S. (Sec. Meio Ambiente e Recursos Hídricos) informou que para os 20m adicionais (considerando os 30m exigidos pelo Código Florestal) pode ser adotada ações previstas no Programa Adote uma Nascentes, da prefeitura de Itu.

2.3.2. Encontro temático 2: Uso e Ocupação

O encontro temático referente ao Uso e Ocupação do Solo contou com a participação 40 pessoas, conforme a lista de presença (**Figura 2.3.2-1 e Figura 2.3.2-2**).

Figura 2.3.2-1: Lista de presença do encontro temático do Uso e Ocupação do Solo

LISTA DE PRESENÇA ENCONTRO TEMÁTICO – ZONEAMENTO REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)					
					Data: 19/10/2022
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Horacio Camboni	CIS			<i>[Handwritten signature]</i>
2	ROMAN WHITAKER	ENB. CIVIL			<i>[Handwritten signature]</i>
3	GIJANO ALVES	PTI			<i>[Handwritten signature]</i>
4	Antonio Junior	Paróquia			<i>[Handwritten signature]</i>
5	Fernando Sampaio Ramos	//			<i>[Handwritten signature]</i>
6	Eduardo Braganholo	Arquiteta			<i>[Handwritten signature]</i>
7	ALFREDO H. BRAGANHO JR.	Associação Paróquia			<i>[Handwritten signature]</i>
8	Roberto de Almeida	empresário			<i>[Handwritten signature]</i>
9	Jaques Cassola	Empresário			<i>[Handwritten signature]</i>
10	Renato W. Braganholo	POTÁRI			<i>[Handwritten signature]</i>

LISTA DE PRESENÇA
ENCONTRO TEMÁTICO – ZONEAMENTO
REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

Data: 19/10/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
11	Cláudio Navarro Ramos	CRECI			
12	Elaine Branco	CRECI			
13	Alencar Camargo	Nouveau Cont.			
14	Carla Feres dos Santos	Secret. Serviços, Itú			
15	PLINIO BENFONDI DA	PREF. ITU			
16	Thais A. D. Bernardi	Imobiliária SC			
17	Eduardo dos Iones	Câmara de Itú			
18	Bruno Tolon	SENDA			
19	MAYNARA KACHAU LOPES	Faz. Vassoual			
20	Guilherme Pacheco e Silva	Imunizador			

LISTA DE PRESENÇA
ENCONTRO TEMÁTICO – ZONEAMENTO
REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

Data: 19/10/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
21	ERICA SHIRAMATA	PLANEJAMENTO			
22	Rubia N. Camatta Longhi	Planejamento			
23	Romelia Caroline G. Feres	Planejamento			
24	Cezara Massara	Imobiliária			
25	MOYSES ZINABER	SEC. FINANÇAS			
26	Távia Gusmão	Vassoual			
27	Milton	Prodetur			
28	Michel Oliveira	Imunizador			
29	Edmarco Joffe	Imunizador			
30	Marcos Terezi	Supreme			

LISTA DE PRESENÇA
ENCONTRO TEMÁTICO – ZONEAMENTO
REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

Data: 19/10/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
31	Viviana Augusto	USCOR			[assinatura]
32	MARCELO M. PACHECO	SINDICATO			[assinatura]
33	MARCELO M. PACHECO	ACERVO			[assinatura]
34	Fernando Augusto	ACEA I			[assinatura]
35	Andre Paulo M. Capelli	scat. Oman			[assinatura]
36	Conila Feloni	Unidade			[assinatura]
37	Serena Salgueiro	prefeitura			[assinatura]
38	Christiano Campos	Org CH2O			[assinatura]
39	Alexandre Valério	Chacaria Felicidade			[assinatura]
40	TANIA CAHL	ASSONEBA			[assinatura]

Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Figura 2.3.2-2: Participação dos presentes no encontro temático do Uso e Ocupação do Solo



Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

A apresentação contou com a seguinte estrutura:

- **Escopo contratado**, apresentando a atribuição da Geo Brasilis no processo revisão do PDM;
- **Etapas do Projeto**, contextualizando as etapas passadas e qual é a atual etapa de no processo de revisão;
- **Propostas para atualização das normas de uso e ocupação do solo**, contemplando os Parâmetros de Uso, Parâmetros de Ocupação, e Zoneamento;
- **Abertura da palavra aos interessados**, para a coleta de contribuições.

A Figura 2.3.2-3 traz os slides apresentados no encontro.

Figura 2.3.2-3: Slides da apresentação do encontro temático sobre o Uso e Ocupação do Solo





Destaque da proposta

DESTAQUES DA PROPOSTA

- ✓ Simplifica a delimitação de zonas e torna clara as diferenciações entre elas
- ✓ Respeita a vocação de determinadas vias – denominada eixos - quanto ao uso e à incorporação de formas mais intensivas de ocupação
- ✓ Demarca os eixos no mapa de modo a evitar uma eventual desatualização por unificação ou subdivisão de lotes/gleba
- ✓ Mantém as zonas ZH e ZPH

DESTAQUES DA PROPOSTA

- ✓ Gradação dos impactos dos usos e da intensidade da ocupação através do estabelecimento de zonas denominadas residenciais; zona de uso controlado e eixos de comércio e serviços, respeitando as diferentes densidades da ocupação atual, incentivando o adensamento "sustentável"
- ✓ Incentiva o desenvolvimento econômico da cidade por meio de zonas e eixos voltados aos usos industriais e de comércio e serviços de grande porte, as quais são localizadas ao longo de trechos das principais rodovias que cortam ou delimitam o município
- ✓ Demarca os aglomerados subnormais como ZEIS, a fim de promover a melhoria das condições de habitabilidade e de infraestrutura, desde que possível considerando as condicionantes físicas do local.



Parâmetros de Uso

PARÂMETROS DE USO

A classificação de usos por inkomodidade tem por objetivo aprimorar a gestão territorial e incentivar o desenvolvimento econômico municipal, a partir da simplificação da legislação de uso e ocupação do solo

Os usos não residenciais deverão atender parâmetros de inkomodidade, de forma isolada ou cumulativa

PARÂMETROS DE USO

uso do

residência unifamiliar (R1)	residência multifamiliar vertical (R1V)	residência multifamiliar horizontal (R1H)
comercial (C1)	comercial (C2)	industrial (I1)
comercial (C3)	comercial (C4)	comercial (C5)
comercial (C6)	comercial (C7)	comercial (C8)
comercial (C9)	comercial (C10)	comercial (C11)
comercial (C12)	comercial (C13)	comercial (C14)
comercial (C15)	comercial (C16)	comercial (C17)
comercial (C18)	comercial (C19)	comercial (C20)
comercial (C21)	comercial (C22)	comercial (C23)
comercial (C24)	comercial (C25)	comercial (C26)
comercial (C27)	comercial (C28)	comercial (C29)
comercial (C30)	comercial (C31)	comercial (C32)
comercial (C33)	comercial (C34)	comercial (C35)
comercial (C36)	comercial (C37)	comercial (C38)
comercial (C39)	comercial (C40)	comercial (C41)
comercial (C42)	comercial (C43)	comercial (C44)
comercial (C45)	comercial (C46)	comercial (C47)
comercial (C48)	comercial (C49)	comercial (C50)
comercial (C51)	comercial (C52)	comercial (C53)
comercial (C54)	comercial (C55)	comercial (C56)
comercial (C57)	comercial (C58)	comercial (C59)
comercial (C60)	comercial (C61)	comercial (C62)
comercial (C63)	comercial (C64)	comercial (C65)
comercial (C66)	comercial (C67)	comercial (C68)
comercial (C69)	comercial (C70)	comercial (C71)
comercial (C72)	comercial (C73)	comercial (C74)
comercial (C75)	comercial (C76)	comercial (C77)
comercial (C78)	comercial (C79)	comercial (C80)
comercial (C81)	comercial (C82)	comercial (C83)
comercial (C84)	comercial (C85)	comercial (C86)
comercial (C87)	comercial (C88)	comercial (C89)
comercial (C90)	comercial (C91)	comercial (C92)
comercial (C93)	comercial (C94)	comercial (C95)
comercial (C96)	comercial (C97)	comercial (C98)
comercial (C99)	comercial (C100)	comercial (C101)
comercial (C102)	comercial (C103)	comercial (C104)
comercial (C105)	comercial (C106)	comercial (C107)
comercial (C108)	comercial (C109)	comercial (C110)
comercial (C111)	comercial (C112)	comercial (C113)
comercial (C114)	comercial (C115)	comercial (C116)
comercial (C117)	comercial (C118)	comercial (C119)
comercial (C120)	comercial (C121)	comercial (C122)
comercial (C123)	comercial (C124)	comercial (C125)
comercial (C126)	comercial (C127)	comercial (C128)
comercial (C129)	comercial (C130)	comercial (C131)
comercial (C132)	comercial (C133)	comercial (C134)
comercial (C135)	comercial (C136)	comercial (C137)
comercial (C138)	comercial (C139)	comercial (C140)
comercial (C141)	comercial (C142)	comercial (C143)
comercial (C144)	comercial (C145)	comercial (C146)
comercial (C147)	comercial (C148)	comercial (C149)
comercial (C150)	comercial (C151)	comercial (C152)
comercial (C153)	comercial (C154)	comercial (C155)
comercial (C156)	comercial (C157)	comercial (C158)
comercial (C159)	comercial (C160)	comercial (C161)
comercial (C162)	comercial (C163)	comercial (C164)
comercial (C165)	comercial (C166)	comercial (C167)
comercial (C168)	comercial (C169)	comercial (C170)
comercial (C171)	comercial (C172)	comercial (C173)
comercial (C174)	comercial (C175)	comercial (C176)
comercial (C177)	comercial (C178)	comercial (C179)
comercial (C180)	comercial (C181)	comercial (C182)
comercial (C183)	comercial (C184)	comercial (C185)
comercial (C186)	comercial (C187)	comercial (C188)
comercial (C189)	comercial (C190)	comercial (C191)
comercial (C192)	comercial (C193)	comercial (C194)
comercial (C195)	comercial (C196)	comercial (C197)
comercial (C198)	comercial (C199)	comercial (C200)

PARÂMETROS DE USO INCOMODIDADE

Compatível (C1, C2, IND1 e I1)	Tolerável (C3, C4, IND2 e I2)	Incompatível (C5, C6, IND3 e I3)
C1/C2: até 200m² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 20 pessoas. IND1: até 100m² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 20 pessoas. I1: até 200m² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 20 pessoas.	C3/C4: até 500m² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 50 pessoas. IND2: até 500m² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 50 pessoas. I2: até 1.500m² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas.	C5/C6: acima de 1.000m² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas. IND3: acima de 500m² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas. I3: acima de 1.500m² de área construída e/ou capacidade de lotação máxima de até 250 pessoas.

PARÂMETROS DE USO CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Usos não residenciais

A subclassificação utilizará como base a tabela CNAE/IBGE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas, definida de forma específica, de modo a tornar o licenciamento urbanístico compatível com o licenciamento de funcionamento

Parâmetros de Ocupação

- ✓ Dimensão do lote/sublote
- ✓ Coeficiente de Aproveitamento
- ✓ Taxa de ocupação
- ✓ Recuo frontal obrigatório
- ✓ Afastamentos das divisas (lateral e fundo)
- ✓ Taxa de permeabilidade
- ✓ Altura máxima

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Área mínima de lote/sublote, recuo, e afastamentos.
 Coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura máxima.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Taxa de ocupação

Coeficiente de Aproveitamento

Diferentes Taxas de Ocupação para o mesmo Coeficiente de Aproveitamento

CA = $\frac{\text{Área de Uso}}{\text{Área do Lote}}$

Zoneamento

- ✓ Zonas
- ✓ Eixos viários

ZONEAMENTO ZONAS

Zona de Ocupação Controlada – ZOC	Zona Residencial 1 – ZR1	Zona Residencial 2 – ZR2	Zona Residencial 3 – ZR3
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Intensidade dos parâmetros de uso e ocupação, conforme grau de adensamento, tendências e capacidade da oferta da infraestrutura

Zona de Desenvolvimento Econômico 1 – ZDE 1	Zona de Desenvolvimento Econômico 2 – ZDE 2	Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
---	---	--

Preservação histórica

Zona Histórica – ZH	Zona de Interesse Ambiental – ZIA	Zona Rural – ZR
---------------------	-----------------------------------	-----------------

Zona de Preservação Histórica – ZPH

Zona de Interesse Ambiental de Turístico 1 – ZIA1 (Proteção)	Zona de Interesse Ambiental de Turístico 2 – ZIA2 (Lazer)
--	---

ZONEAMENTO EIXOS VIÁRIOS

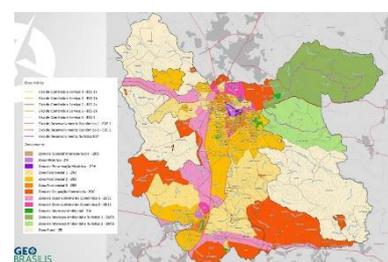
Eixo de Comércio Serviço 2A – ESC2A	Eixo de Desenvolvimento Econômico 1 – EDE1
Eixo de Comércio Serviço 3 – ESC3 (serviço)	Eixo de Comércio e Serviço 1A – ESC1A
Eixo de Comércio Serviço 1B – ESC1B	Eixo de Desenvolvimento Econômico 2 – EDE2 (serviço)
Eixo de Comércio Serviço 2B – ESC2B	Eixo de Comércio Serviço 1B – ESC1B
Eixo de Desenvolvimento Turístico – EDT (Estabelecimento nos ATRs)	

Coletora Arterial Rodovia

Intensidade dos parâmetros de ocupação e uso, conforme capacidade e infraestrutura e parâmetros de inkomodidade

Coletora Arterial

Intensidade dos parâmetros de ocupação, conforme parâmetros de inkomodidade



Foram feitas as seguintes observações pelos presentes:

- Eduardo G. questionou sobre a disponibilização do material produzido e sobre o instrumento da Transferência do Direito de Construir para os imóveis tombados do Centro Histórico. A equipe técnica da Geo Brasilis informou que o material estará disponível no site da prefeitura, e em relação à Transferência do Direito de Construir, o mesmo já está incluso nas propostas de revisão do Plano Diretor, apresentado no encontro temático anterior;
- Guilherme P. solicitou que o material produzido fosse editado para auxiliar na impressão do mesmo, como também questionou se foi considerada a indústria de mineração na proposta de revisão. A equipe técnica informou que as áreas de mineração foram consideradas na proposta, sendo classificadas como ZDE-2, mas em caso de não permissão do novo zoneamento, assegure-se a sua permanência;
- Maria M. apontou a necessidade de ser exigida uma lagoa de contenção para a água da chuva, pois quando da sua inexistência, a enxurrada produzida causa transtornos para a população que mora em áreas mais baixas. A equipe técnica da Geo Brasilis informou que o tema será debatido no encontro temático seguinte, referente ao parcelamento;
- Alfredo B. sugeriu que a proporção da testada com a área mínima do lote obedeça a proporção 4/1, pois com a atual proposta, que pede 25m de testada, seria necessário 400m de profundidade do lote, com o ideal sendo 50m de testada com 200m de profundidade. A equipe técnica da Geo Brasilis avaliará a sugestão;
- Cristiano A. apontou que não se criou nenhuma zona de proteção hídrica no zoneamento, com a equipe técnica da Geo Brasilis informando que as medidas de proteção hídrica estão abraçadas por meio do Sistema de Mananciais e Corredores Ecológicos, apresentado no encontro temático anterior, em que na abrangência das bacias indicadas haverá uma sobreposição ao zoneamento, devendo obedecer à uma faixa de APP maior, incremento de 10% da taxa de permeabilidade, recuperação de nascentes, vedação de usos específicos, entre outros.
- Marcelo P. apontou a falta de comunicação para as ações, oficinas e encontros referentes à revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com a comunicação devendo estar disponível na página principal da prefeitura, devendo a prefeitura comunicar todas as associações disponíveis no município.
- Elaine B. representante do CRECI, parabeniza a proposta de revisão, colocando à disposição o conselho para contribuir na proposta de revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, visto o grande material de pesquisa disponível.
- Camila F. questionou sobre a existência de usos mistos, com a equipe técnica da Geo Brasilis informando que em todos os locais onde se permite comércio, serviço e habitação permite-se o uso misto.

2.3.3. Encontro temático 3: Parcelamento do Solo

O encontro temático referente ao Parcelamento do Solo contou com a participação 34 pessoas, conforme a lista de presença (Figura 2.3.3-1 e Figura 2.3.3-2).

Figura 2.3.3-1: Lista de presença do encontro temático do Uso e Ocupação do Solo

Itu		LISTA DE PRESENÇA		GEOBRASILIS	
TEMPO DE CRESCER		ENCONTRO TEMÁTICO – PARCELAMENTO		Planejando o futuro	
		REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)			
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	Data: 20/10/2022 VISTO
1	Robel Chabel				[Assinatura]
2	Alessandro Andraus				[Assinatura]
3	Enio Rodrigo de Almeida	Município de Itu - Engenharia Camp. Engen.			[Assinatura]
4	Adriano Gualberto Jr.	Associação Técnico DEMECANTO			[Assinatura]
5	Daniel dos Reis	ROMA			[Assinatura]
6	[Assinatura]				[Assinatura]
7	Eduardo Leite	Arq. L.			[Assinatura]
8	MARCELO MAURO	mauro.com			[Assinatura]
9	Wilson L. Vecchi	Eng. Civil			[Assinatura]
10	Flávio Janowski	Arquiteto			[Assinatura]

LISTA DE PRESEÇA
ENCONTRO TEMÁTICO – PARCELAMENTO
REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

Data: 20/10/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
11	José Roberto	Emacimerao			
12	Américo Camargo	Nova Con Cont.			
13					
14	Carlos Alberto de Faria	sec. de sep. Zon. e Gest. Urb.			
15	M. Cristina Pacheco				
16	PAULO R.F. DUARTE	TECNOLOGIA VIVA			
17	Eloisa Mangussi Dutra	Sorritório Vivo			
18	Mônica Pinheiro	26. Tempo			
19	Guilherme Fuzinato	Shadiel			
20	ERICK SHIRAMATA	PLANEJAMENTO			

LISTA DE PRESEÇA
ENCONTRO TEMÁTICO – PARCELAMENTO
REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

Data: 20/10/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
21	José Roberto	Prefeitura			
22	José Roberto F. Borron	Flou.			
23	EDUARDO WIS WASS	CAMARA MUNICIPAL			
24	EDUARDO S.M/B	Pre-cul Anuário			
25	João Carlos				
26	Elisabete Nass	GEO			
27	ANTONIO IGARI				
28	LÍDIA ALVES	Pet.			
29	MARCELO M. PACHECO	SINDICATO			
30	MARCELO M. PACHECO	ACRRVIC			

LISTA DE PRESENÇA
ENCONTRO TEMÁTICO – PARCELAMENTO
REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,
ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

Data: 20/10/2022

Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
31	José Carlos dos Santos	AGAI			
32	Ricardo Parreno e Silva	FABRICA S. LUIZ			
33	Claudio Nor Rodrigues	Prefeitura			
34	Fabio Augusto de O. Silva	ANGLO			
35	RENATO WILKINSON	ENG CIVIL			
36				DDD ()	
37				DDD ()	
38				DDD ()	
39				DDD ()	
40				DDD ()	

Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Figura 2.3.3-2: Participação dos presentes no encontro temático do Parcelamento



Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

A apresentação contou com a seguinte estrutura:

- **Escopo contratado**, apresentando a atribuição da Geo Brasilis no processo revisão do PDM;
- **Etapas do Projeto**, contextualizando as etapas passadas e qual é a atual etapa de no processo de revisão;
- **Propostas para atualização das normas de Parcelamento do solo**, contemplando os Tipos de parcelamento do solo, Requisitos Urbanísticos e Ambientais Gerais, Requisitos de Infraestrutura, e Licenciamento;
- **Abertura da palavra aos interessados**, para a coleta de contribuições.

A **Figura 2.3.3-3** traz os slides apresentados no encontro.

Figura 2.3.3-3: Slides da apresentação do encontro temático sobre o Uso e Ocupação do Solo



PARCELAMENTO DO SOLO

TIPOS DE LOTEAMENTO

LOTEAMENTO RESIDENCIAL

Destinado predominantemente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio, sendo que 25% da área total do loteamento poderá ser de lotes comerciais e de serviços, os quais deverão estar na mesma quadra ou serem anexigios.

LOTEAMENTO EMPRESARIAL

Loteamento destinado exclusivamente ao uso empresarial (industrial, logística e comércio), cujo acesso principal deverá ser feito, no mínimo, por Via Coletora.

LOTEAMENTO MISTO

Composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais.

LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Loteamento com uso residencial que pode ou não conter lotes ou unidades individuais destinadas para o uso misto com comércio e serviços; no qual 70% das áreas destinadas a lotes devem ser compostas por imóveis que a atendam à população com renda familiar bruta superior a três salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de IES promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal.

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTOS FECHADOS E FRAÇÃO IDEAL

LOTEAMENTO FECHADO ou de ACESSO CONTROLADO: Propriedade individual e configurada pelo lote, cujo sistema viário pertence ao município, que cabe o seu controle através de CDHU por tempo indeterminado, e cuja área pública do sistema de lazer e área institucional não podem ser endossadas, devendo ter acesso à via pública. Devem contemplar área mínima de gleba para fechamento ou abertura de vias com acesso precedido com o a malha viária do município resultando em polígonos de no máximo 100.000m² e vias externas contornando o loteamento.

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTOS FECHADOS E FRAÇÃO IDEAL

CONDOMÍNIO EDILÍCIO ou CONJUNTO RESIDENCIAL FECHADO: Formado pelo conjunto de edificações, hortas, lagoas, gimnasios ou superpostos, áreas ou associadas, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade uma circoscrição autônoma, sujeita às limitações estipuladas pelo Código de Obras do município. Este categoria segue as regras da incorporação imobiliária regulamentada pelo Art. 88 da Lei Federal nº 4.592/64, caracterizada pela comercialização de lotes com casas construídas ou com promessa de construção, e com um sistema viário interno composto de ruas de propriedade comum dos condôminos.

Requisitos urbanísticos

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS URBANÍSTICOS

DOAÇÃO AO MUNICÍPIO:

- 5% para área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários. Quando os lotes restantes apresentarem área mínima de 2.000m², o percentual de área institucional passará a ser de 2%.

A regra aplica-se para:

- Loteamentos (aberto ou fechado)
- Desmembramentos (+ 10 lotes ou lotes > 10.000m²)

10% para áreas verdes, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referências urbanas e paisagísticas.

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS URBANÍSTICOS

DIMENSIONAMENTO DE QUADRAS

Quadra: Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.

Requisitos de infraestrutura

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

Exigências quanto a infraestrutura mínima a ser executada pelo empreendedor

- Altura e pavimentação do lote carroçável
- Demarcação de serviços de saneamento
- Alocamento de vagas de estacionamento para coletar com o já existente
- Demarcação de quadras e lotes, vias de circulação
- Rede pública de abastecimento de água
- Rede de esgoto e águas pluviais com tratamento de efluentes
- Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública
- Implantação de grupo de negócios
- Rede de drenagem, com bacias de libas
- Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas
- Favorecimento da rede de circulação em pontos das vias destinadas como Vias Definidas em nível acadêmico
- Demarcação de espaços de parada para o transporte público
- Sinalização viária horizontal e vertical
- Verificação das medidas mitigadoras do Efeito de Ilha de Calor Urbana (EICU), caso existam

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

ÁREA DE ACUMULAÇÃO

A área de acumulação para veículos objetiva evitar impactos negativos no trânsito relativos ao acesso de veículos ao imóvel/estabelecimento, alocação dos veículos dentro do lote.

PARCELAMENTO DO SOLO

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

As áreas de acumulação deverão ter o mínimo de:

- Usos habitacionais que possuam de 15 a 100 UH deverão apresentar área de acumulação de 5.000m²
- Usos habitacionais que possuam de 101 a 300 UH deverão apresentar área de acumulação de 10.000m²
- Usos habitacionais que possuam de 301 a 1.000 UH deverão apresentar área de acumulação de 15.000m²
- Usos habitacionais que possuam a partir de 1.001 UH deverão apresentar área de acumulação de 20.000m²
- Usos não residenciais que possuam menos de 75 vagas não precisam de área de acumulação.
- Usos não residenciais que possuam de 76 a 149 vagas deverão apresentar área de acumulação de 20.000m²
- Usos não residenciais que possuam mais de 150 vagas de estacionamento deverão apresentar área de acumulação que compoete o equivalente a, no mínimo, 3% da quantidade de vagas, considerando que cada veículo ocupa um comprimento de 5,00m.
- Edificações de qualquer uso e porte com mais de 3 pavimentos que tenham acesso para vias com largura menor que 22,00m e edificações situadas na beirada do imóvel que tenham acesso para vias com largura menor que 10,00m, deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m.

Licenciamento urbanístico

PARCELAMENTO DO SOLO

LICENCIAMENTO

Execução de parcelamento do solo dependerá de licença Prefeitura Municipal, de acordo com as seguintes etapas de tramitação

- Certidão de Uso do Solo, com o objetivo de validar a viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes do sistema viário na área do empreendimento
- Visto prévio, de acordo com as diretrizes estabelecidas
- Aprovação definitiva do projeto de loteamento, com a emissão da Certidão de Diretrizes e a Certidão para Implantação do Loteamento
- Termo de Verificação de Obras (TVO), em que a Prefeitura atesta o recebimento das obras de infraestrutura

MANIFESTAÇÕES E POSICIONAMENTO TÉCNICO

1. Uso da palavra aos presentes

5 minutos por participante

Por favor, SEJA OBJETIVO

COMO ACOMPANHAR

itu.sp.gov.br/planejamento/reviao-do-plano-diretor

REVISÃO DO PLANO DIRETOR, LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, CÓDIGO DE OBRAS E CÓDIGO DE POSTURAS DE ITU (SP)

Empresa responsável pelos trabalhos contratados:
Geo Brasilis Cons. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento

Coordenação Geral:
José Roberto dos Santos

Equipe:
Lauanna Campagnoli
Willian Santiago

lauanna@geobrasilis.com.br | willian@geobrasilis.com.br

11 3035-1490
Rua Paulistânia, 381 – 5º andar | Vila Madalena | SP
geobrasilis.com.br

Acervo: Geo Brasilis, 2022.

Foram feitas as seguintes observações pelos presentes:

- Segundo Cristina P., loteamentos fechados seriam conceitualmente ultrapassados, pois enclausuram grande parte da cidade e tornam o entorno do empreendimento inseguro. Também foi apontado que faltam parques, praças e demais áreas verdes para recreação da população. Conforme informado pela equipe técnica da Geo Brasilis, há forte demanda para a implantação de loteamentos fechados, e por isto, a proposta regulamenta a sua implantação, mas de modo diminuir os efeitos indesejados deste tipo de empreendimento, com limitação de tamanho máximo, e a possibilidade de implantação de comércio. A equipe técnica da Geo Brasilis também informou que na proposta de revisão do Plano Diretor foi criado um Sistema Municipal de Áreas Verdes, visando o desenvolvimento e o fortalecimento das áreas verdes. Cristina informou também a existência de conflitos entre os usos rurais e os usos residenciais urbanos, assim como Antonio I;
- Eduardo G. tirou dúvidas sobre o percentual de lotes de comerciais em loteamentos fechados e também sobre o tamanho total do empreendimento fechado, e questionou o motivo de não haver regulamentação do condomínio de lotes. Segundo a equipe técnica da Geo Brasilis, o condomínio de lotes não foi incluído como modalidade pois não há interesse da prefeitura, visto que futuramente poderia haver a necessidade de reintegrar o sistema viário do empreendimento à malha urbana da cidade, o que não seria possível por meio do condomínio de lotes;
- Segundo Fabrício S., pela legislação atual, as áreas de proteção permanente (APP) não podem estar incluídas no cálculo de áreas verdes a serem doadas ao município. Foi questionado também se desdobro e unificação de lotes continuaria permitido. Conforme informado pela equipe técnica da Geo Brasilis, a proposta acordada com a prefeitura permite a mescla destas áreas, mas ressalta-se que em caso da junção das áreas, a área verde não pode estar enclausurada. Em relação ao desdobro e unificação de lotes, a equipe técnica da Geo Brasilis informou que as regras atuais se mantêm, com a única mudança sendo a possibilidade junção de lotes de zonas diferentes. Houve questionamento sobre a regularização fundiária, e a equipe técnica da Geo Brasilis informou que a ZEIS prevê a regularização fundiária, com as demais áreas a serem regularizadas devendo obedecer ao zoneamento ao qual se inserem;
- Fernando S., indicou que a região às margens da Rod. Waldomiro Corrêa de Camargo, classificada pela proposta como ZR1, poderia ser classificada como ZR2, visto que ela se encontra encravada em uma porção do território que adentra a uma região classificada como ZR2;
- Antonio I. informou que esteve presente no Encontro Temático anterior, e que não ouviu uma explicação profunda sobre o uso e ocupação nas áreas rurais do município, informando também que estas áreas enfrentam conflitos com a expansão urbana, em que a ocupação residencial vem avançando cada vez mais e conflitando com as atividades rurais, e como exemplo, foi apontado que o ruído produzido por animais gera reclamações dos moradores urbanos. Segundo a equipe técnica da Geo Brasilis, apesar de não se aprofundar na apresentação anterior, o parcelamento do solo na área rural para fins urbanos é proibido, devendo obedecer ao módulo mínimo delimitado

pelo INCRA, de 20.000m², e em relação aos usos, há uma tabela específica indicando os usos permitidos na área rural do município no relatório da proposta de revisão. A equipe técnica da Geo Brasilis informou também que os conflitos existentes entre atividades rurais e residenciais não são comumente fruto de regulamentação, mas a equipe técnica da concordou em pesquisar sobre como o tema é tratado em outros municípios, verificando se é possível propor algo para esta demanda;

- Alfredo B., apontou que o tamanho dos lotes e os usos precisam ser diferenciados para a região. Conforme explicado pela equipe técnica da Geo Brasilis, para a APA Pedregulho haverá uma tabela específica indicando o uso e ocupação, que foram baseados no Plano de Manejo da APA. Alfredo B. ainda informou que no Plano de Manejo havia medidas para preservação da paisagem cênica rural, que a equipe técnica da Geo Brasilis concordou em incluir na proposta de Uso e Ocupação do Solo. Alfredo também questionou a existência da regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e conforme informado pela equipe técnica da Geo Brasilis, a proposta traz os critérios de exigibilidade e conteúdo mínimo, com o processo de análise demandando posterior regulamentação, pois ainda está em estudo pela prefeitura como será realizada;
- Fernando S. questionou quando haverá a disponibilização do material da proposta de revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com a equipe da Geo Brasilis informando que o material produzido estará disponível no dia seguinte no site da prefeitura. Fernando questionou também quais as propostas para as áreas de mananciais de abastecimento do município, com a equipe técnica da Geo Brasilis informando que o Plano Diretor apresenta proposta de criação do Sistema de Mananciais e Corredores Ecológicos, com medidas que visam garantir a segurança hídrica do município, como faixas de APPs maiores e incremento de 10% na taxa de permeabilidade do zoneamento;
- Marcelo P. questionou se a proposta levou em consideração os locais de extração de argila, assim como as futuras áreas de mineração no município. A equipe técnica da Geo Brasilis informou que muito provavelmente a maioria das áreas já está contemplada no zoneamento como ZDE-2, que permite a continuidade destas atividades. Destaca-se também que as atividades já permitidas, e que por ventura vierem a estar desconformes com o novo zoneamento terão garantidas a permanência de suas atividades. Marcelo atentou também sobre a importância de participação dos sindicatos e de associações, que deveriam ser melhor informados sobre a ocorrência das reuniões e encontros referentes à revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e também sobre a necessidade de paridade entre técnicos da prefeitura e representantes da sociedade civil na composição do Conselho de Revisão do Plano Diretor;
- Paulo R. questionou o funcionamento do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na APA Pedregulho. A equipe técnica da Geo Brasilis informou que a proposta apresentada foi discutida com a Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, de modo a englobar o que está previsto no Plano de Manejo, mas possibilitando que a em caso da implantação de loteamentos de caráter urbano, haja a reversão de recursos financeiros para o Fundo Municipal

do Meio Ambiente para a realização de obras de infraestrutura na própria APA. Pela proposta, o valor a ser pago corresponde a 5% do valor venal do imóvel;

- Renato W. questionou sobre o tamanho máximo de loteamentos fechados e condomínios edifícios, com a equipe técnica da Geo Brasilis informando que o tamanho máximo de 100.000 m² visa impedir a criação de enclaves fechados no meio urbano;
- Jair de O. pontuou que o Centro Histórico deveria ter um Plano de Ação específico, com medidas que visem promover melhorias urbanas na região, como a padronização das calçadas, troca de palmeiras mortas ou enterramento da fiação. Jair também parabenizou a atual gestão municipal pelos recentes esforços empreendidos no município, em especial no Centro Histórico.