



REVISÃO DO PLANO DIRETOR

DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

PROJETO DE LEI - AUDIÊNCIA (07/12/2024)

Adilson Tagliaferro Junior – Engenheiro – Gestor de Planejamento
Tiago Suckow – Engenheiro – Chefe de Gabinete

Secretaria de
Planejamento e
Desenvolvimento Urbano



**Prefeitura de
SOROCABA**

CIDADE HUMANIZADA E INOVADORA

ETAPA 01

01



Contatos com os representantes internos da Administração Pública.

02



Discussão com representantes da Sociedade Civil:- CM, MP, Conselhos e entidades de classes afins.

03



Atualização da base cartográfica do Município, e Mapas que tratam sobre meio ambiente, uso de solo e mobilidade; e foi aberto um site no Portal "on-line" que possibilitou a população apresentar propostas para revisão do PD/14.



ETAPA 02

01



Discussão com a ETM – Equipe Técnica Municipal, avaliação da situação atual do macrozoneamento, do zoneamento e do sistema viário, tanto na parte cartográfica como na parte específica do PL – Projeto de Lei que deverá compor todo o trabalho.



02

Elaboração do Relatório de caracterização Municipal, que é o raio x do Município nos seus mais diversos aspectos.



ETAPA 03

- 01 ☒ Mapas temáticos que possibilitarão a sua 1ª Audiência Pública;
- 02 ☒ 1ª Audiência Pública e a explanação do Pré-Plano;
- 03 ☒ Deverão ser realizadas reuniões temáticas para as 3 modalidades que compõem o PDDFT/24: meio ambiente, uso de solo e mobilidade.



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

ETAPA 04

01

Será a análise desse material quanto a sua pertinência, aceitação e inserção à proposta do Pré-Plano, possível a elaboração da versão definitiva da revisão do PDDFT/24.





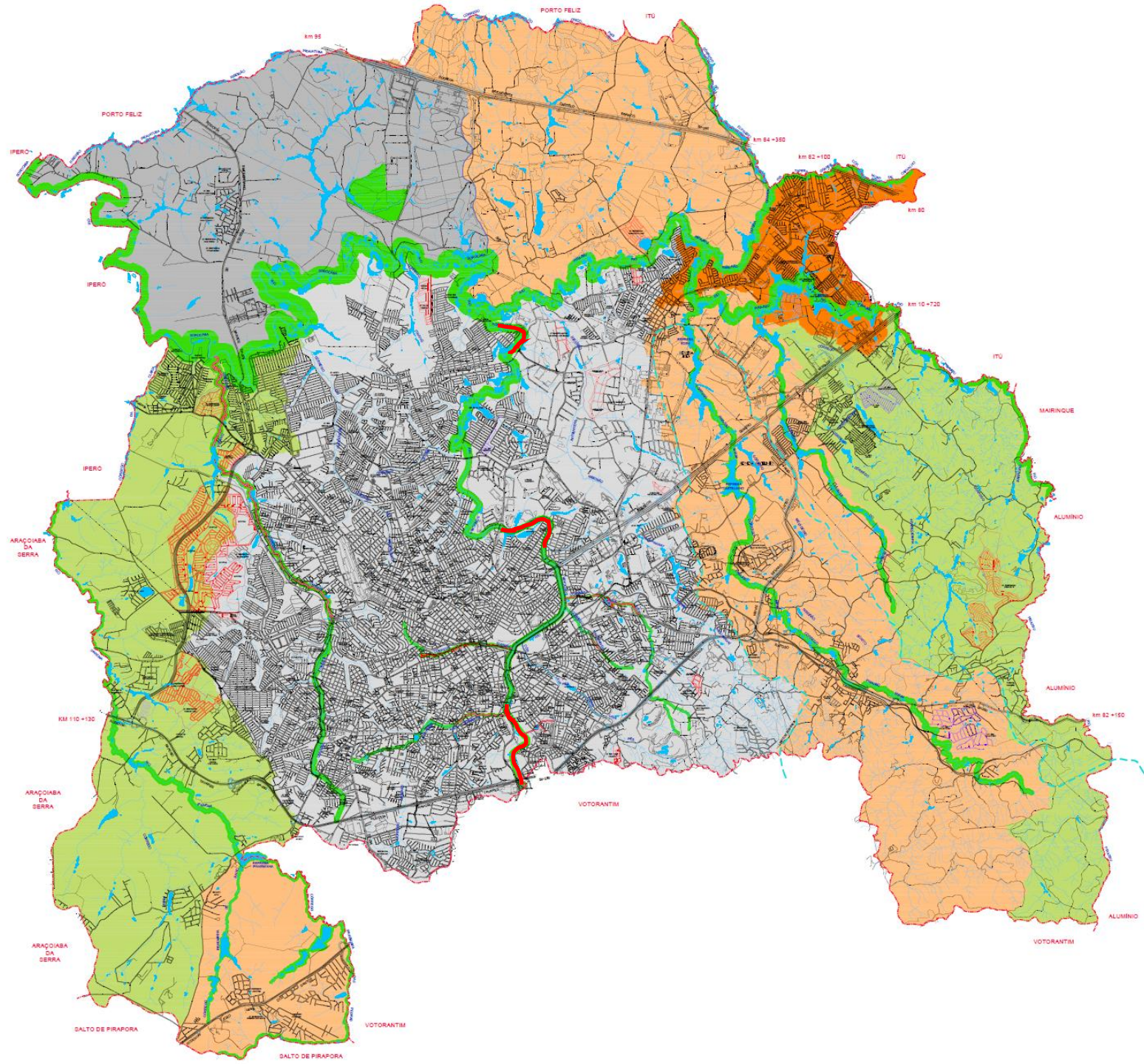
MACROZONEAMENTO

MAPA-1

O QUE QUEREMOS PARA SOROCABA?

Mudanças Climáticas (desafios) – Preservação das áreas de conservação (NOVO MACROZONEAMENTO)





LEGENDA PLANIMETRIA

- Sistema Viário Atual
- Loteamento Aprovado
- Loteamento em Diretriz
- Loteamento em Diretriz Abandonada até 2024
- Sistema Viário em Projetado ou em Execução
- Hidrologia - (Córregos, lagoas, rios, etc.)
- Limite de Município
- Limite de Bacia do Ferraz

LEGENDA MACROZONEAMENTO

- Pequenas Restrições - Tipo A
- Pequenas Restrições - Tipo B
- Moderada Restrição - Tipo A
- Moderada Restrição - Tipo B
- MCA - Macrozona de Conservação Ambiental
- MME - Macrozona de Manancial Estratégico
- Trecho de corpos hídricos de monitoramento e controle
- Trecho de corpos hídricos de monitoramento e controle (Canalizado)

CAPÍTULO II

EXIGÊNCIAS FUNDAMENTAIS DE ORDENAÇÃO DO SOLO

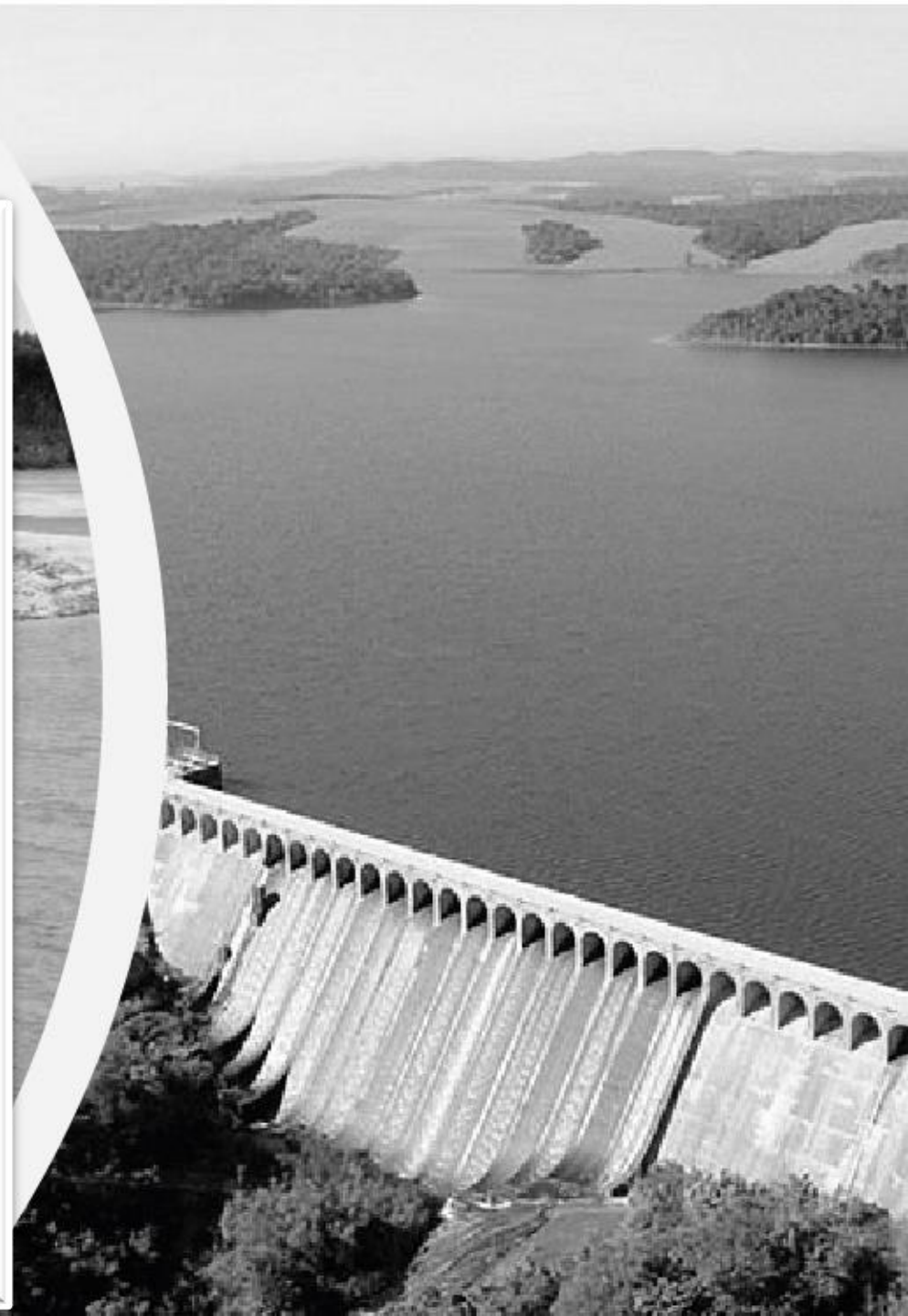
Seção I

Macrozoneamento Ambiental

Art. 6º Visando o desenvolvimento sustentável de Sorocaba, no território do Município são instituídas seis categorias de macrozonas, a saber:

- I - Macrozona com Pequenas Restrições A - MPRA;
- II - Macrozona com Pequenas Restrições B - MPRB ;
- III - Macrozona com Moderadas Restrições A - MMRA ;
- IV - Macrozona com Moderadas Restrições B - MMRB ;
- V - Macrozona de Conservação Ambiental – MCA;
- VI - Macrozona de Manancial Estratégico - MME

Parágrafo único. Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos estão indicados no mapa MAPA-01 - Macrozoneamento Ambiental, que integra esta Lei.





MME

**MACROZONA DE
MANANCIAL ESTRATÉGICO**

Inclusão de Manancial Estratégico (Porção da Bacia do Pirajibu e Sorocaba) – Nova Captação do Vitória Regia (30–35% do suprimento de água);

- Exigir nos empreendimentos urbanos a **reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção, considerando informações do Plano Diretor de Macrodrenagem do SAAE.**

- **Exigir** a adoção de medidas de prevenção da erosão, tais como **recobrimento vegetal de taludes e minimização de terraplanagens**, mediante apresentação de projeto para análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente.



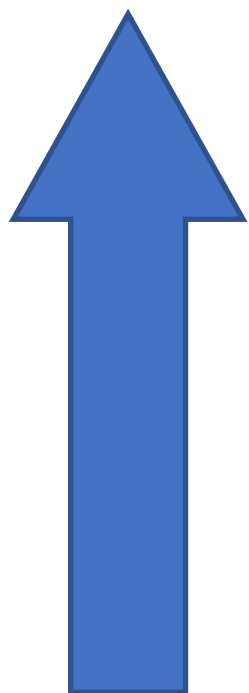
- **Exigir a implantação de mecanismos de infiltração de água** como: pisos drenantes, jardins de chuva, valas de infiltração ou equivalentes, **bem como soluções baseadas na natureza – SBN.**



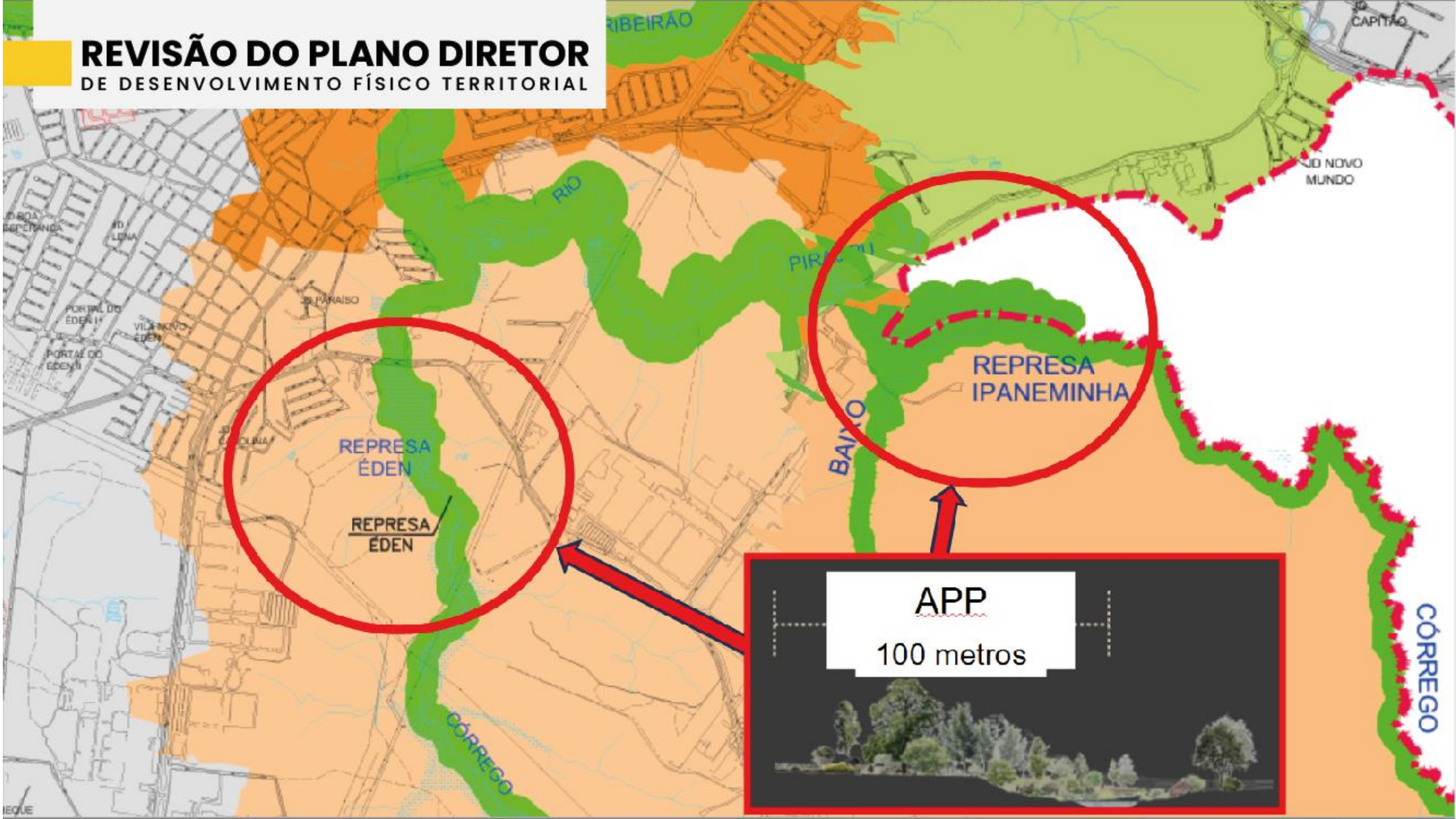
MCA

**MACROZONA DE
CONSERVAÇÃO AMBIENTAL**

APP de margem de rios,
ribeirões e riachos



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL



Art. 8º São incluídas na categoria "Macrozona com Pequenas Restrições à Ocupação A" - MPRA as porções do território do Município cujas características físicas se apresentam favoráveis à urbanização, devendo seguir as seguintes diretrizes:

I - exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção, considerando informações do Plano Diretor de Macrodrenagem do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba - SAAE.

II – prever área de APP expandida com faixa de 150,00 (cento e cinquenta) metros para cada lado do eixo do Rio Sorocaba;

III – restringir a ocupação das várzeas, a não ser que o projeto, esteja devidamente licenciado junto ao Órgão Ambiental competente, venha a permitir sua ocupação;

IV – exigir para novos empreendimentos a implantação de mecanismos de infiltração de água como: pisos drenantes, jardins de chuva, valas de infiltração ou equivalentes, bem como soluções baseadas na natureza.

Parágrafo único. Nos casos de terrenos mais sujeitos à erosão, são também recomendadas medidas destinadas a reduzi-la e ter seu Projeto de ocupação submetido à análise e licenciamento junto ao órgão ambiental competente.

§ 9º Deverão ser exigidas faixas de amortecimento no entorno das seguintes lagoas de reservação e de captação de água:

I – da “Represa Castelinho”, no Córrego Ferraz: faixa de 100,00m (cem metros) de largura no seu entorno, medidos a partir do nível d’água da referida represa;

II – da ETA - Estação de Tratamento de Água do Éden: faixa de 100,00m (cem metros) de largura no seu entorno, medidos a partir do nível d’água da represa do Ferraz;

III – da “Represa Ipaneminha”, no Córrego Ipaneminha: faixa de 100,00m (cem metros) de largura no seu entorno, medidos a partir do nível d’água da referida represa.

§ 10. Nos loteamentos situados na Zona Residencial 1 – ZR-1 e na Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS, que incidam em áreas de proteção de mananciais deverão ter a área de uso público definida no item I desse artigo 118, ampliado de 20% (vinte por cento) para 25% (vinte e cinco por cento).



Áreas de Monitoramento e Controle

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

Exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção, considerando informações do Plano Diretor de Macrodrenagem do SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba, **em especial nos trechos definidos como áreas de monitoramento e controle:**

 Trecho de corpos hídricos de monitoramento e controle

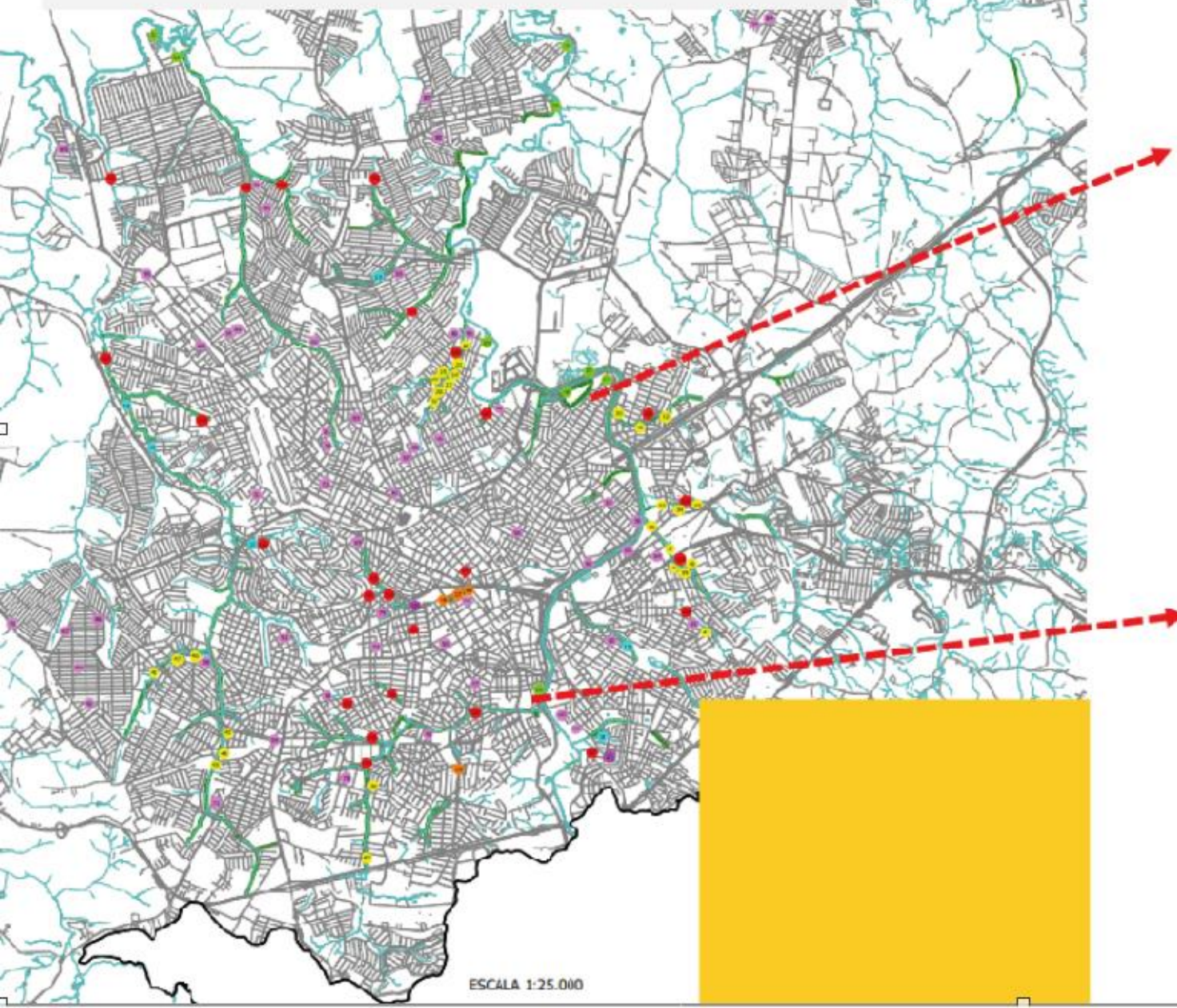
 Trecho de corpos hídricos de monitoramento e controle (Canalizado)

§ 2º – restringir a ocupação das várzeas, a não ser que o projeto, devidamente licenciado junto a Órgão Ambiental competente, venha permitir sua ocupação;



- **Córrego Itanguá:** da Rua Maria de Lourdes Ferreira até a foz no Rio Sorocaba
- **Córrego Água Vermelha:** do GPACI até a foz no Rio Sorocaba
- **Córrego Supiriri:** da rua Irmã Maria Angelina até a foz no Rio Sorocaba
- **Córrego Piratininga:** da Rua Sizona Azevedo Sherepel até a Rua João Devasto
- **Córrego Matilde:** da Av. São Paulo até a foz no Rio Sorocaba
- **Pq. Espanhóis:** da Av Paraguai até a foz no Rio Sorocaba
- **Rio Sorocaba:** da divisa com o Município de Votorantim até a foz do Córrego Água Vermelha (MB -13/10)
- **Rio Sorocaba:** da Av. Arthur Bernardes até a Av. Camilo Júlio
- **Rio Sorocaba:** da Rua Osório Antônio Lima até a Rua José Martinez Perez

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL



Art. 9º São incluídas na categoria "Macrozona com Pequenas Restrições à Ocupação B" - MPRB as porções do território do Município cujas características físicas se apresentam favoráveis à urbanização.

§ 1º Deverão ser consideradas a possibilidade do desenvolvimento e a implantação de ações e equipamentos públicos em áreas possíveis de alagamento, exigir nos empreendimentos urbanos a reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção, considerando informações do Plano Diretor de Macrodrenagem do SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba, em especial nos trechos definidos como áreas de monitoramento e controle:

- a) Córrego Itanguá: da Rua Maria de Lourdes Ferreira até a foz no Rio Sorocaba;
- b) Córrego Água Vermelha: do GPACI até a foz no Rio Sorocaba;
- c) Córrego Supiriri: da rua Irmã Maria Angelina até a foz no Rio Sorocaba;
- d) Córrego Piratininga: da Rua Sizina Azevedo Sherepel até a Rua João Devasto;
- e) Córrego Matilde: da Avenida São Paulo até a foz no Rio Sorocaba;
- f) Parque Espanhóis: da Avenida Paraguai até a foz no Rio Sorocaba;
- g) Rio Sorocaba: da divisa com o Município de Votorantim até a foz do Córrego Água Vermelha;
- h) Rio Sorocaba: da Avenida Arthur Bernardes até a Av. Camilo Júlio;
- i) Rio Sorocaba: da Rua Osório Antônio Lima até a Rua José Martinez Perez.



ZONEAMENTO

MAPA-2

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR

A Habitação de Mercado Popular (HMP) visa proporcionar moradias para famílias de baixa renda dentro do mercado imobiliário convencional, oferecendo preços acessíveis com o auxílio de incentivos fiscais e subsídios.

185.891 pessoas – 24% da população de Sorocaba se enquadra num perfil de baixa renda.



REVISÃO DO PLANO DIRETOR

DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

QUADRO 04

DIMENSOES MINIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO

ZONAS DE USO E CORREDORES	ÁREA MÍNIMA	TESTADA PRINCIPAL
	(m ²)	(m)
ZC - ZONA CENTRAL	125,00	5,00
ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3	150,00	6,00
ZR3-e - ZONA RESIDENCIAL 3 - EXPANDIDA	150,00	6,00



DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES
QUADRO RESUMO COMPARATIVO 2014 x 2024

REV 03 - 18/SET/24

Textos tachados em azul:

Valores / dimensões limite dos lotes a serem suprimidos ou substituídos em cada Zona de Uso.

Textos em azul:

Novos Valores / dimensões mínimas dos lotes para cada Zona de Uso.

DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO**PDDFT 2014****PDDFT 2024 - PROPOSTO**

ZONAS DE USO E CORREDORES	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA PRINCIPAL (m)	ZONAS DE USO E CORREDORES	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA PRINCIPAL (m)
ZC - ZONA CENTRAL	200,00	8,00	ZC - ZONA CENTRAL	125,00	5,00
ZPI - ZONA PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL	360,00	12,00	ZPI - ZONA PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL	360,00	12,00
ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1	360,00	10,00	ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1	300,00	10,00
ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2	300,00	10,00	ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2	250,00	10,00
ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3	200,00	8,00	ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3	150,00	6,00
ZR3-e - ZONA RESIDENCIAL 3 - EXPANDIDA	200,00	8,00	ZR3-e - ZONA RESIDENCIAL 3 - EXPANDIDA	150,00	6,00
			ZRDS – ZONA RESIDENCIAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTETÁVEL	300,00	12,00
ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1	1.000,00	15,00	ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1	1.000,00	15,00
ZI 2 - ZONA INDUSTRIAL 2	500,00	10,00	ZI 2 - ZONA INDUSTRIAL 2	500,00	10,00
			ZAE – ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICA	1.000,00	15,00
ZCH - ZONA DE CHÁCARAS URBANAS	1.000,00	10,00	ZCH - ZONA DE CHÁCARAS URBANAS	1.000,00	15,00
ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL	6.000,00	75,00	ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL	6.000,00	75,00
CCS 1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	250,00	10,00	CCS 1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	300,00	10,00
CCS 2 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	250,00	10,00	CCS 2 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	250,00	10,00
CCI - CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA	3.000,00	30,00	CCI - CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA	1.000,00	15,00
CCR - CORREDOR DE CIRCULAÇÃO RÁPIDA	600,00	15,00	CCR - CORREDOR DE CIRCULAÇÃO RÁPIDA	600,00	15,00
ZR - ZONA RURAL	20.000 (MÓDULO / INCRA)		ZR - ZONA RURAL	20.000 (MÓDULO / INCRA)	

Textos tachados em azul:

Valores / dimensões limite dos lotes a serem suprimidos ou substituídos em cada Zona de Uso.

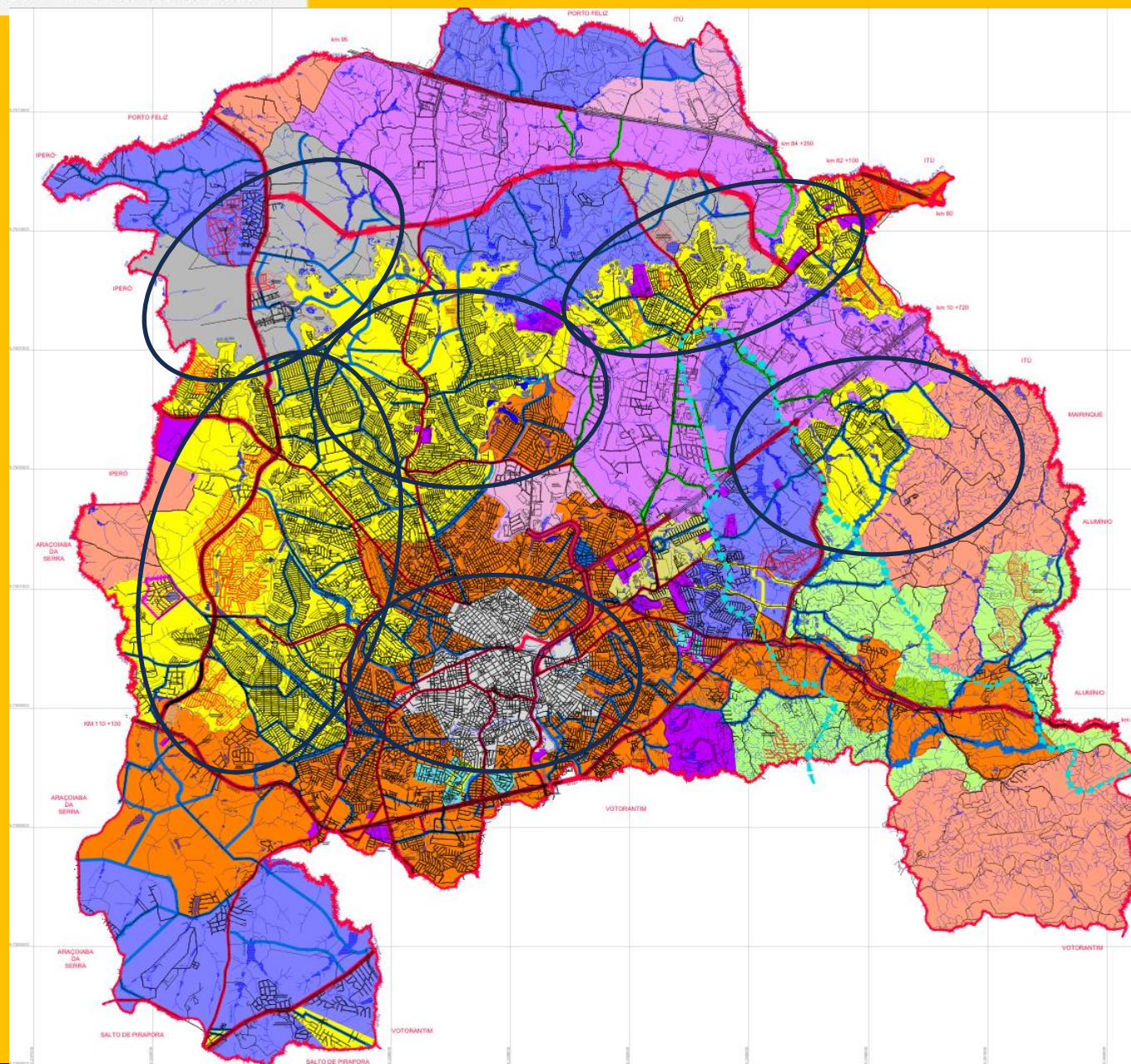
Textos em azul:

Novos Valores / dimensões mínimas dos lotes para cada Zona de Uso.

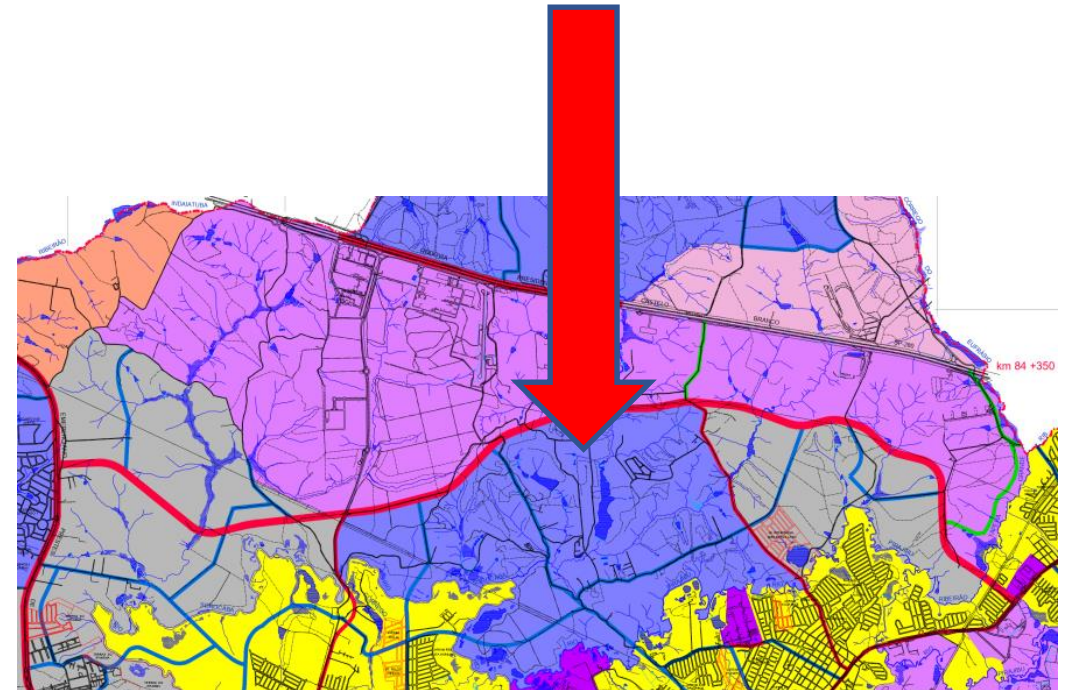
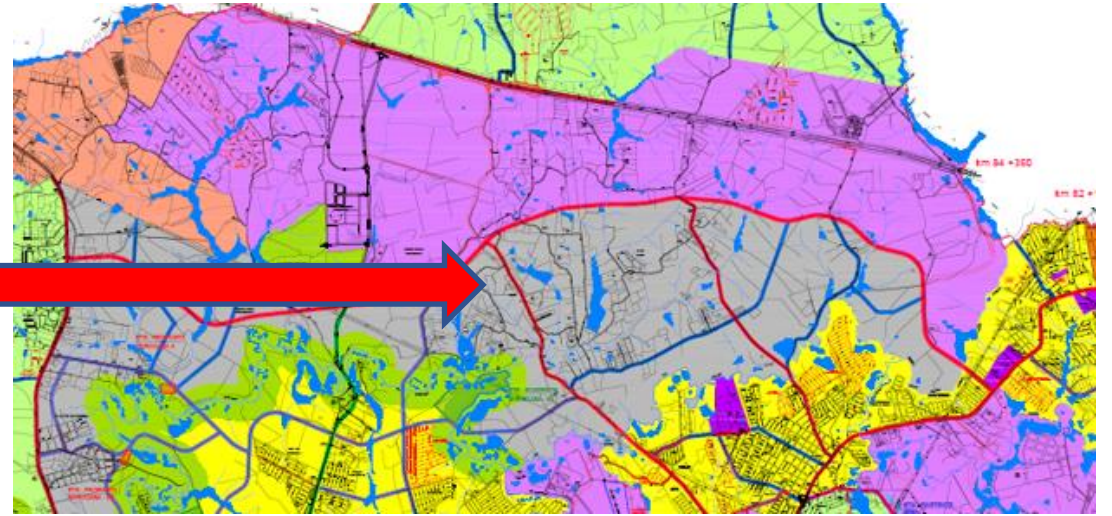
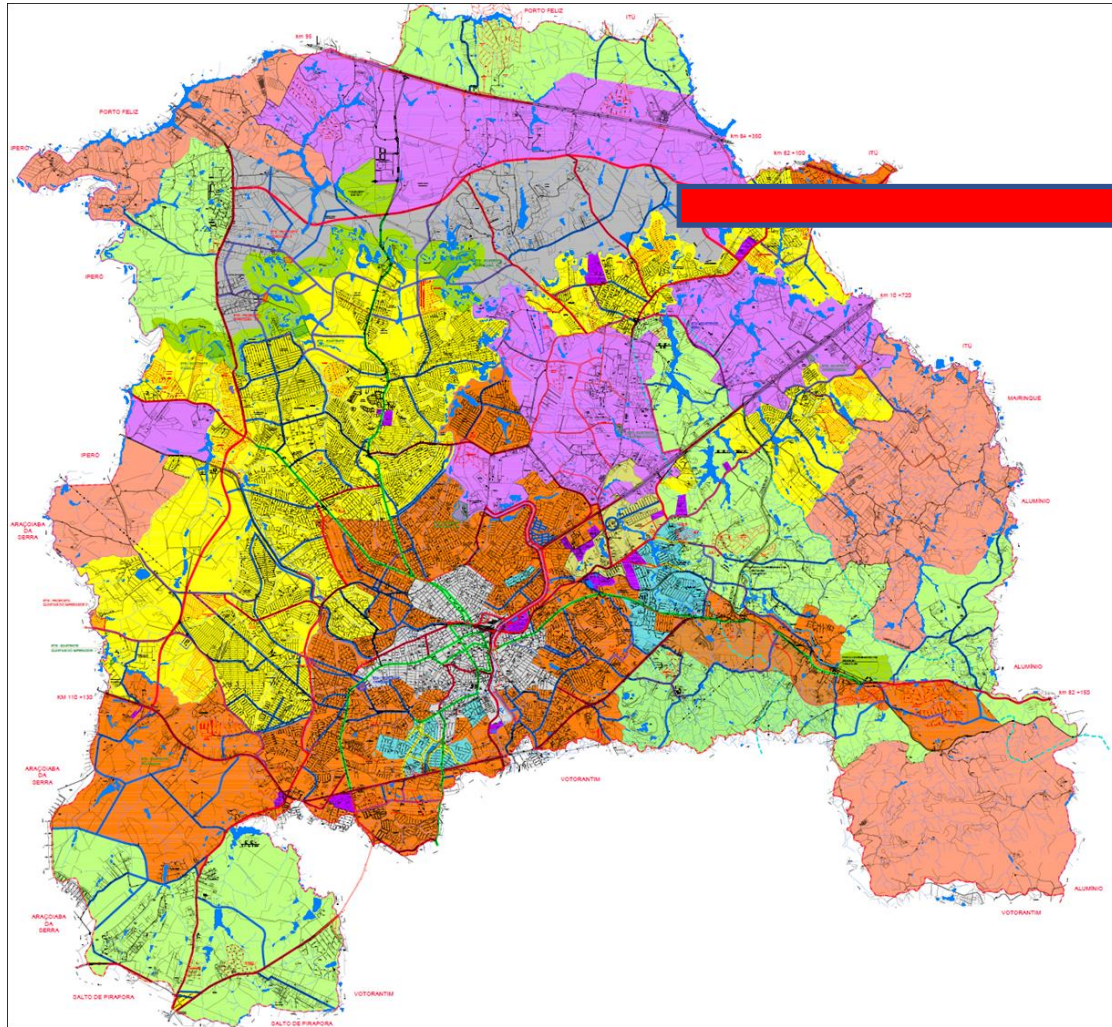
Na face de quadra que já possua 50% (cinquenta por cento) ou mais lotes já fracionados, excetuando o lote objeto, fica permitido o fracionamento do restante dos lotes nas mesmas condições dos lotes já fracionados, limitando-se a 125,00m² de área territorial mínima e 5,00m de testada principal mínima.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL



Diminuir Adensamento



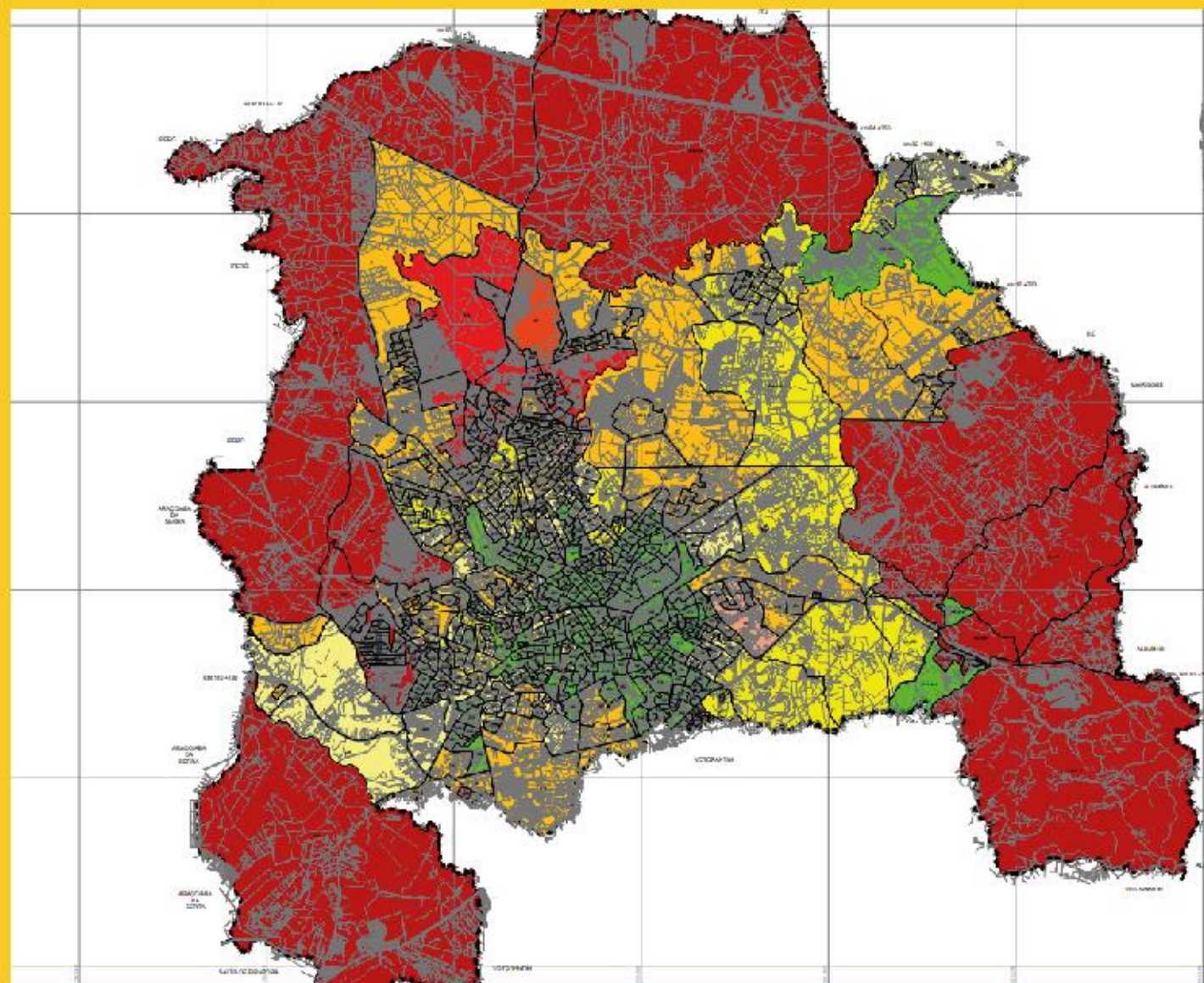
Art. 23. Na Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS que inclui áreas destinadas à ocupação predominantemente residencial as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I – incentivar a criação de novas centralidades, de forma a proporcionar menores deslocamentos, de seus moradores e usuários; privilegiando o uso residencial em padrões de baixa densidade e baixas taxas de ocupação;

II - permitir usos do solo de atividades de apoio ao uso residencial e não incômodos, incentivando os usos residenciais, com controle de sua intensidade e extensão da respectiva ocupação, de forma a minimizar os riscos de poluição dos mananciais em cuja bacia está inserida;

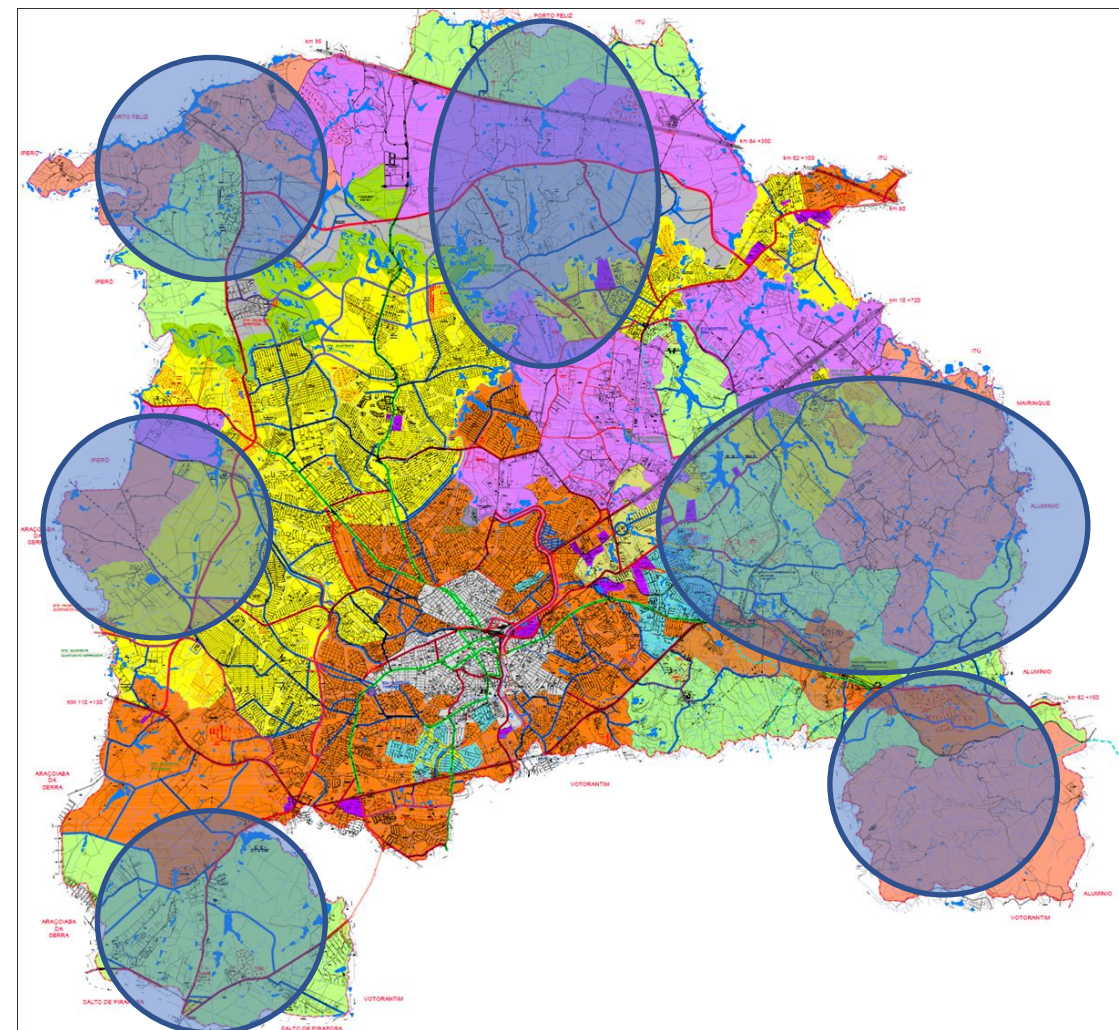
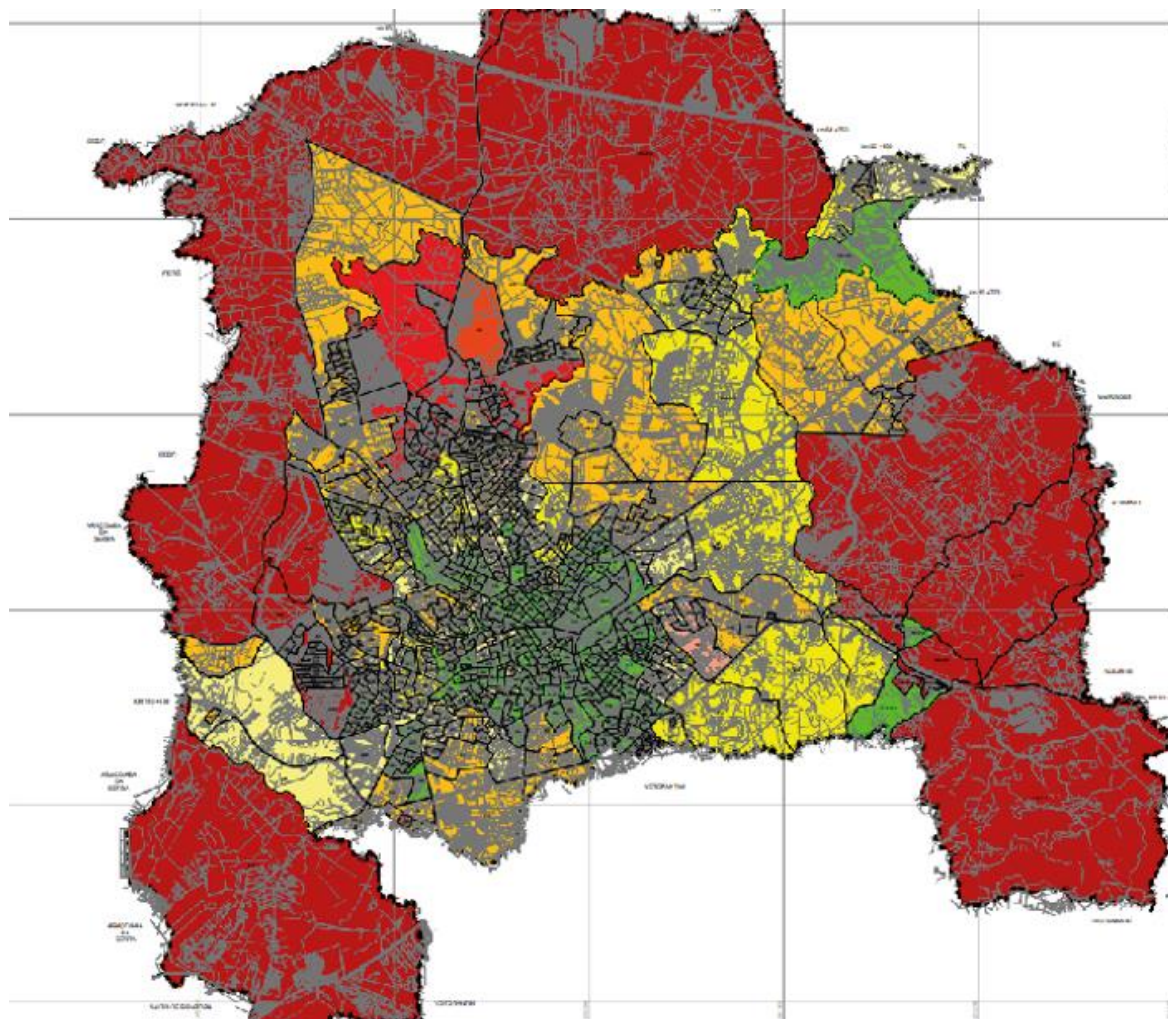
III - garantir altas taxas de permeabilidade dos terrenos e de índices de áreas vegetadas, nos futuros empreendimentos.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL



TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL (t)





ZCH e RURAL

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL



ZONA RURAL 14% do uso do solo na Cidade

Localizada nas fronteiras com Cidades vizinhas, como Porto Feliz e Itu, que vem pressionando pela expansão imobiliária com características de áreas residenciais com grande avanço no adensamento;

A ausência ou deficiência na denominação e na gestão de acessos às áreas rurais persiste, com muitas estradas rurais de propriedade privada não possuindo identificação oficial, o que complica a logística para produtores e clientes e limita o desenvolvimento organizado, além de dificultar a fiscalização pelo município, caracterizando pela ocupação de edificações e loteamentos irregulares

SEM INFRAESTRUTURA;

Índices construtivos de parcelamento, conforme: TO livre, CA Livre e PP livre



ZONAS DE CHÁCARAS

As principais áreas classificadas como ZCH foram equipadas por corredores de comércio e serviços, para viabilizar a implantação de serviços para suprir essa região, mas isso favoreceu o desenvolvimento de residenciais devido aos índices construtivos vinculados aos corredores, o que permitiu o adensamento e diminuição das taxas de permeabilidades;

Índices para: Espaços livres 20%, lotes de 1.000m², TO 0,35, CA 0,6x, PP: 50%

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL



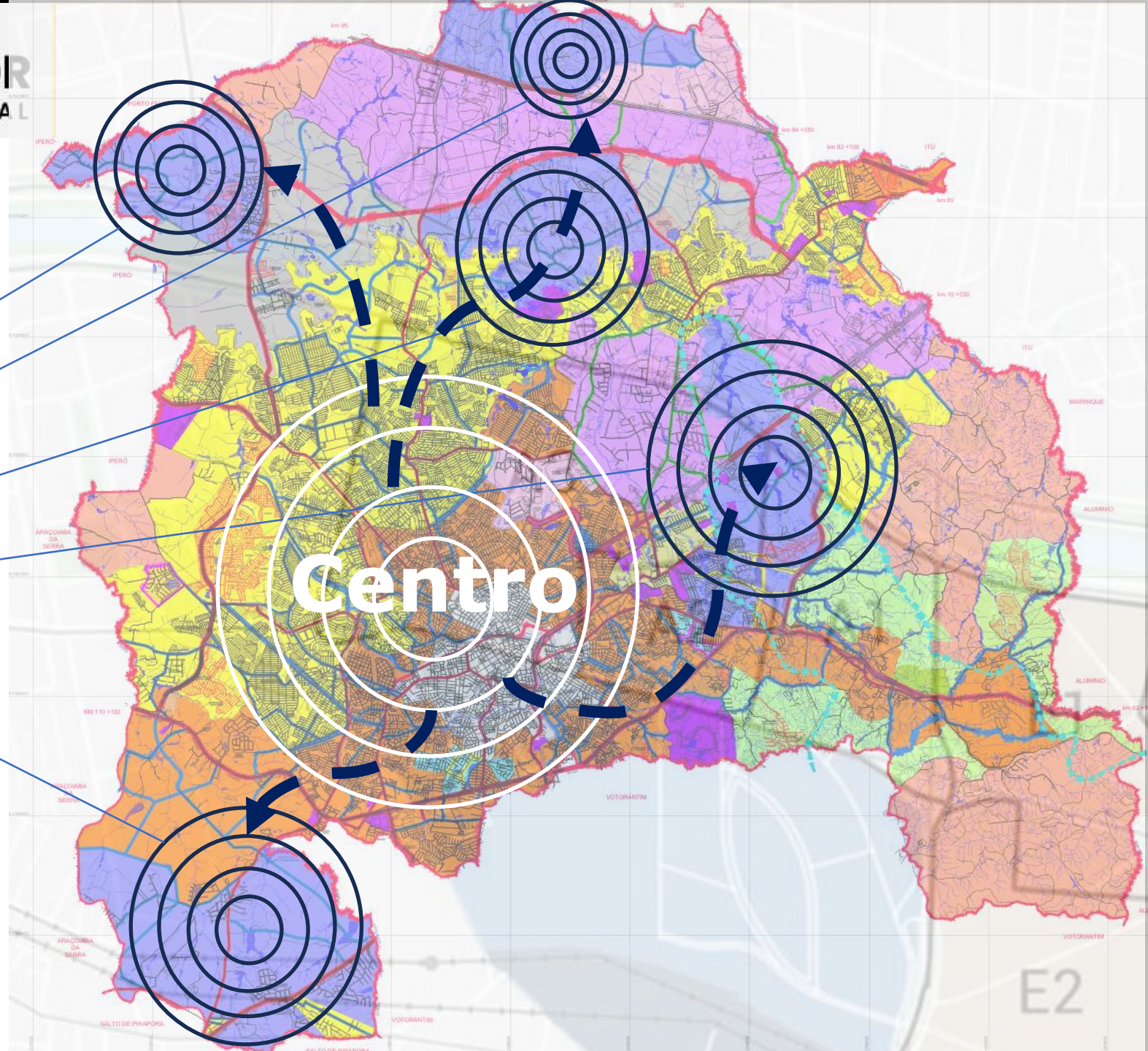
**DÉFICIT HABITACIONAL ESTIMULO
PARA OCUPAÇÃO DE ZCHS:
IMPACTO AMBIENTAL / INFRA**

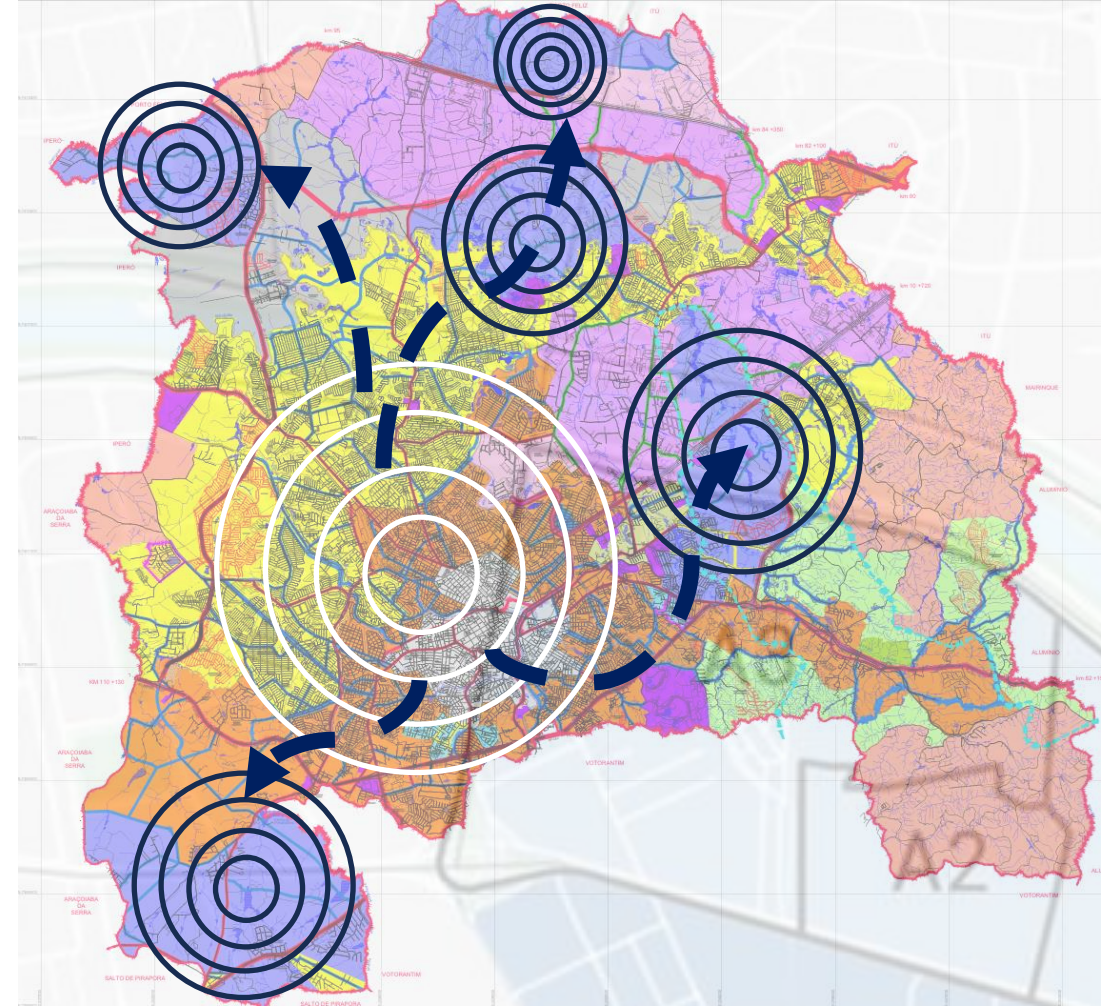
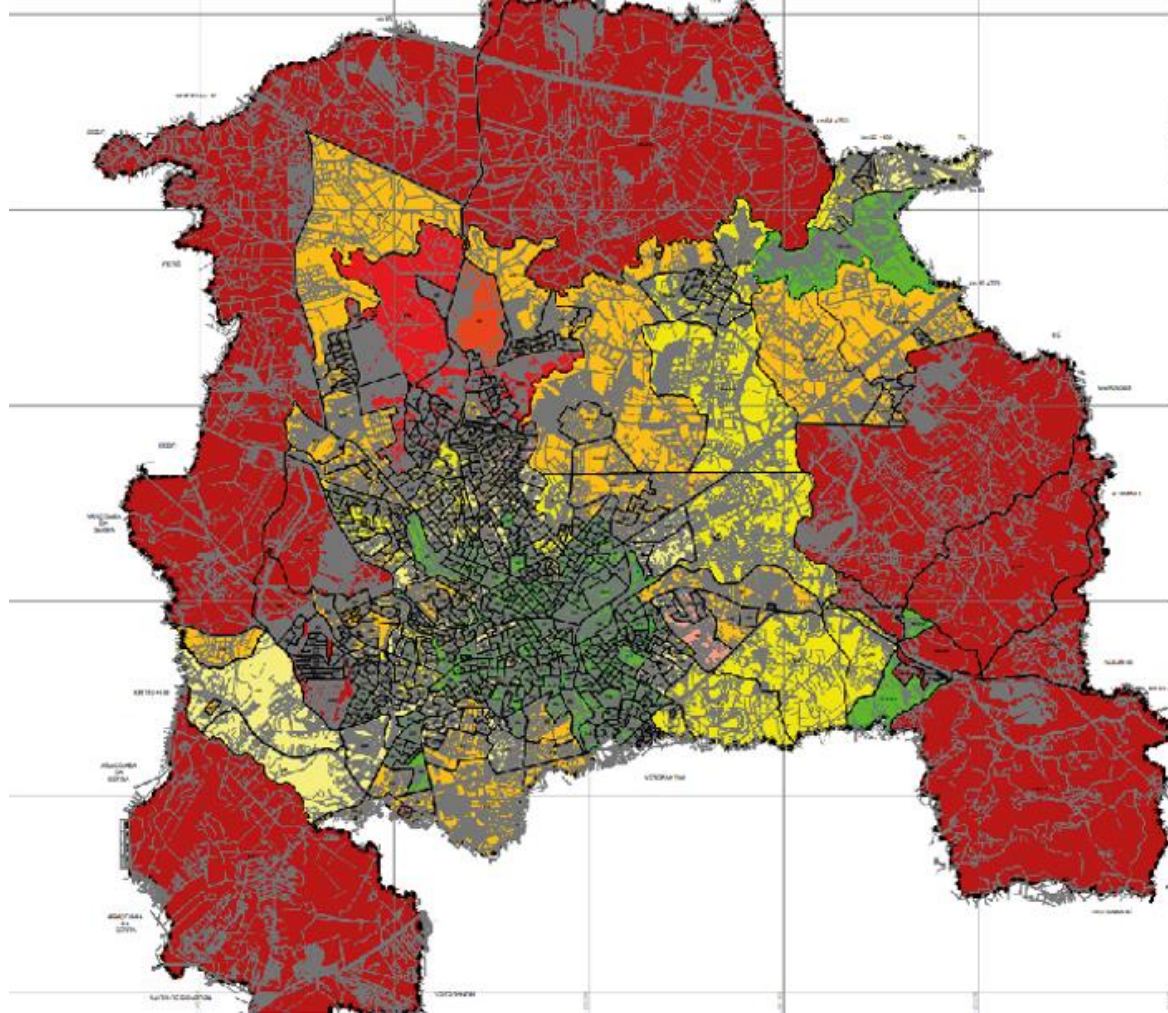
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

Nova Centralidade

Possibilidade de Complementaridade e Indução de Desenvolvimento ordenado

- ❑ Não se sobrepõem – têm características próprias
- ❑ Não altera o Zoneamento geral, ajusta apenas a Proposta para essas áreas específica





§ 1º Para a implantação de empreendimentos na Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS, mencionada no **caput** do artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações internas, outras obras adicionais externas, desde o empreendimento até o ponto de interligação às redes públicas existentes, exigindo-se o Projeto, a execução e o custeio dessas de infraestrutura, notadamente:

I - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;

II - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento às demandas do novo empreendimento;

III - pavimentação do leito carroçável das vias lindeiras à área utilizada;

IV - pavimentação das calçadas e passeios públicos, nas vias internas e lindeiras, inclusive seus acessos, garantindo a plena acessibilidade;

V - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público e/ou lançamentos em corpos d'água.

§ 2º Para as obras mencionadas no § 1º, a Prefeitura de Sorocaba, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 3º As obras públicas mencionadas no § 1º deverão ser doadas ao Município, às concessionárias e às autarquias.

QUADRO 01	
ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS / CATEGORIAS DE ATIVIDADES
ZONA CENTRAL - ZC	RU, RM, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL - ZPI	RU, RM, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA RESIDENCIAL 1 - ZR1	RU, RT, RSI, SEAP, EVC, EU
ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2	RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA RESIDENCIAL 3 - ZR3	RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA RESIDENCIAL 3 EXPANDIDA - ZR3-e	RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, UE
ZONA RESIDENCIAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - ZRDS	RU, RT, RSI, SEAP, EVC, UE
ZONA INDUSTRIAL 1 - ZI 1	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI, EVC, UAI, UE
ZONA INDUSTRIAL 2 - ZI 2	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI, EVC, UE
ZAE- ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, UE
ZONAS DE CHÁCARAS - ZCH	RU, RT, RSI, EVC, TL, UE
ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZCA	RU, RT, RSI, EVC, TL, UE

§ 9º Nas laterais dos corredores CCS 2 e CCR, lindeiros a ZCH e ZRDS, são permitidos os usos dos corredores porém os índices deverão ser os mesmos das respectivas Zonas.

§ 10. As edificações no CCS -1 deverão ter alturas limitadas à 10,00 (dez) metros de altura.

§ 4º Na Zona Residencial 1 - ZR1 e na Zona Residencial de Desenvolvimento – ZRDS, para a edificação de condomínios residenciais unifamiliares, deverá ser observada a Taxa de Conforto - TC, fração mínima de terreno para cada unidade residencial, na proporção de 300 m² (trezentos metros quadrados) de terreno para cada unidade.

ZONAS DE USO	To Taxa de Ocupação Máxima	Ca Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Pp Percentual Mínimo de Permeabilidade
ZC - ZONA CENTRAL	0,80	4,0x	5 % $A < 150,00\text{m}^2$ 10 % $150,00\text{m}^2 \leq A < 450,00\text{m}^2$ 20 % $A \geq 450,00\text{m}^2$
ZPI - ZONA PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL	0,60	2,5x	
ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1	0,60	1,5x	
ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2	0,60	2,0x	
ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3	0,70	2,0x	
ZR3-e - ZONA RESIDENCIAL 3 - EXPANDIDA	0,70	2,0x	
ZRDS – ZONA RESIDENCIAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	0,60	1,5x	30%
ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1	LIVRE	LIVRE	10%
ZI 2 - ZONA INDUSTRIAL 2	LIVRE	LIVRE	
ZAE- ZONA DE ATIVIDADE ECONOMICA	0,60	2,5x	
ZCH - ZONA DE CHÁCARAS URBANAS	0,35	0,6x	50%
ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL	0,20	0,4x	50%
CCS 1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	0,60	1,5x	5 % $250,00\text{m}^2 \leq A < 500,00\text{m}^2$ 10 % $A \geq 500,00\text{m}^2$
CCS 2 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	0,60	2,0x	
CCI - CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA	0,50	2,0x	10%
CCR - CORREDOR DE CIRCULAÇÃO RÁPIDA	0,70	4,0x	10 % $A \geq 500,00\text{m}^2$
ZR - ZONA RURAL	LIVRE	LIVRE	LIVRE

§ 2º Em Zona Residencial 1 - ZR1, Zona de Chácaras - ZCH e Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável - ZRDS, as edificações destinadas ao uso RU têm sua altura limitada a quatro pavimentos.

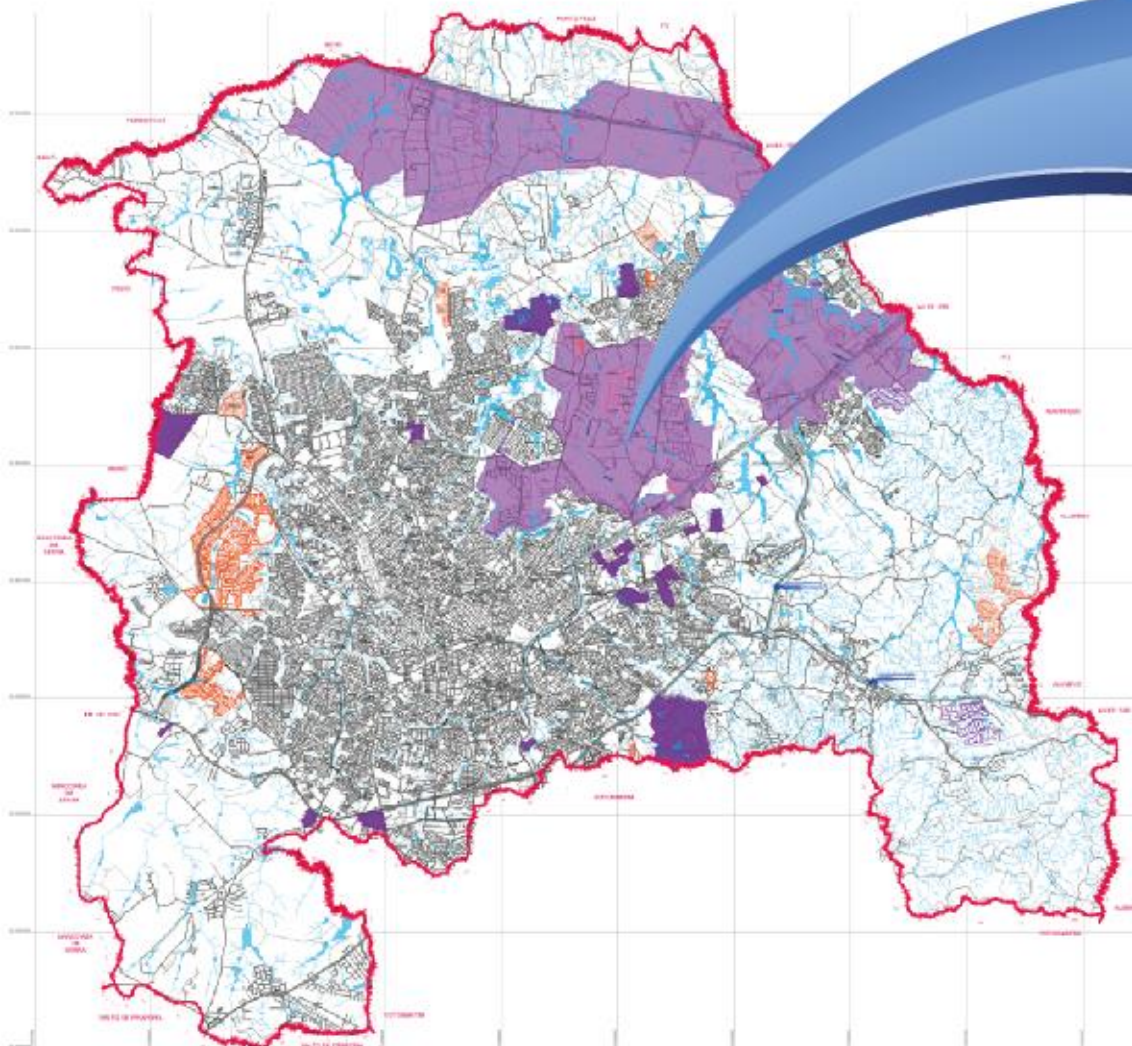
3. na ZRDS – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas laterais e 3,00m (três metros) no fundo do terreno, a partir do pavimento térreo, a exceção dos lotes dos loteamentos aprovados, anteriormente à aprovação deste Plano Diretor que deverão atender os recuos da legislação a que foram aprovados;

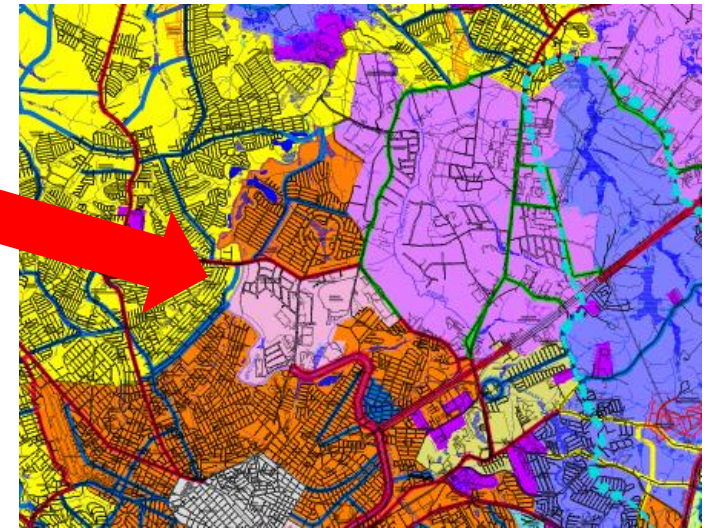
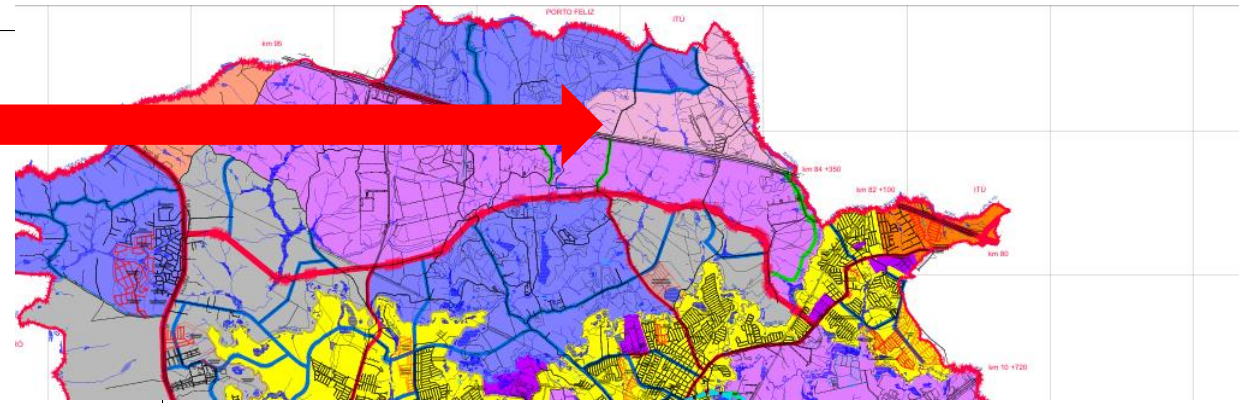
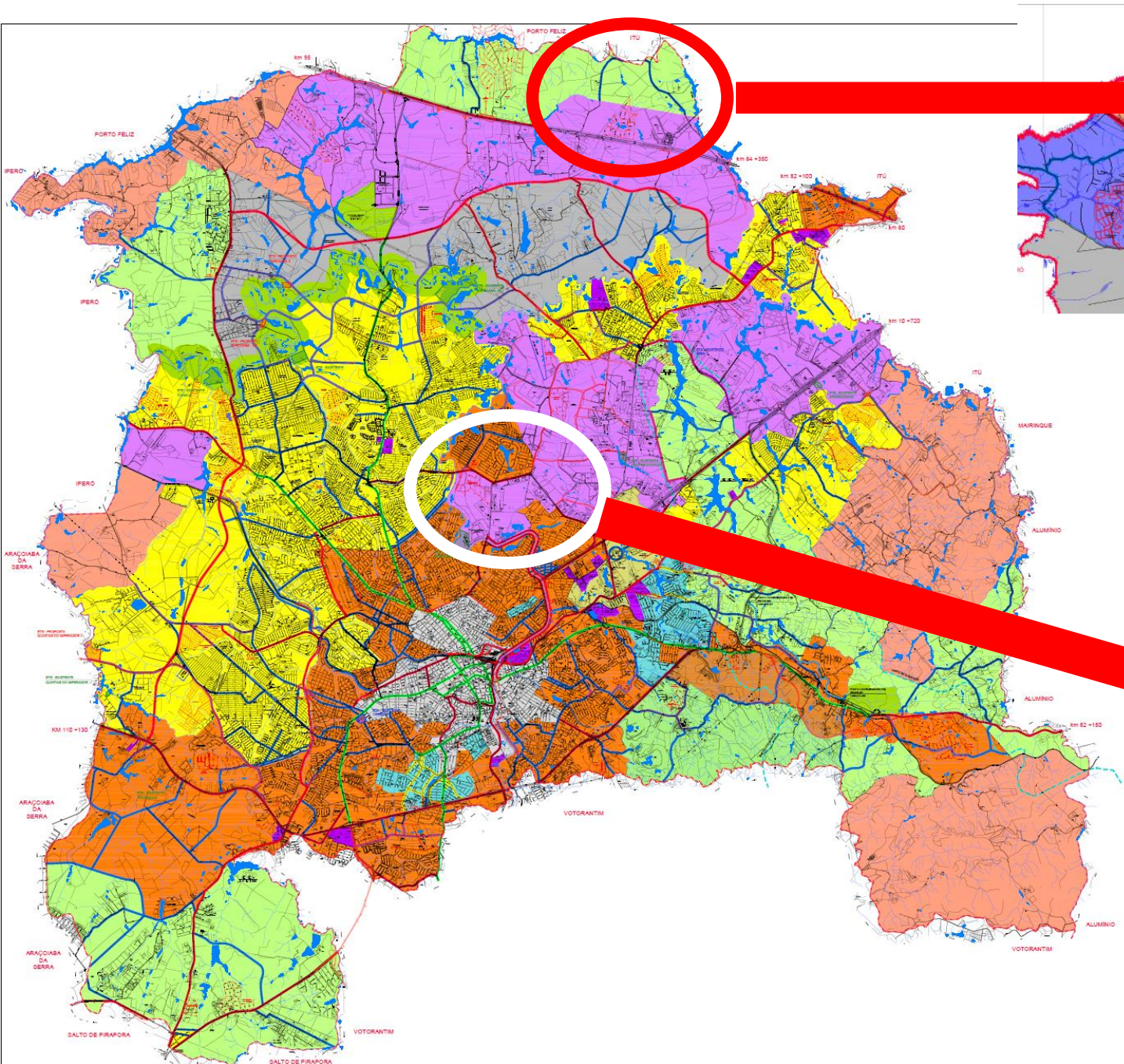
Art. 128. Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

I - 20% (vinte por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público, exceto nos loteamentos situados na Zona Residencial de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS, que deverão ter a área de uso público, ampliado de 20% (vinte por cento) para 25% (vinte e cinco por cento), conforme a seguinte distribuição:

- a) 14% (quatorze por cento) destinado a espaços livres de uso público;
- b) 6% (seis por cento) destinado a sistema de lazer;
- c) na ZRDS – 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento) destinado a espaços livres de uso público e 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) destinado a sistema de lazer.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL





Art. 27. Na Zona de Atividades Econômicas - **ZAE** que compreende áreas de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica, destinada a usos não residenciais de baixa e média incomodidade, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - permitir a implantação de atividades de apoio à produção industrial, admitindo usos comerciais e de serviços;

II - vedar a implantação de uso residencial.

Parágrafo único. Para instalações industriais, nessa **ZAE**, os índices construtivos a serem observadas são os da Zona Industrial 1 - ZI 1.

§ 10. Na Zona de Atividade Econômica – **ZAE** quando o uso for exclusivamente industrial, os índices de Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento serão adotados os mesmos da ZI-1.

OPÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL

- A área institucional prevista nesse item II, regulamentado por legislação municipal específica, poderá ser doada fora do perímetro da área loteada em local definido pela Municipalidade, ou pagamento em valor equivalente;



Seção II

Loteamentos Urbanos E Desmembramentos

Art. 128. Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for à zona de uso em que estiverem localizados, parte da área a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para uso **institucional**, destinada a equipamentos comunitários, exceto para os loteamentos industriais, devendo atender as seguintes condições:

a) relação entre testada e profundidade deverá conter um círculo circunscrito com pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área;

b) a área **institucional** prevista nesse item II, regulamentado por legislação municipal específica, poderá ser doada fora do perímetro da área loteada em local definido pela Municipalidade, ou pagamento em valor equivalente;



Sistema Viário Principal

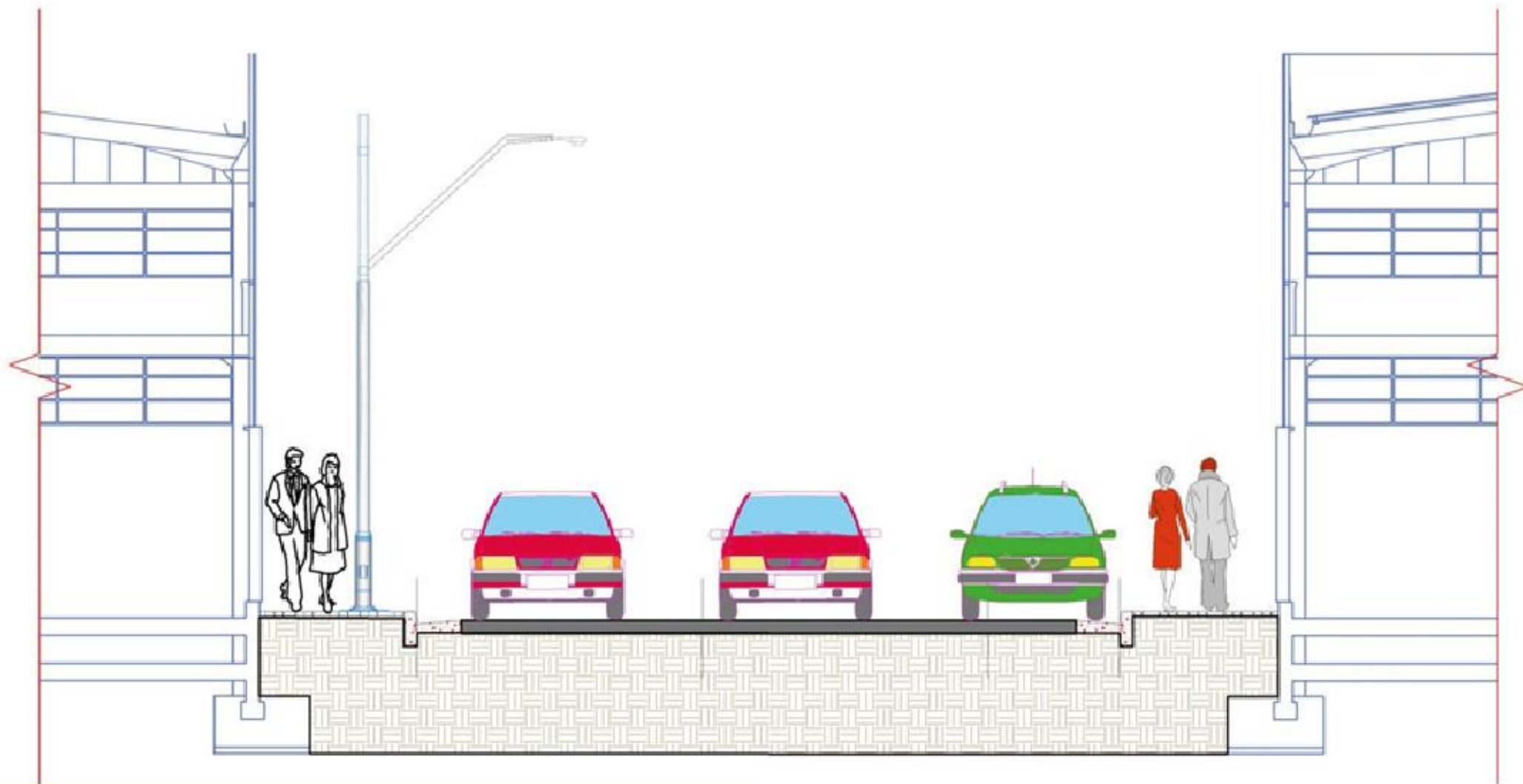
MAPA-3

An aerial night photograph of a busy city intersection, showing multiple lanes of traffic, crosswalks, and surrounding buildings. A large, semi-transparent yellow circle is overlaid on the right side of the image, containing the title text.

MOBILIDADE URBANA:

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

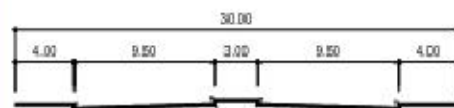


REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

GABARITOS VIÁRIOS

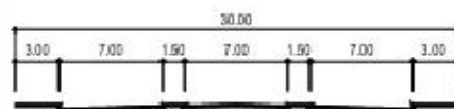
ARTERIAL - PADRÃO I

SEM PISTA EXCLUSIVA PARA ÔNIBUS:



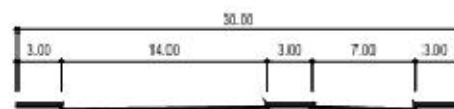
COM PISTA EXCLUSIVA PARA ÔNIBUS:

Entre pontos de parada:

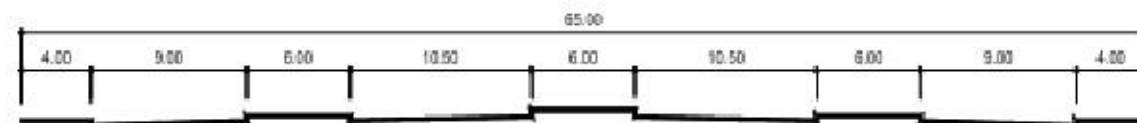


COM PISTA EXCLUSIVA PARA ÔNIBUS:

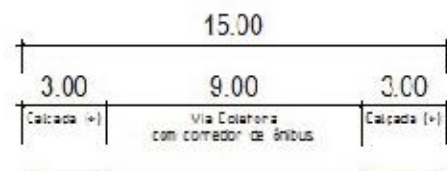
Nos pontos de parada:



ANEL VIÁRIO

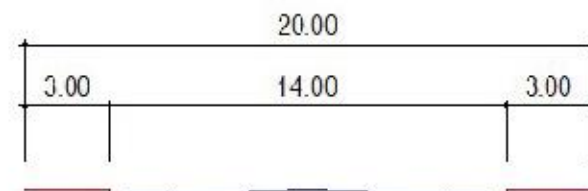


Via Coletora - Ônibus



(*) - Opicional Girovia unidirecional na calçada (1,25m)

Vias e Vias Coletoras Zona Industrial

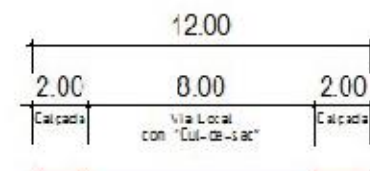


Via Local



(*) - Opicional Girovia unidirecional na calçada (1,25m)

Via Local com "Cul-de-sac"



Seção V

Sistema Viário, Transporte Urbano E Mobilidade

Art. 85. O Sistema Viário do Município tem suas diretrizes indicadas no MAPA 03 - "Sistema Viário Principal Proposto", que integra esta Lei, com os seus respectivos gabaritos horizontais, indicados a seguir:

I - para a malha viária nos novos empreendimentos em geral fica estabelecido o gabarito horizontal mínimo de 15,00 (quinze) metros. As vias terminadas em praças de retorno – **cul de sac**, projetadas em loteamentos, poderão obter sua aprovação junto a prefeitura no gabarito de 12 (doze) metros conforme legislação vigente.

IV - fica estabelecido o padrão de via **coletora** cujo gabarito horizontal básico de 15,00 (quinze) metros, caracterizada como via de uma só pista, com predominância do tráfego local;



DEBATE