

Plano Diretor – 2004/2005

Apresentação

A elaboração do Plano Diretor de Laranjal Paulista, constitui um momento importante na vida da comunidade, na medida em que pode significar a consolidação de um sistema de planejamento permanente, e o caminho para a participação da sociedade no estudo, no encaminhamento e nas soluções dos problemas que lhe são concernentes.

Sistema de planejamento é o conjunto de órgãos, normas e recursos (humanos, técnicos e financeiros) voltados à coordenação da ação planejada na administração municipal.

O Plano Diretor tem por objetivo, ordenar o crescimento do município, considerando as características físicas, ambientais, históricas, culturais e econômicas, locais, de modo a garantir que a cidade cumpra sua função social, além de se tornar coerente aos anseios da população.

É o instrumento básico e orientador para essa organização e para os processos de transformação do espaço urbano, o qual servirá de referência à todos os demais projetos e programas dos agentes públicos e privados que atuam na cidade.

Metodologia

A elaboração do Plano Diretor de Laranjal Paulista, previsto na Lei Orgânica do Município e cuja realização é de competência do Executivo Municipal, teve início em fevereiro/2004.

Utilizou-se a metodologia indicada pelo CEPAM (Centro de Estudos e Pesquisas da Administração Municipal, de São Paulo), órgão que também presta assessoria e orientação às demais prefeituras do interior.

À prefeitura coube, coordenar o trabalho e promover a participação da população, além de produzir o material técnico necessário à execução do plano; a população participou desde o primeiro momento, ajudando a identificar os principais problemas do município e contribuindo com sugestões para solucioná-los, para então podermos decidir qual será o futuro da cidade.

A confecção do Plano foi feita em Etapas, que consistem em:

- 1ª - Formação das Equipes de trabalho
(Equipe Técnica da prefeitura e o Conselho da População).
- 2ª - Levantamento de Dados
(pesquisa de campo e registro de informações).
- 3ª - Elaboração e Discussão de Propostas
(discussão entre técnicos da prefeitura e a população)
- 4ª - Anteprojeto de Lei
(elaboração do texto jurídico e aprovação na Câmara Municipal)

As informações contidas no 1º volume chamado de “Levantamento de Dados”, apresentam um resumo do passado e um diagnóstico do presente de nossa cidade, contendo dados sobre o desenvolvimento do município nas diversas áreas de atividades, além das informações atuais do que se passa com Laranjal, para tanto contempla os aspectos relativos à organização das áreas: urbana, rural e distritos.

São apresentadas em forma de relatórios, gráficos, tabelas e mapas, e resultam da conclusão da segunda etapa do trabalho. Estas foram coletadas a partir de pesquisas em órgãos municipais, estaduais e federais, pesquisas de campo e junto à comunidade, além de pesquisas bibliográficas.

O Volume I, subsidiou a elaboração das propostas contidas no Volume II, o qual deverá conter o Projeto de Lei do Plano Diretor; com isso podemos preparar nossa cidade para um desenvolvimento futuro com soluções modernas e eficientes, preservando o nosso passado e respeitando os anseios da população.

Conselho Municipal do Plano Diretor – 2004

De acordo com o previsto na metodologia adotada, a Administração Municipal trabalhou em conjunto com a população organizada num “Conselho Municipal do Plano Diretor”.

Desde o início do Plano, foram convidados a participar deste trabalho, representantes de diversos segmentos da sociedade organizada – autoridades, entidades, associações, clubes, escolas, igrejas, além do convite divulgado pela imprensa local, à todo cidadão laranjalense.

Na primeira fase dos trabalhos, a função dos membros do Conselho foi de ajudar a identificar os problemas de Laranjal e suas causas, bem como propor possíveis soluções para os mesmos.

Dentre os assuntos “problemas” discutidos entre a equipe da prefeitura e o Conselho da população, foram relacionados:

1º Desemprego

Causas – *A atividade predominante (brinquedos) gera empregos por 6 meses e no intervalo desse período, boa parte da população fica sem serviço fixo, ou trabalhando na informalidade.*

- *Laranjal abriga e ajuda muitas pessoas de fora, principalmente com assistência de saúde pública e alimentos, há uma migração sem controle.*

- *Falta mão de obra qualificada por não oferecer cursos profissionalizantes.*

Solução – Tentar resolver dentro do possível os problemas relacionados acima.

- Organizar formas de cooperativas com pessoas cadastradas da cidade.

- Maior envolvimento da Administração Pública nas associações.

2º Sistema Viário

Causas – *Poucas opções de ruas, pois o sistema viário é centralizado.*

Solução – Criação de mais ruas que não passem pelo centro e interligue bairros, de acordo com um planejamento urbano adequado.

3º Segurança

Causas – *Falta de efetivos para o policiamento municipal.*

- *Ociosidade dos jovens por falta de opções de lazer.*

- *Concentração de traficantes, desempregados e pop. carente na V. Zalla.*

Solução – Aumentar o número de policiais,

- Promover eventos para entretenimento dos jovens.

4º Educação

Causas – *Falta de qualidade de ensino e cursos profissionalizantes*

- *Muitas escolas grandes, mal utilizadas ou ociosas*

Solução – Tentar resolver os problemas acima

5º Saúde

Causas – Falta de medicamentos e consultas,

- Assistência médica sem controle nos postos de saúde.

Solução – Haver controle na doação de medicamentos e agendamento de consultas.

Pesquisa de Opinião Pública

No primeiro trimestre de 2004, foi realizada uma pesquisa de opinião pública, por amostragem, na área urbana, rural e distritos; veiculada através de Entidades, Autoridades, Associações, Clubes, Departamentos Públicos, Igrejas, e escolas de educação infantil.

O objetivo foi o de identificar os principais problemas do município, suas causas e possíveis soluções, além de avaliar a qualidade dos serviços básicos prestados à população.

Relação em ordem decrescente de importância, dos dez problemas mais importantes de desenvolvimento e expansão urbana, e/ou da zona rural do Município, após análise da pesquisa.

1º Problema: Sistema Viário (21%)

Explicação: Poucas opções e falta de manutenção.

Solução: Abrir mais ruas interligando bairros e um anel viário.

2º Problema: Desemprego (16%)

Explicação: Falta de incentivo à novas indústrias de atividades diferenciadas, e péssimo estado de conservação da única rodovia de acesso à cidade.

Solução: Atrair mais indústrias e unir esforços com municípios vizinhos para conseguir junto ao governo estadual melhorias para a rodovia Mal. Rondon.

3º Problema: Falta de segurança (11%)

Explicação: Aumento no tráfico de drogas e da favela na V. Zalla, por causa da migração.

Solução: Reurbanizar a favela existente para facilitar o acesso de policiais, e controlar a entrada de pessoas que chegam à nossa cidade sem emprego e endereço certo.

4º Problema: Falta de tratamento de esgoto (9%)

Explicação: Esgoto coletado é jogado “in natura” no rio Sorocaba.

Solução: Exigir que a Sabesp trate o esgoto antes de jogá-lo no rio.

5º Problema: Educação (8%)

Explicação: Falta de equipamentos nas escolas e de ensino profissionalizante.

Solução: Equipar as escolas para melhorar a qualidade no ensino e promover cursos técnicos profissionalizantes.

6º Problema: Saúde (7%)

Explicação: Poucas consultas diariamente, falta de medicamentos.

Solução: Atendimento médico o dia todo, e agilizar o agendamento das consultas.

7º Problema: Falta de planejamento urbano (6%)

Explicação: Localização dos conjuntos habitacionais, e falta de ruas para circulação de veículos.

Solução: Evitar de cercar a cidade com conjuntos habitacionais e abrir mais ruas e organizar para que lado deve ser o crescimento urbano.

8º Problema: Administração pública (5%)

Explicação: Excesso de funcionários e vereadores ineficientes

Solução: Já que não se pode mandar embora, evitar de contratar novos sem necessidade, e fazer com que os que já estão façam os seus serviços designados.

9º Problema: Favela na vila Zalla (4,8%)

Explicação: Proibir barracos e os cortiços, e organizar as ruas.

Solução: Controlar melhor as construções irregulares arrumar as ruas.

10º Problema: Falta de zoneamento industrial (4,5%)

Explicação: Falta de um distrito industrial definido.

Solução: Resolver onde devem se instalar as indústrias e dar mais apoio à elas e as novas para que o município cresça.

Plano Diretor – 2004/2005

Volume II – Esboço do Projeto de Lei

Índice

Objetivos Gerais

Diretrizes Sociais

Diretrizes para Exploração Turística

Diretrizes da Política Habitacional

Diretrizes Específicas de Proteção Ambiental

Organização Territorial

Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo Urbano

Diretrizes para o Zoneamento Urbano

Diretrizes de Parcelamento do Solo para fins Urbanos

Diretrizes Específicas para o Sistema Viário

Diretrizes de Saneamento e Infra-estrutura Básica

Diretrizes Administrativas

Instrumentos de Política Urbana previstos no Estatuto da Cidade

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

IPTU Progressivo no Tempo

Desapropriação sanção

Direito de Preempção

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Operações Urbanas Consorciadas

Transferência do Direito de Construir

Plano Diretor – 2004/2005

Volume II – Esboço do Projeto de Lei

Este plano define uma estratégia para intervenção imediata, utilizando os instrumentos legais do Estatuto da Cidade para instituir suas diretrizes gerais, técnicas e jurídicas, do planejamento físico, social, e administrativo do município de Laranjal Paulista, para que seus objetivos possam ser alcançados a médio e longo prazo.

O Planejamento Físico abrange todo o território municipal, dispondo sobre o traçado da cidade, o sistema viário, a infra-estrutura urbana, o saneamento básico, o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, áreas verdes e de preservação ambiental.

A Lei do Plano Diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

Objetivos Gerais

1º Organização de um processo contínuo, dinâmico e integrado de planejamento, visando o desenvolvimento municipal sustentável, com o envolvimento de representantes da população, do Poder Legislativo e Executivo Municipal, participando num Conselho Municipal de Desenvolvimento.

2º Planejar a ampliação e conservação do Sistema Viário, buscando sempre a adequação ao relevo, a redução dos tempos de deslocamentos entre locais de trabalho e habitação (Áreas Industriais e Bairros Residenciais), entre os bairros, e entre esses e o centro da cidade.

3º Promover o Controle Efetivo do Uso do Solo Urbano, da área reservada para Expansão Urbana, e da área rural, através da elaboração de um Planejamento Municipal.

4º Criação de Núcleos Institucionais (centro de lazer, creches, posto de saúde, etc.), localizados em regiões estratégicas do município.

5º Preservar e Recuperar os elementos do meio-ambiente natural do município: mananciais e micro-bacias, matas ciliares e de primeira categoria, qualidade do ar, estabilidade das áreas com declividade maior que 30%, permeabilidade do solo e escoamento de águas pluviais; corrigir danos causados pelas extrações minerais de argila, portos de areia, e outros.

6º Organização do espaço territorial e da infra-estrutura física e administrativa necessária para viabilizar a exploração turística à médio e longo prazo.

Diretrizes Sociais

Com o objetivo de promover a concretização das propostas do Plano diretor do Município e maior integração entre todos os setores da administração pública, todas as demais secretarias, principalmente aquelas que atuam na área social da cidade: Saúde, Educação, Promoção Social, Esportes e Lazer, deverão num prazo máximo de um ano, elaborar ou atualizar se já houver, seus Planos Diretores específicos de maneira a torná-los conformes ao Plano Diretor do município.

Quanto aos aspectos de Educação

Buscando soluções alternativas para o problema da falta de cursos profissionalizantes na cidade, relacionado pela população como um dos principais problemas do município. A Secretaria de Educação deverá prever neste planejamento:

- A instalação de programas de capacitação profissional, com demanda e carga horária reduzida, maior flexibilidade e facilidade de inserção no mercado de trabalho.

- Utilizar os programas acima citados para implantação de projetos de construção de casas populares, por meio de mutirões, com uma competente coordenação de engenheiros e arquitetos.

Quanto aos aspectos de Saúde

Buscando soluções alternativas para o problema da falta de: especialidades médicas, qualidade do atendimento e medicamentos nos postos de saúde da cidade, também definido pela população como um dos principais problemas do município. A Secretaria de Saúde deverá reavaliar o atual sistema municipal de saúde e, juntamente com o Conselho municipal de Saúde, elaborar e programar as alterações necessárias para melhorar os serviços prestados.

Quanto aos aspectos de Esportes e Lazer

Buscando soluções alternativas para o problema da falta de opções de lazer, também definido pela população como um dos principais problemas do município, a Secretaria de Esportes e Lazer deverá programar e executar, isoladamente ou juntamente com outros departamentos:

- Criação e implantação de programas que promovam a inclusão social na área esportiva, de recreação e lazer, estruturados de forma diversificada, dinâmica e que atenda, diariamente a grande maioria das crianças e jovens em período diverso do escolar.
- Criação e implantação de programas que promovam a inclusão social de idosos e deficientes físicos na área esportiva, de recreação e lazer.

Quanto aos aspectos de Promoção Social

Buscando promover a inclusão social da população menos favorecida, a Secretaria de Assistência Social deverá programar e executar, isolada ou juntamente com outros departamentos:

- Criação e implantação de programas que promovam a inclusão social na área de recreação e lazer, de trabalho, educacional, estruturados de forma diversificada, dinâmica e que atenda, diariamente a todas as faixas etárias, desde crianças e jovens, a família, idosos e portadores de deficiências, em períodos diversos.

Quanto aos aspectos da Segurança Pública

Buscando soluções alternativas para o problema da falta de Segurança Pública, também definido pela população como um problema do município, O Conselho Municipal de Segurança Pública juntamente com o Executivo, deverão prever:

- Criação e implantação de programas permanentes de conscientização e combate ao uso de drogas e armas, educação no trânsito e cidadania, instalados em todas as instituições da rede de ensino, públicas e privadas.

Diretrizes para Exploração Turística

Com o objetivo de viabilizar uma futura exploração dos potenciais turísticos e históricos e ambiental, identificados no município; turismo empresarial, histórico e ecológico nas áreas urbana e rural, o departamento da prefeitura responsável pelas atividades de turismo, terá como diretriz:

- Elaborar num prazo máximo de um ano, um Plano de Turismo, o qual deverá ter a participação da sociedade, e uma política de incentivo à preservação de patrimônios de valor histórico-cultural, ou de locais de interesse ambiental e paisagístico, dentro da área urbana e em toda zona rural, bem como incentivar a instalação de equipamentos de apoio às atividades turísticas, por parte da iniciativa privada, buscando envolver proprietários de imóveis. - Médio e Longo Prazo.

Diretrizes da Política Habitacional

Objetivos da política habitacional:

- Promover soluções diversificadas para oferta de loteamentos e moradias, buscando garantir o atendimento dos diversos segmentos do mercado.

- Adotar medidas que evitem o aparecimento de favelas ou qualquer tipo de sub-habitações, e promova a erradicação de cortiços da cidade, através de projetos adequados de reurbanização, ou de assentamento dessa população em lotes urbanizados.

Será dada prioridade às seguintes diretrizes:

- Viabilização de projetos habitacionais, públicos ou privados, que atendam a população de baixa renda; com a integração de recursos financeiros das três esferas de governo: Municipal, Estadual e Federal.

- Elaborar um projeto de reurbanização da Vila Zalla, com a participação dos moradores, através de um trabalho social com grupos formais ou informais representativos dos interesses e necessidades da comunidade.

- Coibir a ocupação de edificações em geral, sem o devido "habite-se" (regularização total do imóvel).

Diretrizes Específicas de Proteção Ambiental - (Complementar à Lei 4.771/65)

A proteção do ambiente natural do município deverá seguir a Lei 4.771/65, obedecendo ainda as seguintes exigências municipais:

São declaradas áreas de proteção ambiental e como tais devem ser permanentemente preservadas, e restauradas onde estiverem danificadas:

- A faixa de 100 metros de largura, medida em projeção horizontal, a partir dos limites do leito do curso de água, em cada uma das margens dos rios: Sorocaba e Tietê, nos trechos onde tenham de 50 (cinquenta) a 200m (duzentos metros) de largura.

- A faixa de 50 metros de largura e/ou uma faixa de 30 metros de largura, medida em projeção horizontal, a partir dos limites do leito do curso de água, em cada uma das margens dos rios, que tenham de 10 (dez) a 50m (cinquenta metros) de largura, e respectivamente para os trechos que tenham menos de 10m (dez metros) de largura: Ribeirão do Pará, Ribeirão dos Ponces, Ribeirão da Onça, Ribeirão Taquaranxim, Ribeirão do Bicame, Ribeirão de Dentro/Córrego da Onça, Ribeirão do Perú, Ribeirão Pederneiras, Rio Laranjal.

- A faixa de 30 metros de largura, medida em projeção horizontal, a partir dos limites do leito do curso de água, em cada uma das margens de todos os demais cursos d' água, que tenham menos de 10m (dez metros) de largura, lagos, lagoas e reservatórios, naturais ou artificiais no município.

- A área compreendida num raio de 50 metros de comprimento em torno das nascentes e “olhos d' água”, ainda que intermitentes, localizados no município, bem como outras área consideradas de preservação permanente nos termos da Lei Federal 4.771/65.

- As área recobertas por mata de primeira categoria, a serem definidas pelo Executivo.

- As áreas de interesse turístico ou paisagístico, tais como antigas sedes de fazendas, edifícios de interesse histórico-cultural, como casarões, prédios da Fepasa, definidas pelo Executivo em estudo mais detalhado.

Nas áreas de proteção ambiental relacionadas acima, exceto para o último parágrafo, aplicam-se os seguintes dispositivos:

- Somente serão permitidas atividades ligadas a preservação do ambiente, da paisagem, a utilização das águas, ao controle das cheias, assim como, outras atividades que não importem em edificações ou instalações permanentes, e que não destruam a vegetação existente.

- Ficam proibidos: o desmatamento, a remoção da cobertura vegetal existente, movimentos de terra, lançamento de esgotos nos cursos d' água, a disposição de resíduos sólidos, assim como obras, serviços e instalações, exceto para transposição de cursos d' água ou quando destinadas às atividades permitidas.

- Não é permitida a ampliação de serviços, obras e edificações já existentes, assim como, a intensificação do processo produtivo, exceto para melhoria das condições de segurança, higiene e salubridade das edificações, ou para controle da poluição ambiental, ou quando destinadas as atividades permitidas.

- Os proprietários rurais que possuem qualquer curso d' água passando por dentro de sua propriedade, deverão cercar as margens desses, de acordo com a metragem exigida pela lei, de forma a promover a recuperação destas matas.

- As faixas de proteção que atingirem lotes resultantes de parcelamento devidamente regularizado, poderão ser reduzidas a fim de torná-los edificáveis com uma taxa de ocupação de no máximo 30%.

- O potencial construtivo não utilizado dos terrenos urbanos compreendidos nas áreas de proteção ambiental, de interesse turístico, paisagístico, ou histórico-cultural, poderá ser transferido para outros imóveis, desde que as áreas sejam comprovadamente preservadas conforme exigência legal, ou doadas ao patrimônio público.

Conforme o artigo 22 da Lei 4.771/65 (Código Florestal), - “nas áreas urbanas a fiscalização é da competência dos municípios, atuando a União supletivamente”.

O Executivo deverá promover e organizar:

- Cursos para conscientização e capacitação técnica aos produtores sobre práticas de manejo e conservação do solo; orientação sobre técnicas adequadas de saneamento básico na área rural, como: construção de fossa assépticas, etc..

- Colocar a disposição dos produtores que adotarem tais práticas, máquinas e caminhões da prefeitura gratuitamente, para benfeitorias em suas propriedades rurais, tais como: construção de açudes, terraplanagens, etc...

- Estruturar um centro de Zoonoses municipal.

Organização Territorial

Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo Urbano

Para a ordenação de uso e ocupação do solo, o território do município fica dividido em 4 (quatro) tipos de zonas:

- Macrozona Rural
- Macrozona Urbana
- Zonas Isoladas de Expansão Urbana
- Zona Industrial

Macrozona rural é aquela constituída exclusivamente por áreas destinadas às atividades agropecuárias, minerárias e afins.

Macrozona urbana fica definida a partir das áreas urbanizadas ou já comprometidas com a ocupação pela existência de parcelamentos, e servidas por alguns dos seguintes melhoramentos: rede de iluminação pública, de abastecimento de água, esgotos sanitários galerias de águas pluviais, e existência de vias, pavimentadas ou não, tanto na sede do município como nos distritos de Maristela e Laras.

A macrozona urbana fica dividida em:

- Zona Urbana da cidade, a qual se compõe das áreas já urbanizadas e abrange a área reservada para expansão urbana.
- Zona Urbana do Distrito de Maristela, a qual se compõe das áreas já urbanizadas e abrange a área reservada para expansão urbana.
- Zona Urbana do Distrito de Laras, a qual se compõe das áreas já urbanizadas e abrange a área reservada para expansão urbana.

Zonas Isoladas de Expansão Urbana, delimitadas para regularizar loteamentos de chácaras de lazer na zona rural - ficam definidas a partir das áreas urbanizadas ou já comprometidas com a ocupação pela existência de parcelamentos, e servidas por alguns dos seguintes melhoramentos: rede de iluminação pública, de abastecimento de água, esgotos sanitários, existência de vias, pavimentadas ou não; localizadas fora da área urbana do município.

Zona Industrial, área destinada a abrigar atividades exclusivamente industriais, ou outras atividades relacionadas.

Quanto aos Aspectos da Exploração Mineral

As atividades minerárias, poderão ser desenvolvidas na superfície do território municipal, com exceção das zonas urbanas e das áreas definidas de preservação ambiental, observados os padrões corretos de conservação e recuperação do solo.

Os proprietários das áreas onde são desenvolvidas atividades minerárias, deverão dar início ao processo de regularização dessas áreas de exploração, num prazo máximo de 1 ano.

Enquanto não regulamentada, a extração de argila, poderá ser autorizada pelo poder público municipal, respeitando-se uma faixa mínima de 250m de cada lado, ao longo do eixo de todas as estradas, municipais ou estaduais, que atravessam o município.

A autorização deverá levar em conta a qualidade ambiental, evitando-se a perda da beleza da paisagem.

Quanto a Descrição do Perímetro Urbano

O Perímetro Urbano da sede da cidade, bem como dos distritos de Maristela e Laras, serão descritos em lei específica.

A descrição do Perímetro Urbano deverá estar em conformidade com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, não podendo ser alterada separadamente, salvo se autorizado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

O Executivo, através do Setor responsável, deverá elaborar num prazo de um ano:

- Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, a qual incluirá também o sistema viário.

- Alteração do Perímetro Urbano, conforme proposta de Zoneamento. - Curto Prazo.

- Organização e Regulamentação de Políticas de incentivo a instalação de indústrias, locais ou não, na Zona Industrial. - Médio Prazo.

Diretrizes para o Zoneamento Urbano

Todas zonas urbanas terão uso com predominância da atividade estabelecida, sendo portanto permitidos alguns tipos de outras atividades, desde que sejam compatíveis e não incômodas.

Nas zonas de predominância residencial serão permitidas algumas atividades de comércio e prestação de serviços, institucionais, ou de lazer, de pequeno porte, desde que não incômodas e/ou geradora de trânsito intenso de veículos, todas regulamentadas na Lei de Zoneamento Urbano.

Para o uso de comércio e prestação de serviços não será delimitada uma zona, visando promover a descentralização destas atividades e para que o centro urbano continue habitado; este uso estará vinculado e condicionado ao sistema viário.

Os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços de médio e grande portes, deverão prever áreas para o estacionamento de veículos, especificados na Lei de Zoneamento.

As atividades industriais, comércio atacadista e outras relacionadas, serão permitidas somente ao longo do eixo da Rod. Marechal Rondon, nos trechos da chamada “reta da Maristela”, e na zona industrial à SE da cidade, e deverão ser regulamentadas na Lei de zoneamento.

Ao longo das demais estradas municipais não serão permitidas atividades industriais.

Novas instalações industriais só serão permitidas nas zonas industriais.

A distribuição de novos Equipamentos Urbanos Comunitários (centro de lazer, creches, posto de saúde, etc.) ou redistribuição dos mesmos na cidade, deverão se dar de modo a organizar Núcleos Institucionais, localizados em regiões estratégicas do município, de maneira que possa abranger agrupamento de bairros.

Quanto aos aspectos dos Núcleos Institucionais

- Estudo de viabilidade para adaptação dos núcleos institucionais nos prédios públicos utilizados por atividades sociais, como: creches, serviços de saúde, centros de lazer, etc., e/ou instalação de novos edifícios junto unidades institucionais existentes para ampliação da oferta de novas atividades. - Médio Prazo.

- Reserva de área para instalação de novos núcleos institucionais nas zonas de expansão urbana – Médio e Longo Prazo.

Nenhuma zona poderá ser alterada isoladamente, com exceção da zona isolada de expansão urbana, mediante consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e através de Projeto de Lei específico.

As práticas permitidas antes da Lei do Plano Diretor, serão consideradas toleradas, cuja continuidade irá até que cesse seu funcionamento, ficando vedado o retorno.

Diretrizes de Parcelamento do Solo para fins Urbanos

O parcelamento do solo urbano deverá seguir a Lei 6.766/79, obedecendo ainda as seguintes exigências municipais:

- A implantação pelo empreendedor, a suas custas, dos equipamentos públicos de infraestrutura urbana básica – rede de abastecimento de água e de coleta e afastamento de esgotos, tratamento de esgotos, energia elétrica, galerias de águas pluviais, guias e sarjetas além do revestimento em concreto asfáltico no leito carroçável das vias de circulação.

- A reserva de pelo menos 5% de área institucional (exigência legal), com topografia de até 20% de declividade e em regiões a serem analisadas e indicadas pelo Executivo, de modo a garantir que o entorno próximo tenha uma continuidade harmônica, além dos 35% exigidos para o sistema viário, e áreas verdes.

A área destinada a sistemas de lazer, será de no mínimo 10% (dez por cento) da área a ser loteada, sendo que a construção dos equipamentos relacionados à prática de tais atividades, serão de responsabilidade exclusiva do loteador, o qual fica obrigado a submeter à Prefeitura Municipal o respectivo projeto.

Não serão permitidas as incorporações, ao sistema de lazer de faixas “não edificantes” sob linha de alta tensão, ao longo de faixas de domínio de vias rurais, ferrovias, canteiros de sistema viário, calçadas, área de preservação de vegetação ao longo dos cursos d’água e nascentes.

50% (cinquenta por cento) da área do sistema de lazer será localizada e dimensionada pela Prefeitura a outra metade será localizada pelo loteador. Em qualquer hipótese, os sistemas de lazer não poderão ser localizados em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 10% (dez por cento).

O espaço livre decorrente da confluência de vias, só será computado como sistema de lazer quando no mesmo puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Deverão ser preservadas as linhas de drenagem natural dos terrenos, preferencialmente na posição original e a céu aberto.

Taludes de cortes e aterros resultantes da implantação do sistema viário não excedentes à 2,5 metros.

- As condições de absorção de parte das águas pluviais em toda a área urbana, deverão ser obrigatoriamente preservadas pela manutenção de pelo menos 10% da área do terreno, livre de pavimentação ou construção, ou seja solo permeável.

Todo parcelamento proposto deverá estar em conformidade com o Zoneamento Urbano e, se coincidir com áreas reservadas para ampliação do sistema viário, deverá ser alterado e adequado ao mesmo.

O Coeficiente de Aproveitamento único para todos os terrenos contidos dentro do perímetro urbano, é igual a um.

O Executivo poderá liberar a construção superior à área permitida pelo coeficiente de aproveitamento único, desde que a infra-estrutura local o permita, nos seguintes casos:

- Desde que o empreendedor ofereça uma contrapartida em terrenos para áreas verdes, para implantação do sistema viário, para habitações de interesse social ou contribuição equivalente em dinheiro ao Fundo de Urbanização criado pela lei do Plano Diretor.

- Mediante transferência do potencial construtivo de outros imóveis urbanos.

Nas zonas isoladas de Expansão Urbana, todo novo empreendimento imobiliário que resulte em parcelamento do solo deverá cumprir as exigências da Lei 6.766/79, no que diz respeito às áreas destinadas às vias, sistema de lazer independente de áreas de preservação ambiental, e equipamentos públicos de infra-estrutura e Saneamento Básico, além de respeitar áreas reservadas para ampliação do sistema viário municipal, onde houver projeto já pré-definido. Os lotes mínimos serão de 1000m².

Os empreendedores deverão submeter o projeto do loteamento para ser analisado pelo Executivo municipal, podendo ser aprovados pela prefeitura somente após consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e através da criação de nova área isolada de expansão urbana.

Para a regularização dos loteamentos existentes, os empreendedores deverão submeter o projeto do loteamento para ser analisado pela prefeitura municipal, a qual poderá exigir o cumprimento parcial ou adequações à Lei 6.766/79, no que diz respeito às áreas destinadas às vias, áreas de preservação ambiental, e equipamentos públicos de infra-estrutura e Saneamento Básico.

O parcelamento do solo na macrozona rural deverá respeitar a medida mínima do módulo rural - 02 hectares (20.000 m²) para parcelamento das unidades rurais destinadas às atividades agropecuárias; não sendo permitidos parcelamentos em unidades menores.

Diretrizes Específicas para o Sistema Viário

O sistema viário do município é formado pelas vias existentes e projetadas, municipais urbanas ou rurais, e estaduais que passam pelo território do município.

São diretrizes para o sistema viário:

- Articular, juntamente com o Governo do Estado, o desvio da Rod. Marechal Rondon no trecho que passa pela área urbana do Distrito de Maristela. - Médio prazo.

- As estradas rurais municipais que integram a rede de vias principais terão faixa de reserva de 10 metros a partir da faixa de domínio da via.

As estradas rurais devem ter a largura mínima de 12m para as principais e 10m para as secundárias, além de serem identificadas com placas, dotadas de caixas de retenção de águas pluviais, sangras e demais equipamentos definidos pelos técnicos da prefeitura.

Nomear representantes das comunidades rurais para acompanhar a execução dos serviços nas estradas rurais, fiscalizar a manutenção ou cooperação dos proprietários.

- Definir um programa de conservação e manutenção das estradas rurais municipais, recapeamento asfáltico das principais vias centrais (Rua Gov.Pedro de Toledo, Julio Prestes, Praça Armando S. de Oliveira, Rua 10 de Outubro, Largo S. João, Rua Barão do Rio Branco, Av. Cesário C. de Almeida, Rua Princesa Isabel, Rua Duque de Caxias) do sistema viário urbano. - Curto e Médio prazo.

- Estudar áreas para abertura de novas ruas e avenidas nas áreas já ocupadas e reservar áreas para o sistema viário nas zonas destinadas para a expansão urbana - Curto e Médio prazo.

- Organizar o tráfego de bicicletas em todo o município, através de cadastramento e identificação, prever ciclovias em áreas reservadas para o sistema viário nas zonas de expansão urbana, estudar adaptações em vias já existentes.

- As calçadas de todas as ruas da área central deverão ser adequadas à circulação de deficientes físicos, conforme determinações da Secretaria de Obras.

Para o planejamento e a implantação de novas vias de circulação, devem ser observadas as seguintes condições:

- Garantir o máximo de facilidade, conveniência e segurança na circulação de veículos e transeuntes, inclusive deficientes físicos.
- Garantir a adequada instalação das redes aéreas e subterrâneas dos serviços públicos.
- Proporcionar espaços livres necessários à insolação, iluminação e ventilação adequadas dos imóveis lindeiros;

As vias de circulação do sistema viário de novos loteamentos deverão dar continuidade às ruas existentes ou projetadas, pavimentadas ou não, tanto no traçado e alinhamento como no nível altimétrico, exceto em casos onde a topografia não permita.

É proibida a abertura de vias de circulação em qualquer parte do território do município, sem a prévia autorização da prefeitura.

A construção e conservação das calçadas é obrigatória em todas as áreas urbanizadas, o setor de obras da Prefeitura poderá definir um prazo para a sua construção, de acordo com a idade do bairro e a localização na cidade, e caso não seja cumprida poderá executar o serviço e cobrar por ele.

A medida da calçada, para novos loteamentos, deverá ser proporcional à largura da via e da sua condição física, além de prever espaço para arborização urbana.

As calçadas não podem ser deformadas ou invadidas por acessos de garagem ou floreiras, os quais deverão estar situados dentro do limite do terreno.

A pavimentação das calçadas deverá ser contínua, independente do espaço reservado para arborização, e revestida com material antiderrapante.

As calçadas e vias não podem ser obstruídas por qualquer tipo de material ou serviço de construção, mesas, bancos e placas, salvo se autorizado pelo setor competente da Prefeitura.

O setor responsável pelo Meio Ambiente no município em conjunto com o Conselho Municipal de Meio Ambiente, deverá elaborar, a médio prazo, um Plano de arborização urbana, considerando a largura e função das vias e calçadas, redes de infra-estrutura subterrânea e aérea, bem como programas de educação ambiental junto a comunidade e nas escolas.

Os imóveis em geral só poderão ter projetos de construção aprovados quando voltados para vias existentes.

Diretrizes de Saneamento e Infra-estrutura Básica

Tendo sempre em vista o objetivo de preservar o meio ambiente natural e construído, além de controlar os recursos naturais do município, a SABESP, a ELECTRO, a Telefônica, e demais empresas que têm ou virão a ter, a concessão para a exploração e administração dos respectivos sistemas de: abastecimento de água, coleta e destino final de esgotos sanitários, fornecimento de energia elétrica, rede de telefonia, e outros, deverão elaborar ou atualizar um planejamento, num prazo máximo de um ano e com a participação de técnicos da prefeitura, de modo a considerar e programar as alterações necessárias desses sistemas, para se adequar às propostas definidas pelo Plano Diretor.

Quanto aos Aspectos de Saneamento Básico

- A empresa responsável, atualmente a SABESP, deverá dotar toda a área urbana da cidade e dos distritos de rede de coleta e afastamento de esgotos sanitários, bem como promover o tratamento adequado dos esgotos sanitários, antes de lançá-los nos rios.

- Ao longo do Ribeirão Laranjal, atualmente utilizado como emissário de esgotos sanitários, nos trechos localizados dentro do perímetro urbano, possíveis de inundação que passam pelos bairros Vila Zalla e Conjunto Habitacional Carlos Vicente di Santi, o poder público municipal

juntamente com a SABESP deverão tomar providências no sentido de solucionar os problemas existentes.

- O Executivo deverá implantar um programa de coleta, separação, e destinação final do lixo reciclável e regularizar nova área para Aterro Sanitário.

Diretrizes Administrativas

- Criação de um Conselho Municipal do Plano Diretor, diretamente ligado ao Gabinete do Prefeito, que possa participar do processo de decisão e acompanhar a Administração Pública. - Curto Prazo.

- Organização ou Reestruturação de um Setor de Planejamento Municipal, com a função de implantar e gerenciar um sistema de informações que subsidiem diagnósticos e pautem os estudos do Sistema de Planejamento, bem como prosseguir com o detalhamento das propostas do Plano Diretor, e revisar o plano, quando for necessário. - Curto e Médio Prazo.

- Organização ou Reestruturação de um Setor de Turismo Municipal, com a função de implantar e gerenciar um sistema de desenvolvimento turístico, histórico e ambiental.

Com o objetivo de promover, a concretização das propostas do Plano diretor do Município e a integração todos os setores da Prefeitura, as demais secretarias que atuam na administração pública da cidade, deverão num prazo máximo de um ano, elaborar ou atualizar se já houver, planejamentos específicos de maneira a torná-los conformes ao Plano Diretor do Município.

- Criação de um Fundo de Urbanização, com o objetivo de criar condições para implantação e operacionalização da Política Urbana resolvida em conjunto pelo setor de Planejamento Municipal e o Conselho do Plano Diretor. Este pode ter mecanismos de atuação conjunta com o setor privado, tendo em vista transformações urbanísticas necessárias. - Médio Prazo.

O Fundo de Urbanização poderá ser gerido pela Secretaria de Administração e Finanças, conforme dotações orçamentárias próprias, aplicados segundo um Plano Anual específico aprovado junto com a proposta orçamentária.

Toda renda destinada a realização de investimentos e/ou despesas do Fundo de Urbanização deverá ser analisada e aprovada pelo Conselho do Plano Diretor, o qual deverá ser integrado por representantes dos Poderes Públicos, e por representantes da sociedade civil.

As receitas do Fundo de Urbanização:

- Dinheiro proveniente de multas às infrações das normas do Plano Diretor e taxas específicas;
- Renda proveniente de aplicações financeiras de seus próprios recursos;
- Recursos provenientes de doações e outras que a Lei permitir;
- Renda proveniente de outorga onerosa da autorização de construção de área superior ao coeficiente de aproveitamento único;

Os recursos do Fundo serão aplicados prioritariamente em obras de ampliação do sistema viário, na implantação e conservação de áreas verdes, núcleos institucionais.

Instrumentos de Política Urbana previstos no Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade é um capítulo complementar da Constituição de 1988, específico para a política urbana, que prevê uma série de instrumentos para garantir, no âmbito de cada município, o direito à cidade, a defesa da sua função social, da propriedade e da democratização da gestão urbana.

O Estatuto da Cidade (Lei nº10.257/2001) estabelece instrumentos para o desenvolvimento organizado das cidades e solução de alguns conflitos urbanos, ou seja apresenta referências de como gerir o território urbano, regulamentando a “função social” da propriedade.

A aplicação da maior parte dos instrumentos depende de previsão no Plano Diretor Municipal e de regulamentação em lei específica.

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – incidirão sobre a propriedade não edificada, subutilizada ou não utilizada.

A propriedade que não cumpra sua função social (que não tenha um desenvolvimento de forma organizada) poderá sofrer a intervenção do Poder Público.

O parcelamento compulsório obrigará o proprietário ou a lotear a gleba ou a desmembrar o lote.

A edificação é relacionada à inércia do proprietário no sentido de não edificar sua propriedade.

A utilização compulsória refere-se a subutilização do imóvel.

O Executivo deverá impor ao proprietário o uso adequado de sua propriedade, seja através do parcelamento do solo, seja por meio da edificação, seja por intermédio da utilização, fixando ainda condições e prazos para a implementação da referida obrigação.

IPTU Progressivo no Tempo – Caso o proprietário não cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou usar a propriedade, estará sujeito à incidência do IPTU progressivo no tempo, além da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente a propriedade.

O município está autorizado a aplicar este instrumento, mediante o aumento da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, a alíquota máxima será de 15% do valor do lançamento do imóvel, cobrado até que o proprietário do imóvel cumpra com a obrigação.

Desapropriação sanção – Findo o prazo de cinco anos para aplicação do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha parcelado, edificado ou utilizado o seu imóvel, o município poderá desapropriá-lo com pagamento em títulos da dívida pública, de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros de 6% ao ano.

A desapropriação poderá se dar fundamentada na necessidade ou utilidade pública, ou no interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro.

A delimitação da área sobre a qual estes instrumentos incidirão, está considerando a existência de infra-estrutura urbana e a demanda populacional, e a não ocupação ou utilização do imóvel ou gleba; inclui todos o bairros e loteamentos anteriores a 1994, ou seja, com mais de 10 (dez)anos de registro.

Direito de Preempção – É o direito de preferência exclusiva do Poder Público em adquirir áreas nas quais poderá intervir para o desenvolvimento e execução de determinadas ações urbanísticas, tais como:

- Regularização fundiária;
- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

- Constituição de reserva fundiária;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

O poder público deverá delimitar as áreas nas quais este instrumento incidirá, além de fixar prazo de vigência para o exercício do direito de preempção, que não poderá ser superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Ao pretender vender sua propriedade, o proprietário deverá notificar ao Poder Público sua intenção de alienar o imóvel, para que possa o município, no prazo de 30 dias, manifestar por escrito seu interesse em comprá-lo.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (Custo para se obter o direito de construir além do permitido).

O Plano Diretor definirá as áreas sobre as quais o direito de construir poderá ser exercido além do coeficiente de aproveitamento único para toda a zona urbana., bem como os limites máximos a serem atingidos, considerando a proporção entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado para cada área.

Este instrumento poderá ser utilizado com o objetivo de atender aos interesses da coletividade e não dos proprietários, tais como:

- Regularização fundiária;
- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- Constituição de reserva fundiária;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Operações Urbanas Consorciadas

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias locais e a valorização ambiental.

Este instrumento poderá ser aplicado no projeto de reurbanização da Vila Zalla e Bairro Pedro Pinto, para regularização fundiária dos imóveis da área urbana do Distrito de Laras, e dos loteamentos de chácaras localizados na zona rural.

A operação urbana poderá adotar medidas, como:

- Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alteração de normas de edificações, considerando o impacto ambiental delas decorrente;
- Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

A lei específica de aprovação da operação urbana deverá fazer constar no mínimo:

- A definição da área a ser atingida;
- O programa básico de ocupação da área;
- O programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

- As finalidade da operação;
- O estudo prévio de impacto de vizinhança;
- A contrapartida exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos.
- A forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Os recursos obtidos pelo Poder Público no tocante à contrapartida exigida, serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

Transferência do Direito de Construir

O Poder Público poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, público ou privado, a exercer em outro lugar, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- Servir para programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Este instrumento, poderá ser aplicado também ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos.