

Audiência Pública 1

Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 3.694/ 2017

Revisão parcial do Plano Diretor - Lei 3.783/ 2019

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO

04/06/2024



Dinâmica da Audiência Pública

1. Recepção dos participantes e preenchimento lista de presença (30 min)
2. Abertura da Audiência, sublinhando seu contexto e objetivos específicos (10 min)
3. Apresentação das propostas (20 min)
4. Aberturas para intervenções (30 min)
5. Encerramento (5 min)

Tempo total estimado: 1h 35min

- ❑ **Atuais desafios**

- ❑ **Etapas percorridas**
 - ❑ Diagnóstico Municipal
 - ❑ Participação Social

- ❑ **Revisão Parcial do Plano Diretor**
 - ❑ Perímetro urbano
 - ❑ Ordenamento Territorial: Macrozoneamento e Macroáreas
 - ❑ Instrumentos Urbanísticos e Ambientais

- ❑ **Próximos passos**

Atuais Desafios

Por que realizar a revisão?

- Necessidade de atualização: PD (2019) e LUOS (2017)
- Orientar as políticas urbanas e instituir diretrizes para superar os atuais desafios, equilibrando as funções territoriais (urbanas e ambientais)
- Promover a articulação entre os instrumentos urbanísticos
- Estabelecer relação entre as diferentes escalas e funções dos instrumentos de ordenamento territorial: macrozoneamento, macroáreas e zoneamento
- Obter recursos (contrapartidas financeiras) e criar melhores condições para recepcionar novos empreendimentos
 - Adensamento de áreas dotadas de infraestrutura
 - Transformação de áreas rurais em áreas urbanas

Revisão Parcial do Plano Diretor

Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Audiência Pública 1

04/06 18:00h

- Conteúdo revisão Parcial do Plano Diretor
- Validar resultados do diagnóstico e análise propositivas

Diretrizes

Macrozoneamento e
Macroáreas

Ordenamento Territorial

Instrumentos
Urbanísticos e ambientais

Audiência Pública 2

20/06 18:00h

- Conteúdo revisão Lei de Uso e Ocupação do Solo
- Validar resultados do diagnóstico e análise propositivas

Zoneamento

Usos Permitidos

Taxas de Ocupação

Demais itens relativos à revisão
da LUOS

Etapas Percorridas

Linha do Tempo

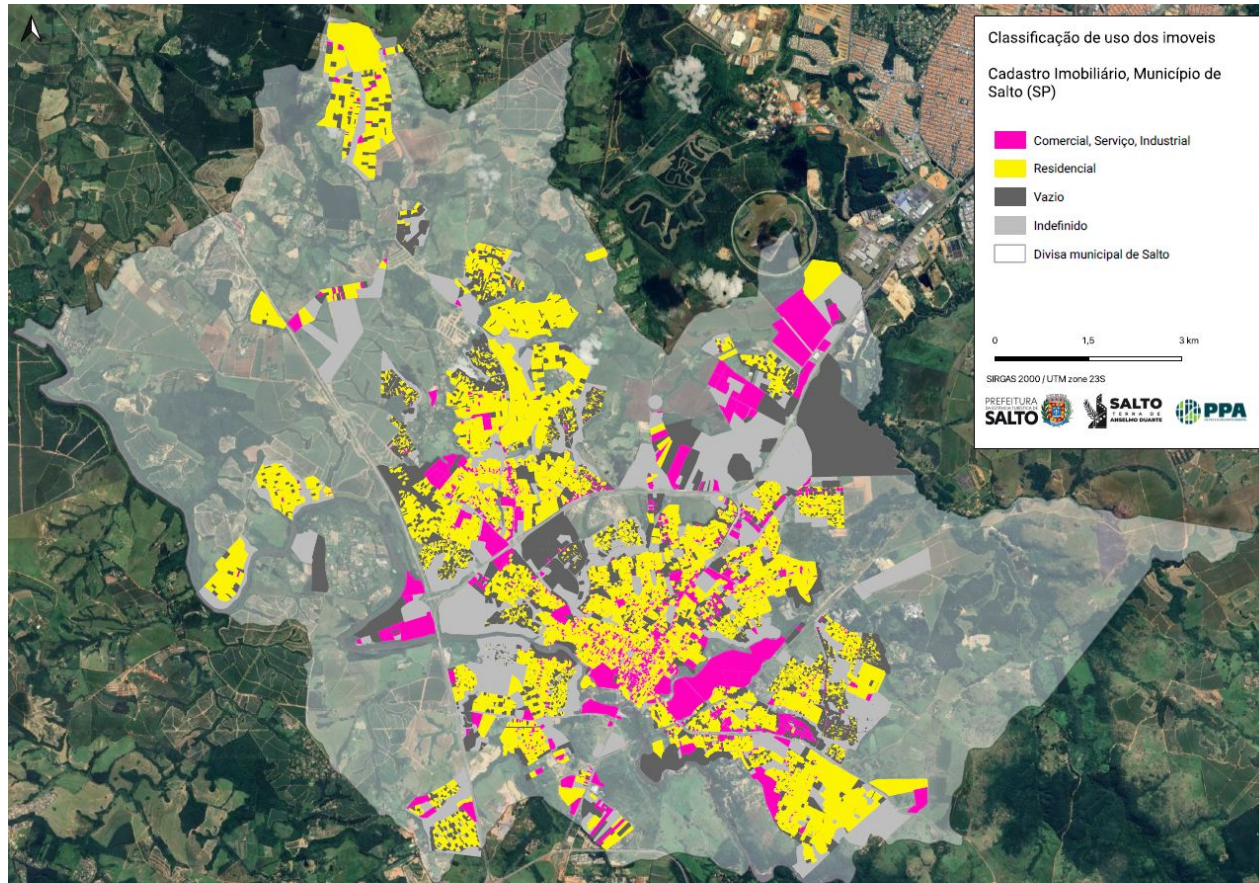


Diagnóstico Municipal

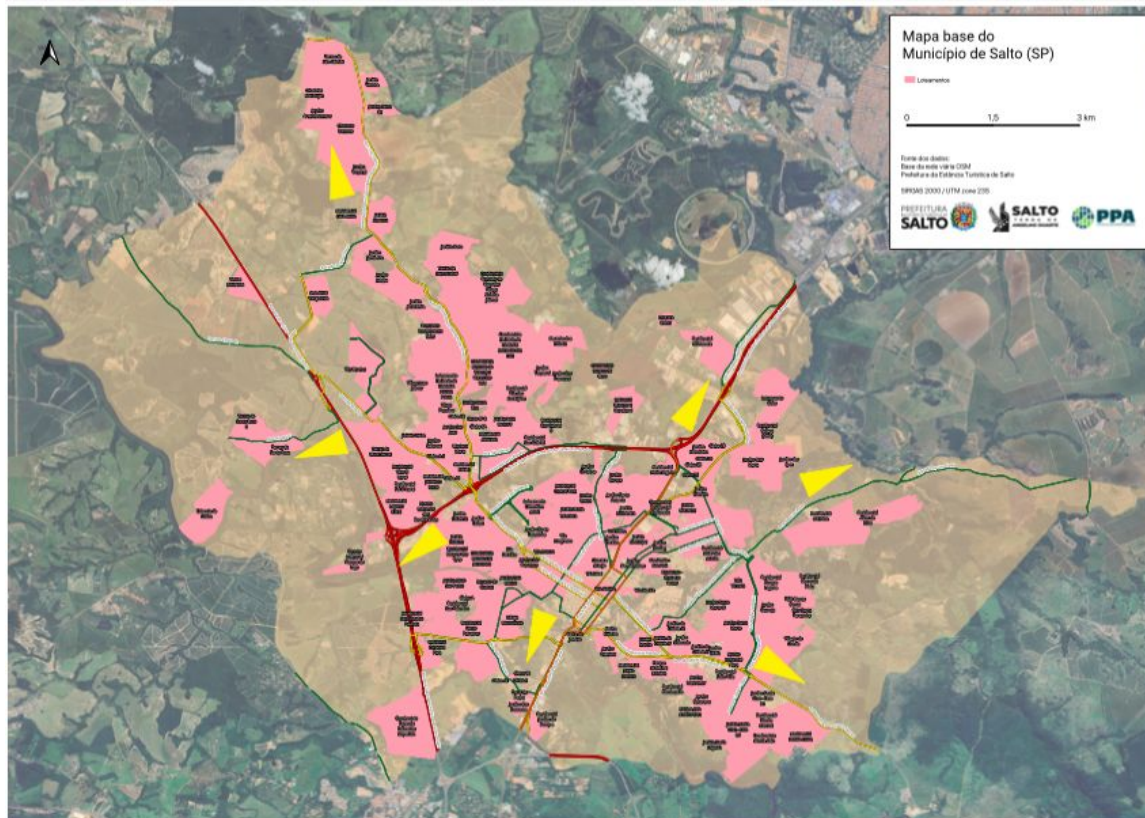
Diagnóstico Municipal

- Novos vetores de expansão urbana e transformações na área rural
- Crescente número de novos loteamentos
 - 2019-2020: 23 novos loteamentos/ 11.545 lotes (aprovados/ pré-aprovados)* (33 mil acréscimo de população)
- Dificuldade para instalar infraestrutura e equipamentos públicos em áreas em expansão
- Dificuldade de acesso às diferentes áreas do município
 - Transposição da Rodovia SP-075 (Santos Dumont/ Prefeito Hélio Steffen)
- Crises hídricas e abastecimento
- Áreas de risco de inundação e ameaças decorrentes das mudanças climáticas

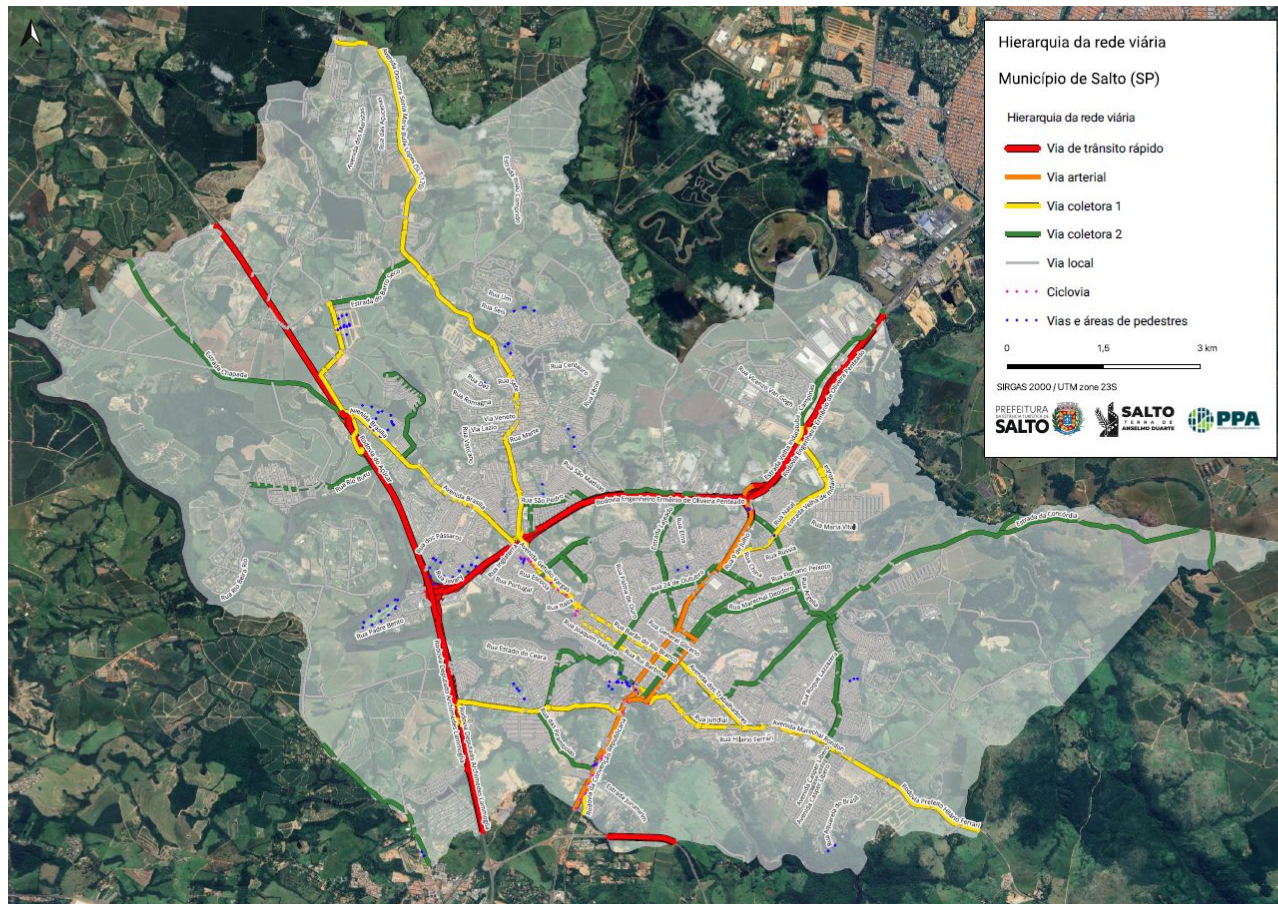
Uso e ocupação do solo



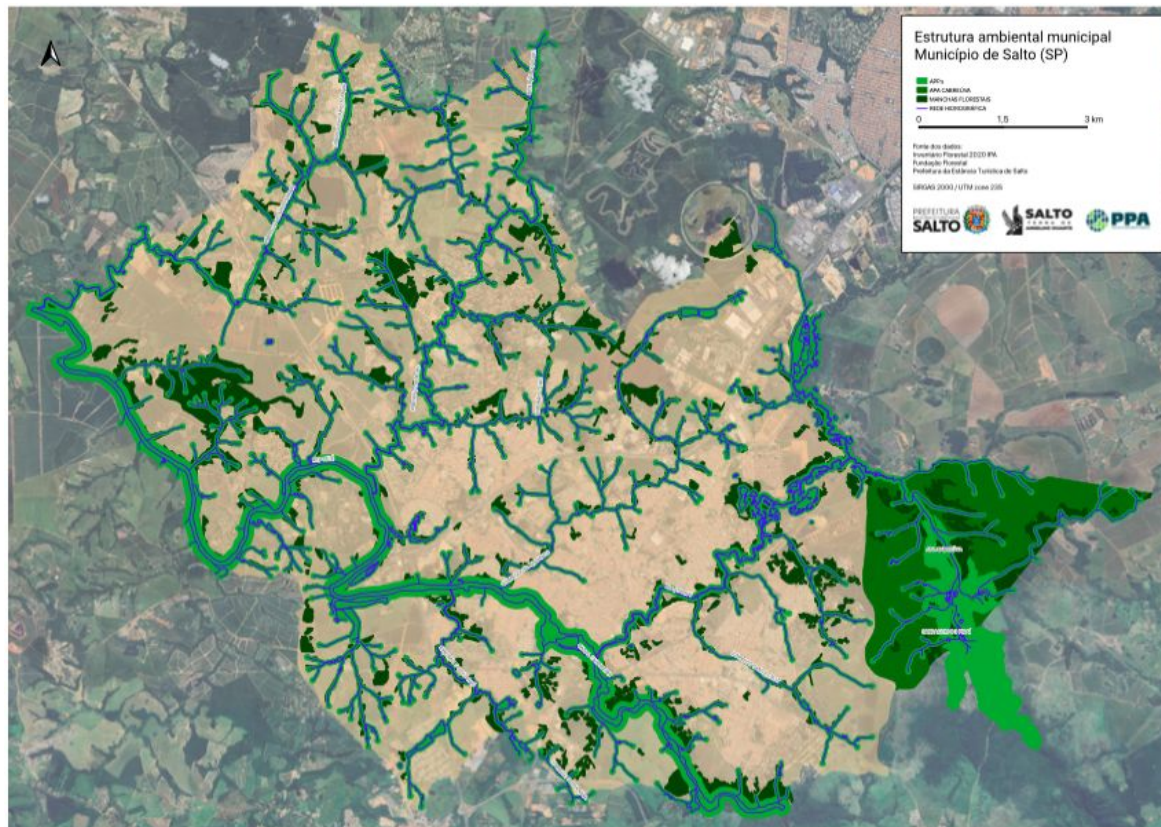
Vetores de crescimento urbano



Hierarquia da Rede Viária



Estrutura Ambiental Municipal



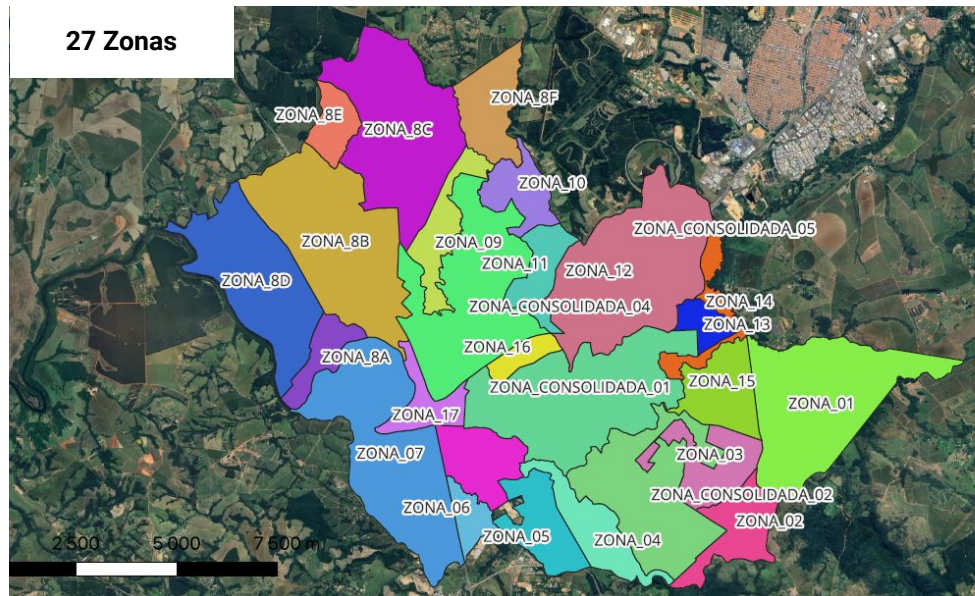
Diagnóstico Municipal

Questões específicas do Plano Diretor - Lei 3.783/ 2019

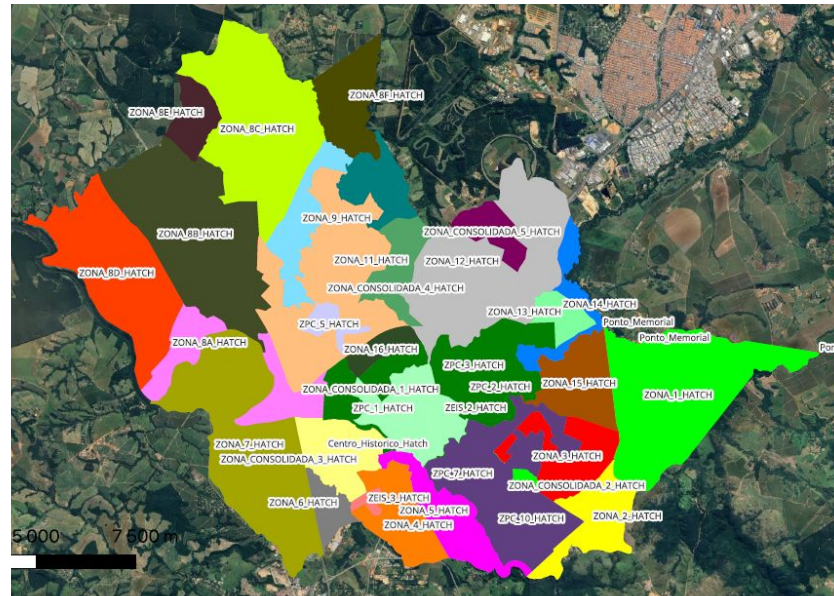
- Indefinição das diretrizes estratégicas para orientação e estruturação dos vetores de expansão urbana
- Indefinição da relação entre densidade demográfica e a concentração de unidades habitacionais
- Ausência de condicionantes para aplicação de relevantes instrumentos urbanísticos
 - Outorga Onerosa do Direito de Construir
 - Coeficiente de Aproveitamento (CA): indefinição dos coeficientes básico e máximo
- Ausência de um Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)
- Ausência de relação relação entre as diferentes escalas e funções dos instrumentos de ordenamento

Diagnóstico Municipal

Ausência de relação entre as diferentes escalas e funções dos instrumentos de ordenamento
Zonas não orientadas a uso ou características da ocupação planejada



Macrozoneamento
Plano Diretor (Lei 3.783/ 2019)



Zoneamento
Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 3694/ 2017)

Diagnóstico Municipal

PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SALTO



MACROZONAS		ZONAS	
Zona 1	APA Pirai	ZPI -1	Zona Predominantemente Industrial
Zona 2	Matações	ZEIS 1	Zona Especial de Interesse Social 1
Zona 3	Área de Interesse Social	ZEIS 2	Zona Especial de Interesse Social 2
Zona 4	Área de Preservação Ambiental APA-Lavras	ZEIS 3	Zona Especial de Interesse Social 3
Zona 5	Área de Predominância Industrial Comercial e de Serviços	ZPC 1	Região Central
Zona 6	Área Industrial - Guaraú	ZPC 2	Região Jardim das Nações
Zona 7	Região entre o Santa Rosa e o Palmeiras Imperiais	ZPC 3	Região Jardim Santa Lucia
Zona 8A	Residenciais e Chácaras de Recreio	ZPC 4	Região Jardim Celani
Zona 8B	Zona de Predominância Industrial	ZPC 5	Região Noroeste
Zona 8C	Residenciais e Chácaras de Recreio	ZPC 6	Região Salto de São José
Zona 8D	Área Rural	ZPC 7	Região Jardim Marília
Zona 8E	Área Rural	ZPC 8	Região Bairro da Estação
Zona 8F	Área Rural	ZPC 9	Região Parque Residencial Rondon
Zona 9	Zona de Predominância Residencial	ZPC 10	Região Jardim Santa Cruz
Zona 10	Zona de Predominância Residencial	ZPC 11	Região Bairro Nossa Senhora do Monte Serrat
Zona 11	Área de Interesse Social	ZPC 12	Região Loteamento São Pedro São Paulo
Zona 12	Industrial Lajeado - "Pólo Industrial Santos Dumont"	ZPC 13	Região Jardim Nair Maria
Zona 13	Área de Interesse Social II	ZPC 14	Região Parque Residencial Laguna
Zona 14	Parque Rio Jundiá	ZPC 15	Região Santa Madre Paulina
Zona 15	Área de uso misto nas imediações da APA do Pirai		Centro Histórico
Zona 16	Área da Fazenda Rancho Feliz		Área Consolidada Central
Zona 17	Áreas Marginais às Rodovias "Do Açúcar" e Santos Dumont"		
Zona Consolidada 1	Região Central		
Zona Consolidada 2	Região Sudeste		
Zona Consolidada 3	Região Sudeste		
Zona Consolidada 4	Região Noroeste		
Zona Consolidada 5	Região Noroeste		
ZPI	Zona Predominantemente Industrial		

Participação Social

Revisão Parcial do Plano Diretor

Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Quem participa?

Sociedade civil
Conselhos e entidades

Poder Público
Prefeitura Municipal e Secretarias

Consultoria contratada

Audiência Pública

Realizada 22/01/24



Oficina Participativa

Realizada 04/05/24



Discussões, consensos e pontos de conflito



**INCORPORAR
NO PROJETO
DE LEI**

1. _____
2. _____
3. _____

Diretrizes estratégicas frente aos atuais desafios



Revisão Parcial do Plano Diretor

Perímetro urbano

Ordenamento Territorial

Macrozoneamento e Macroáreas

Parâmetros, Incentivos e Instrumentos Urbanísticos e Ambientais

Ordenamento Territorial

Instrumentos Urbanísticos e Ambientais

PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SALTO



Perímetro Urbano

Delimitação da área urbana do município

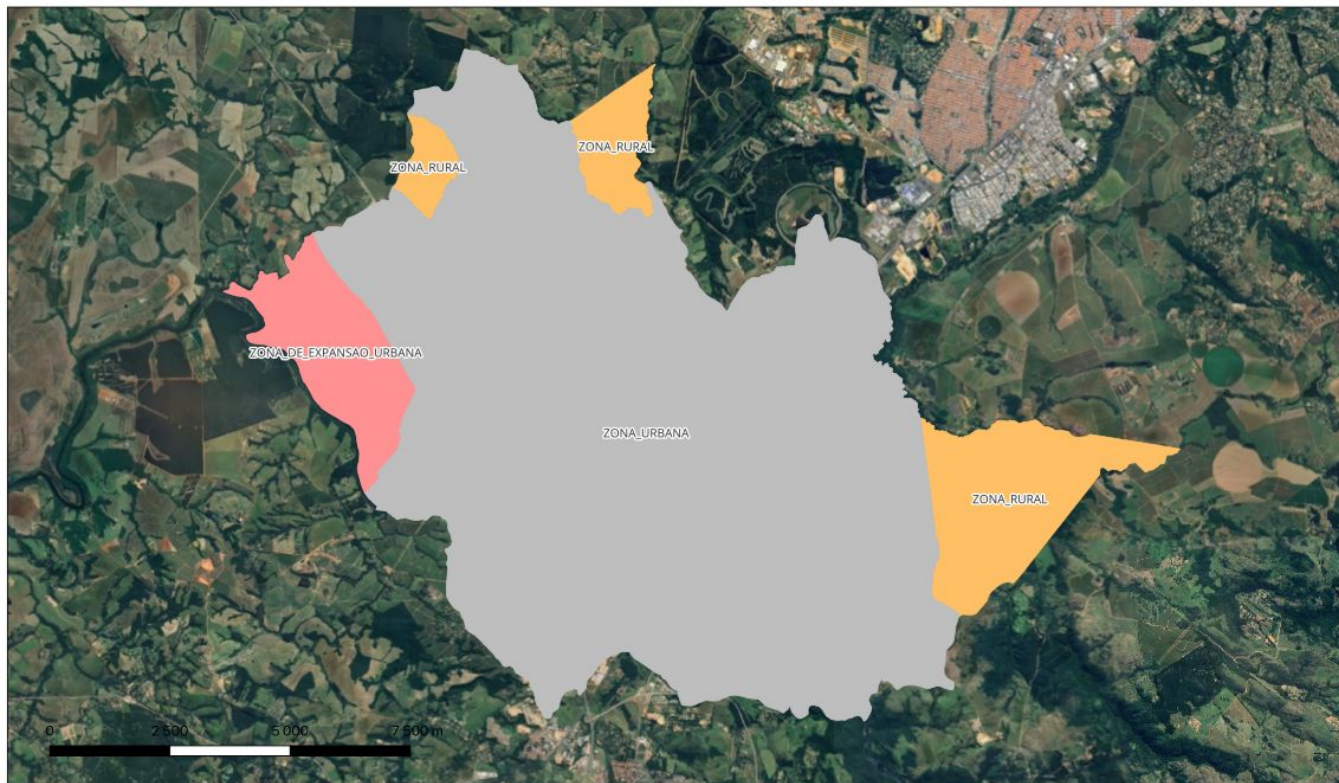
Ordenamento Territorial

Define o modo de ocupar o território em diferentes escalas

Parâmetros, Incentivos e
Instrumentos
Urbanísticos e Ambientais

Ferramentas que visam o pleno desenvolvimento das
cidades e de suas funções sociais

Perímetro Urbano

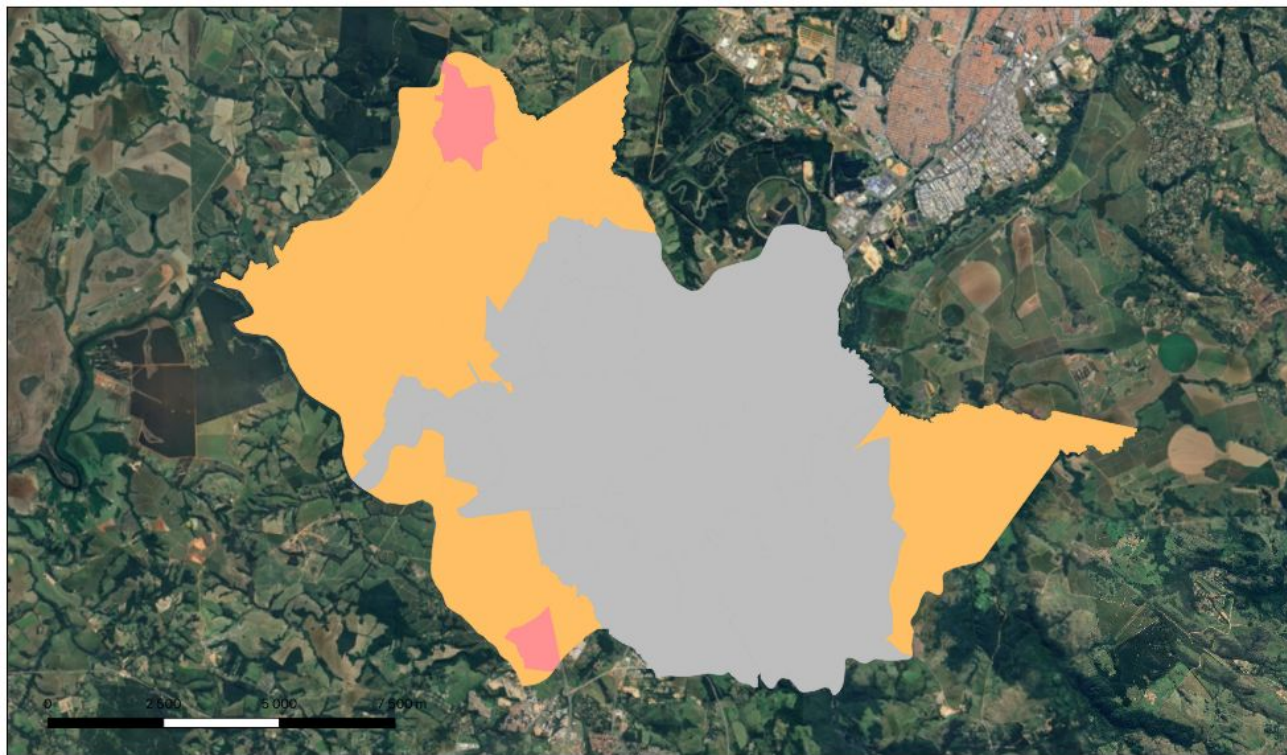


-  Urbana
-  Rural
-  Expansão Urbana

Perímetro urbano, rural e de expansão urbana

Lei nº 3.783 de 12 de Setembro de 2019, Prefeitura da Estância Turística de Salto

Perímetro Urbano - IBGE 2021

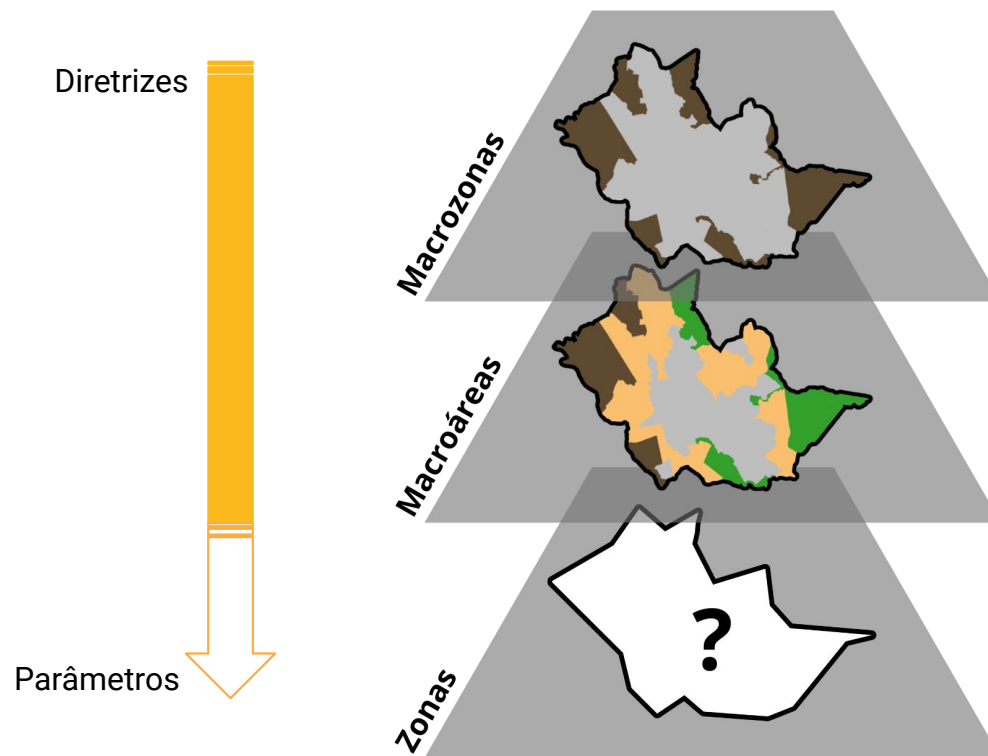


- Urbana
- Rural
- Expansão Urbana

Perímetro urbano, rural e de expansão urbana
Setores do IBGE, 2021

Ordenamento Territorial

Macrozoneamento, Macroáreas e Zoneamento



Plano Diretor

LUOS

Ordenamento Territorial

Macrozonas

PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SALTO



Macrozonas (Proposta 10-04-2024)
Município de Salto (SP)

Legenda

Macrozonas 10-04-2024

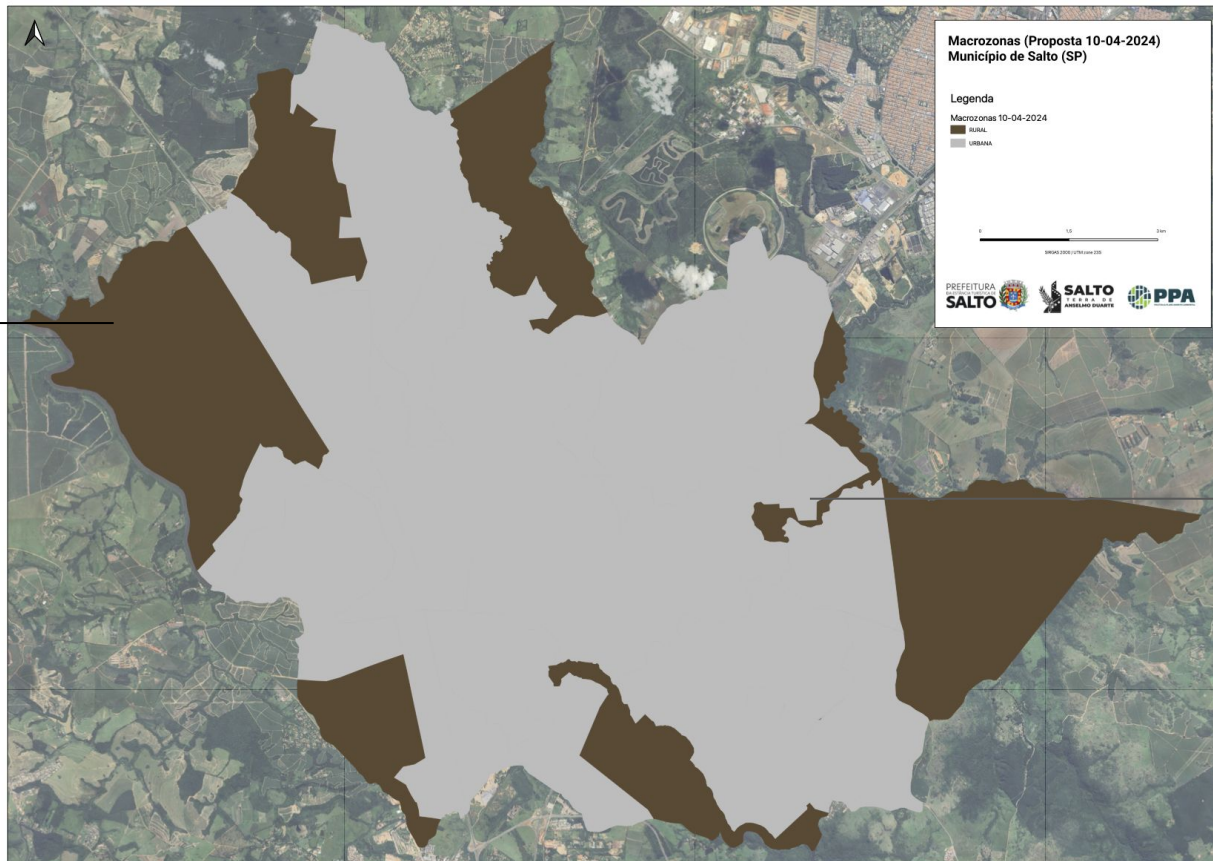
■ RURAL
■ URBANA

0 1,5 3 Km
BRUNO LIMA / CTRIA LIMA 2024



Área urbana
compatível com a
densidade de
ocupação

■ Rural
■ Urbana



Melhor delimitação da
área rural



Macrozona Rural

Descrição

Áreas predominantemente caracterizadas por paisagens naturais, como florestas, campos, montanhas, rios e lagos, e são frequentemente associadas a baixa densidade populacional. Os usos mais comuns são agricultura, pecuária, silvicultura, turismo rural e agroindústria

Diretrizes

- Incentivo à agricultura familiar e sustentável.
- Fomento a práticas agroecológicas e orgânicas.
- Diversificação da economia rural, incluindo turismo rural, artesanato e agroindústrias.
- Melhoria e manutenção de estradas rurais.
- Proteção de áreas de preservação permanente (APPs) e reservas legais.
- Promoção de práticas de conservação do solo e da água.
- Implementação de programas de reflorestamento e recuperação de áreas degradadas.
- Oferecimento de cursos e treinamentos para agricultores.
- Disponibilização de assistência técnica para implementação de tecnologias sustentáveis.



Macrozona Urbana

Descrição

Caracterizada por alta densidade populacional e infraestrutura desenvolvida. Estas áreas são centros de atividades econômicas, culturais, políticas e sociais. Os usos mais comuns são a habitação de média e alta densidade, comércios e serviços, indústria com rede de infraestrutura e transporte consolidada.

Diretrizes

- Controle do crescimento urbano para evitar a expansão desordenada
- Melhoria e manutenção da infraestrutura básica, como água, esgoto, energia elétrica e coleta de lixo
- Promoção de infraestrutura verde, como parques, praças e áreas de lazer
- Incentivo ao uso de transporte público, com a criação de redes integradas e eficientes.
- Desenvolvimento de programas de habitação de interesse social para atender populações de baixa renda

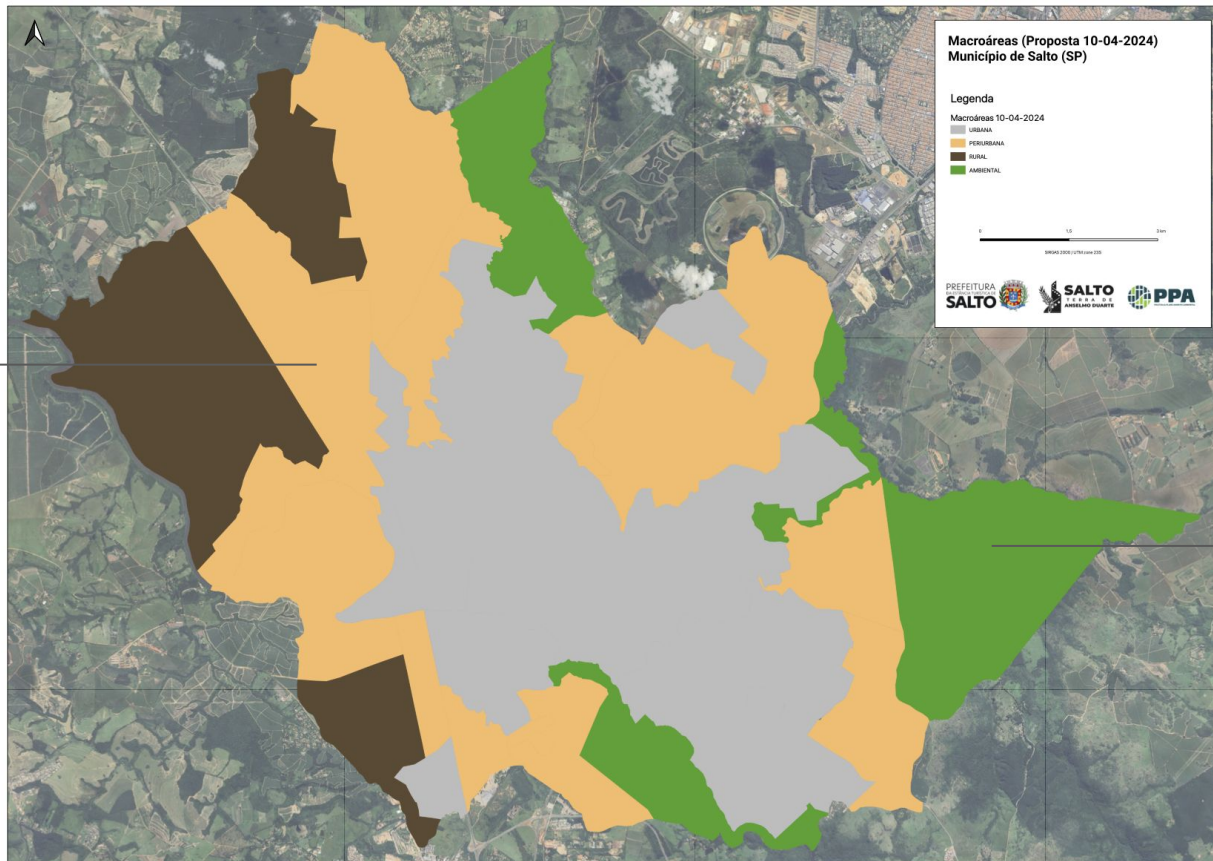
Ordenamento Territorial

Macroáreas

PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SALTO



Reconhecimento
de uma área de
transição

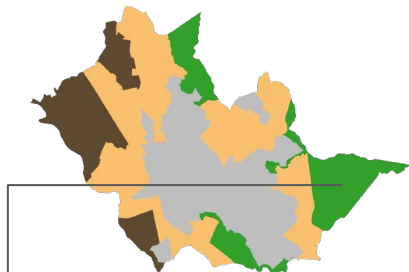


Garantia da
proteção de
áreas produtoras
de água ou de
biodiversidade

- Ambiental
- Rural
- Periurbana
- Urbana

Ordenamento Territorial

Macroáreas



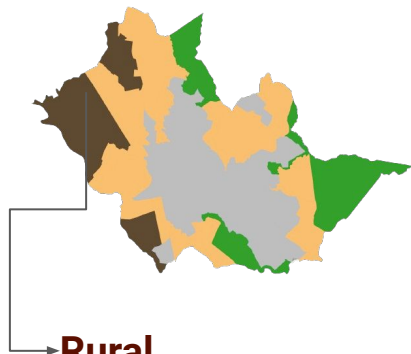
Ambiental

Reconhecimento da relevância do território na promoção da qualidade ambiental do município e para o enfrentamento de questões climáticas garantindo a conservação dos ecossistemas, a promoção da biodiversidade e o uso racional dos recursos naturais. Nessas áreas devem ser promovidos planos de manejo, fiscalização e monitoramento, reflorestamento e programas educacionais e de sensibilização

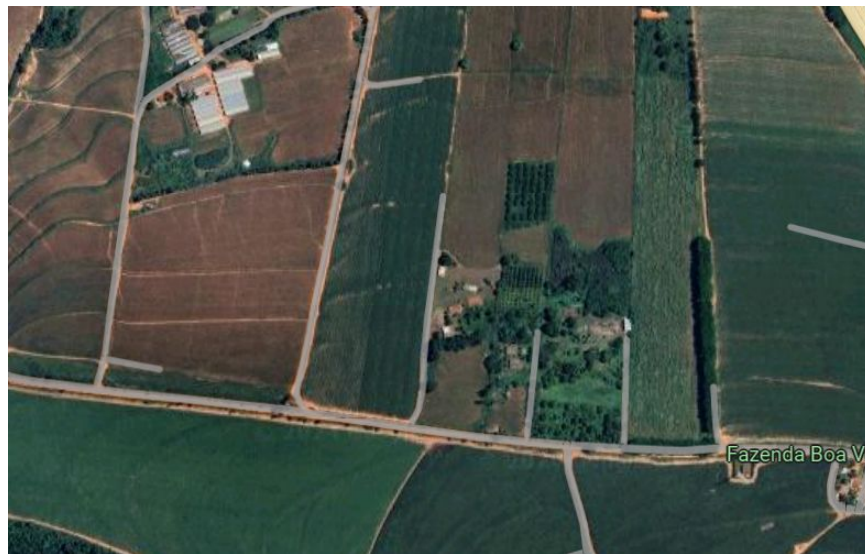


Ordenamento Territorial

Macroáreas



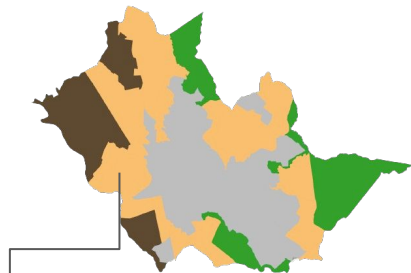
Promoção do desenvolvimento agrícola sustentável com preservação de recursos naturais, diversificação econômica, incentivo aos pequenos produtores, acesso a mercados com desenvolvimento de cadeias de valor e promoção de infraestrutura rural adequada



Ordenamento Territorial

Macroáreas

PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SALTO



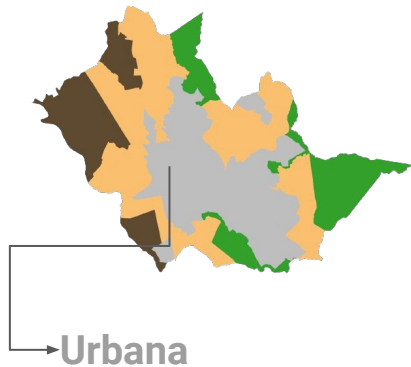
Periurbana

Promoção do desenvolvimento sustentável, melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, e garantia a inclusão social e a resiliência ambiental. Nessas áreas deve-se implementar políticas de melhor distribuição de equipamentos públicos, das áreas verdes, da infraestrutura de mobilidade urbana, da habitação social, do desenvolvimento econômico e a garantia de eficiências nos serviços públicos como segurança, conectividade digital, saneamento entre outros

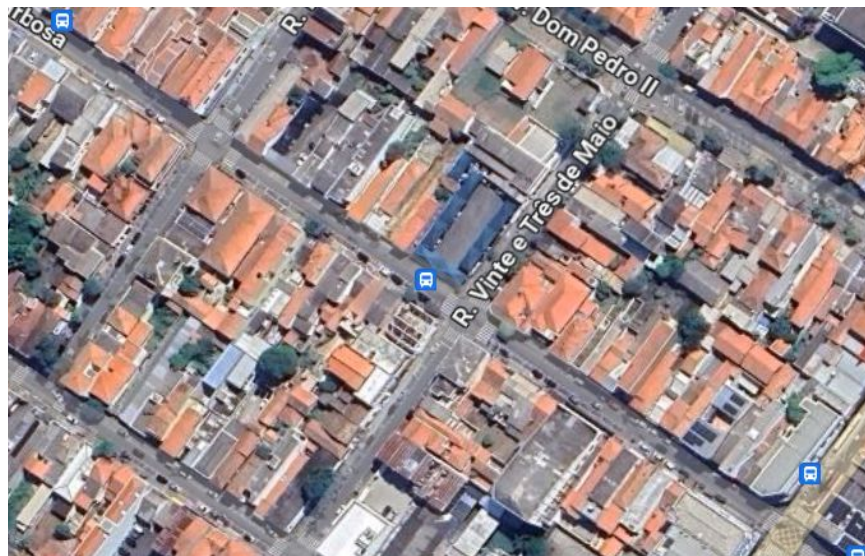


Ordenamento Territorial

Macroáreas

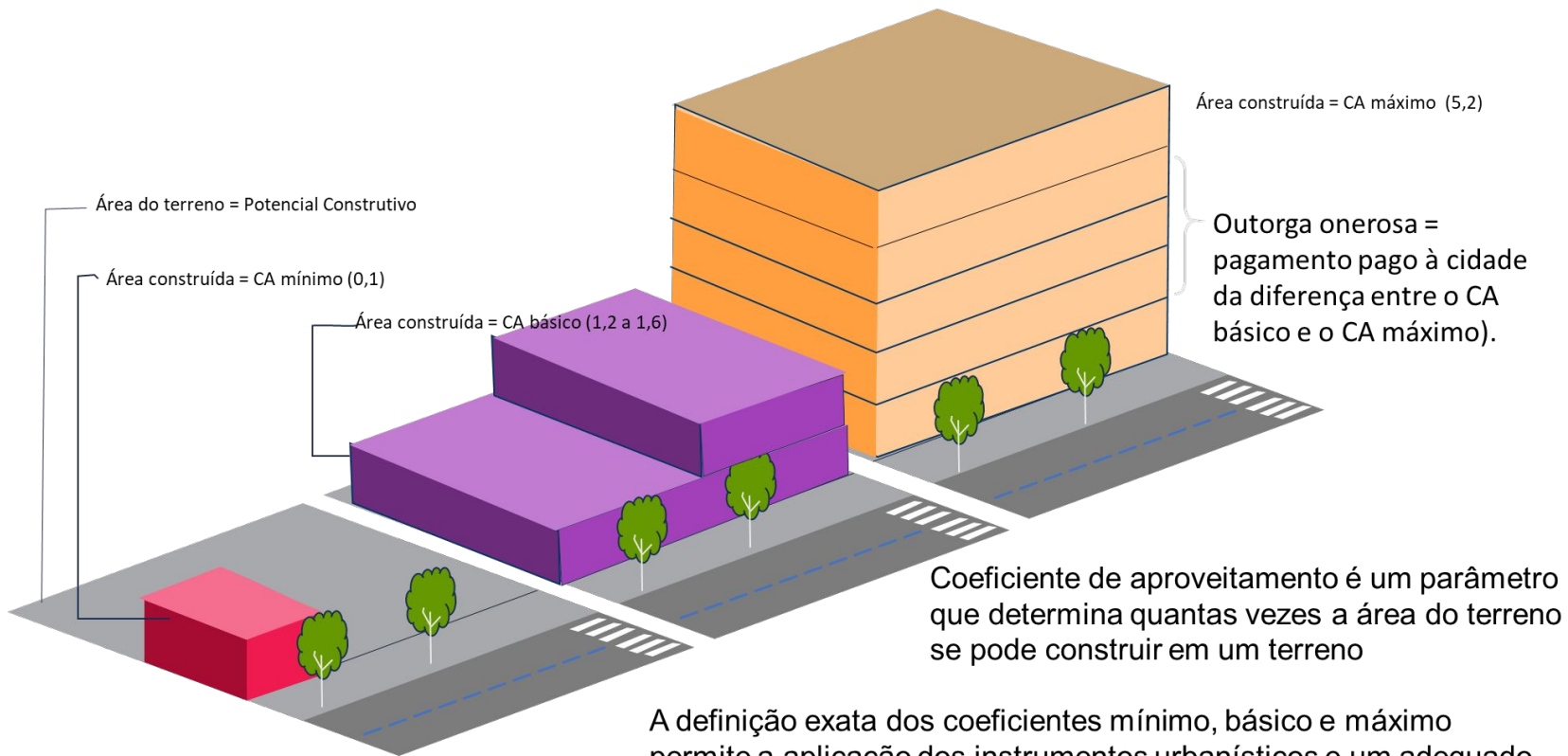


Promoção do desenvolvimento sustentável, melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, e garantia a inclusão social e a resiliência ambiental. Nessas áreas deve-se implementar políticas de melhor distribuição de equipamentos públicos, das áreas verdes, da infraestrutura de mobilidade urbana, da habitação social, do desenvolvimento econômico e a garantia de eficiências nos serviços públicos como segurança, conectividade digital, saneamento entre outros



Parâmetros e Incentivos

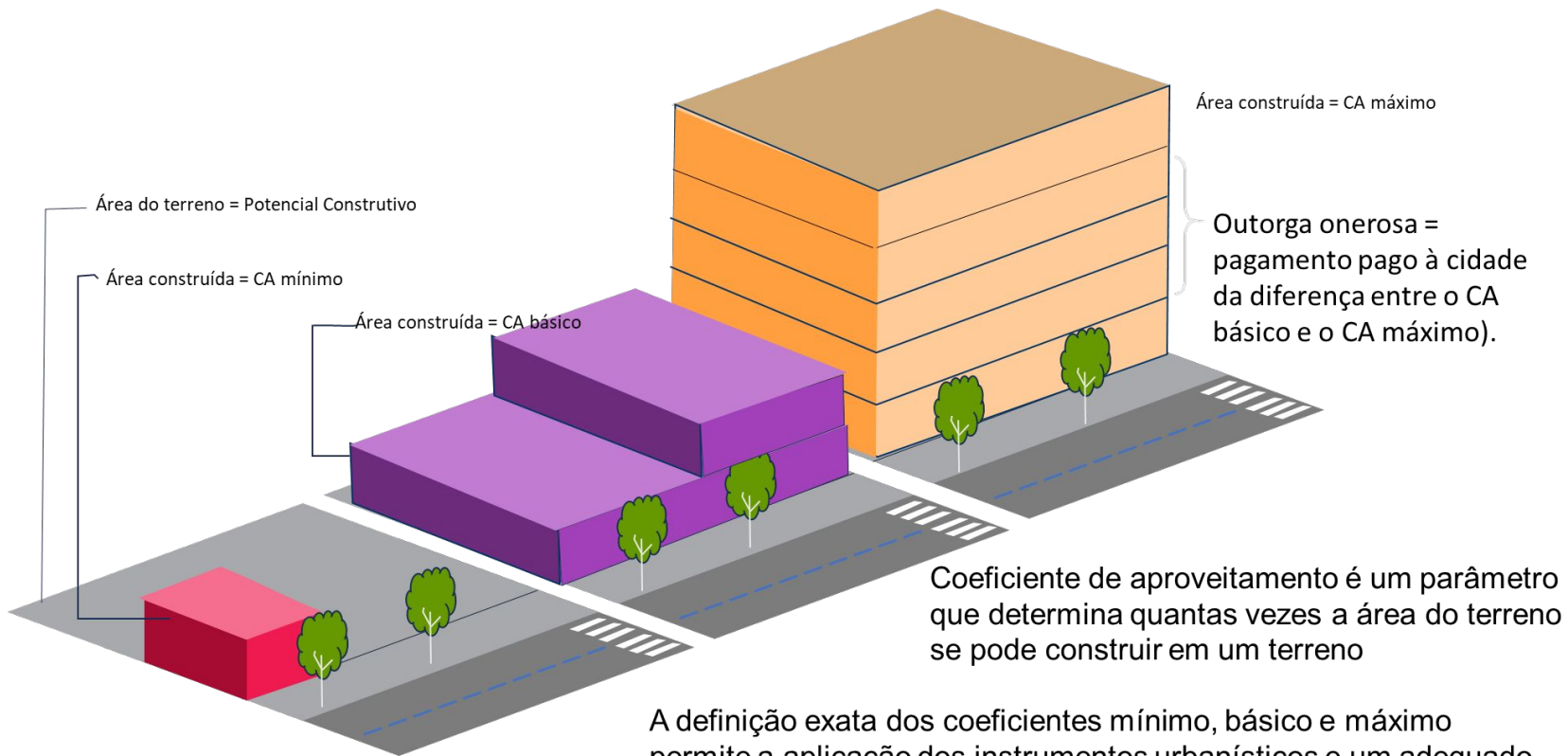
Coeficiente de aproveitamento (Exemplo)



A definição exata dos coeficientes mínimo, básico e máximo permite a aplicação dos instrumentos urbanísticos e um adequado adensamento construtivo nas diferentes zonas do município.

Parâmetros e Incentivos

Coeficiente de aproveitamento (Exemplo)



Coeficiente de aproveitamento é um parâmetro que determina quantas vezes a área do terreno se pode construir em um terreno

A definição exata dos coeficientes mínimo, básico e máximo permite a aplicação dos instrumentos urbanísticos e um adequado adensamento construtivo nas diferentes zonas do município.

Fachada Ativa

Edifícios de uso misto residencial com comércio e serviços no térreo com acesso ao logradouro



I. Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC
- Direito de Preempção

II. Instrumentos Indutores do Desenvolvimento Urbano

- Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU

III. Instrumentos de Regularização Fundiária

- Reajuste de Terras
- Termo Territorial Coletivo - TTC
- Arrecadação de Imóveis Abandonados (Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017)
- Assistência Técnica Jurídica Gratuita (Lei Federal nº 11.888 de 24 de dezembro de 2008)

IV. Instrumentos de Gestão Ambiental

- IPTU Verde
- Quota Ambiental
- Pagamento por Serviços Ambientais - PSA

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

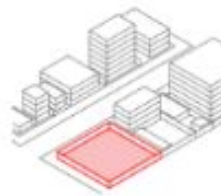
Utilizado junto com:

- **IPTU Progressivo no Tempo + Desapropriação com Pagamento em Títulos**
- Aplicado em terrenos e imóveis desocupados
- ou subutilizados que não cumprem sua função social

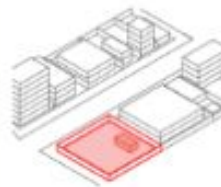
Para sua melhor aplicação é necessário:

- Priorizar **zonas e territórios nos quais pode ser aplicado;**
- Aplicar em **imóveis subutilizados a partir de 500m²;**
- Indicar possíveis funções para os terrenos desapropriados

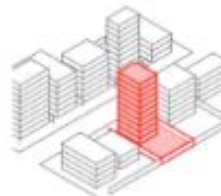
TIPOLOGIA DE IMÓVEIS OCIOSOS:



Imóvel não edificado
Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero



Imóvel subutilizado
Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido



Imóvel não utilizado
Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano

Direito de Preempção

Indicar imóveis nos quais o poder público possui preferência para sua aquisição

Utilizar para áreas de Interesse do Patrimônio Histórico

Mapear estes imóveis no Plano Diretor



Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Opera sob três fundamentos:

- **Compensação da sobrecarga sobre a infraestrutura urbana**
- **Recuperação da valorização da terra resultante do processo de urbanização**
- **Formação de fundo público para gerir investimentos públicos** de redistribuição das contrapartidas geradas



Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Aplicação dos recursos auferidos com Outorgas (PD Atual):

- I - regularização fundiária
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social
- III - constituição de reserva fundiária
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana
- V - implantação de equipamentos urbanos comunitários
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

Dar diretrizes para a criação e regulamentação do **Fundo de Desenvolvimento Urbano Municipal**, a ser acompanhado pelo Conselho da Cidade. Não previsto no Decreto N 83/2024

Instrumentos Urbanísticos e Ambientais

Instrumentos de Regularização fundiária



Instrumentos propostos:

- Legitimação Fundiária (Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017)
- Legitimação de Posse (Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017)
- Arrecadação de Imóveis Abandonados (Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017)
- Assistência Técnica Jurídica Gratuita (Lei Federal nº 11.888 de 24 de dezembro de 2008)

Instrumentos urbanísticos e ambientais

Instrumentos de Gestão Ambiental

IPTU Verde

Incentivar utilização de elementos de sustentabilidade ambiental nas residências e edificações

- Captação de água de chuva
- Uso de energia renovável
- Uso de materiais construtivo de baixo impacto
- Aumento de cobertura vegetal
- Aumento de áreas permeáveis



Instrumentos urbanísticos e ambientais

Instrumentos de Gestão Ambiental

Quota Ambiental

Beneficiar através da redução de outorga onerosa edifícios que alcancem melhorias projetuais em relação a uma melhor qualidade ambiental

- Melhoria na drenagem
 - Captação de águas pluviais
 - Áreas ajardinadas
 - Pisos Drenante
- Melhoria na cobertura vegetal
 - Telhado Verde
 - Jardins
 - Indivíduos arbóreos



Instrumentos urbanísticos e ambientais

Instrumentos de Gestão Ambiental

Pagamento por Serviços Ambientais - PSA

Bonificar financeiramente proprietários em que as terras proporcionam serviços ambientais relevantes

Serviços

- Provisão
- Culturais
- Regulação
- Suporte

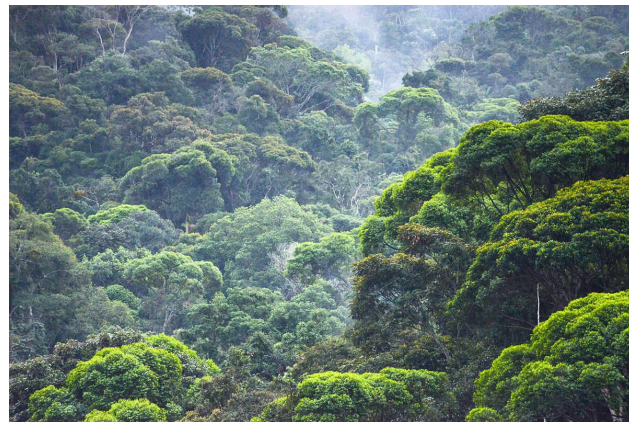
Modalidade

I - pagamento direto, monetário ou não monetário;

II - prestação de melhorias sociais a comunidades rurais e urbanas;

III - compensação vinculada a certificado de redução de emissões por desmatamento e degradação

IV - títulos verdes (**green bonds**), Cota de Reserva Ambiental (CRA), outros



Próximos passos

Próximos passos

Audiência 2 | 20/06

- ☐ Zoneamento
- ☐ Itens relativos à revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Até 30/07

- ☐ Previsão para fechamento dos trabalhos e encaminhamento da Minuta de Lei para aprovação

Obrigado

