

Audiência Pública 2

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

20/06/2024



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

Índice

- ❑ **Atuais desafios**
- ❑ **Etapas percorridas**
- ❑ **Diagnóstico Municipal**
- ❑ **Zoneamento**
 - ❑ **Tipologias**
- ❑ **Parâmetros de Ocupação**
- ❑ **Próximos passos**

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 e sua aplicação
- 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 receber novos empreendimentos
 - Adensamento de áreas dotadas de infraestrutura
 - Transformação de áreas rurais em áreas urbanas

Linha do Tempo



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 e análises propositivas

Audiência Pública 2

20/06 18:00h

- Abordar assuntos pertinentes à revisão da LUOS
- Estudos realizados
- Zoneamento
- Usos sugeridos
- Parâmetros de ocupação

Parte 1: Análise do zoneamento atual

Parte 2: Proposta de zoneamento

Audiências Públicas

Datas a serem definidas

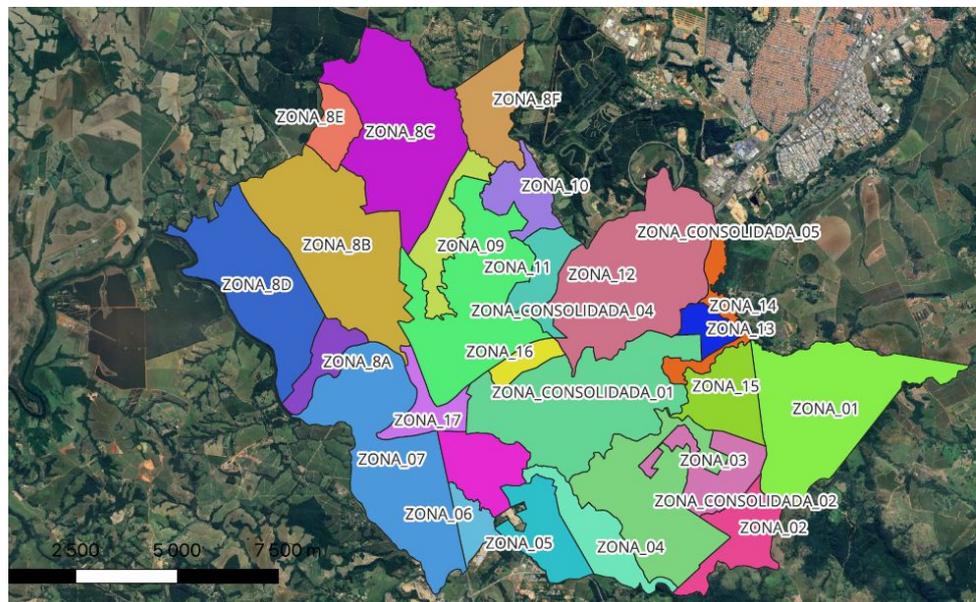
- Revisão Parcial do Plano Diretor
- Revisão LUOS

Diagnóstico Municipal

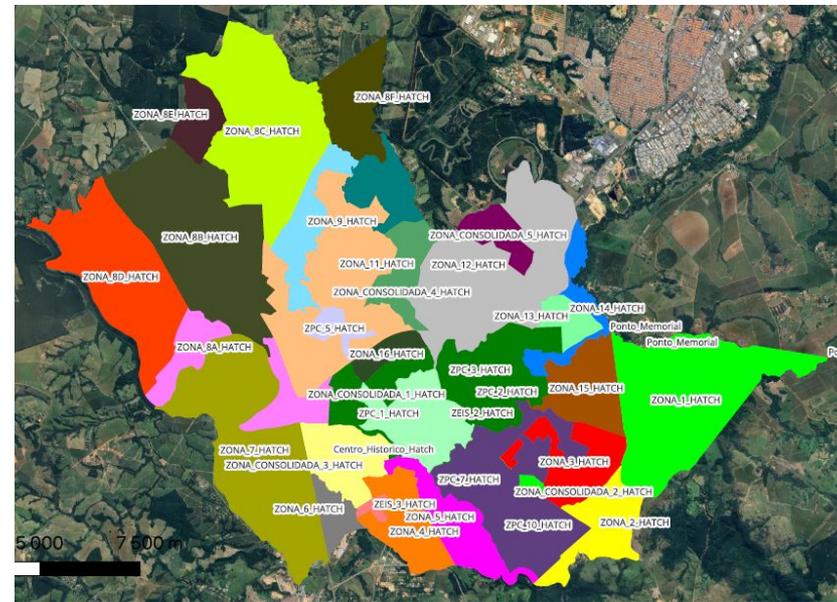
- Novos vetores de expansão urbana e transformações na área rural
- Crescente número de novos loteamentos
 - 2019-2020: 23 novos loteamentos/ 11.545 lotes (aprovados/ pré-aprovados)*
 - Acréscimo de população: 33 mil habitantes (aproximadamente)
- Dificuldade para instalar infraestrutura e equipamentos 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

Análise do ordenamento territorial atual

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

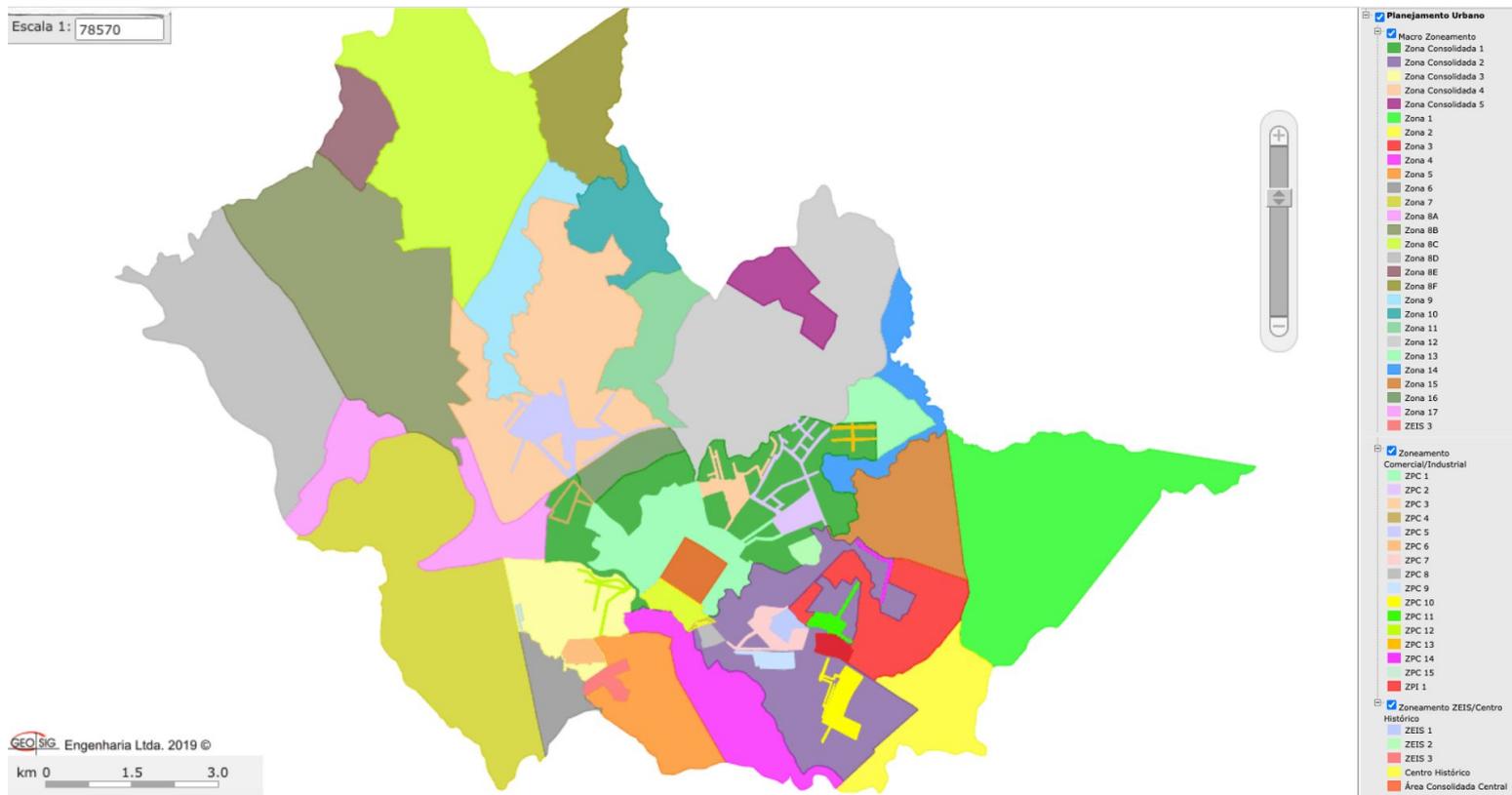


Macrozoneamento
Plano Diretor (Lei 3.783/ 2019)



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

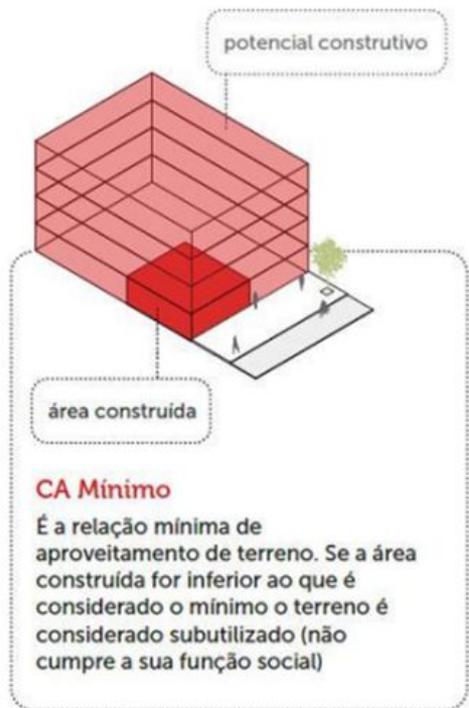
Análise do ordenamento territorial atual



Coeficiente de aproveitamento

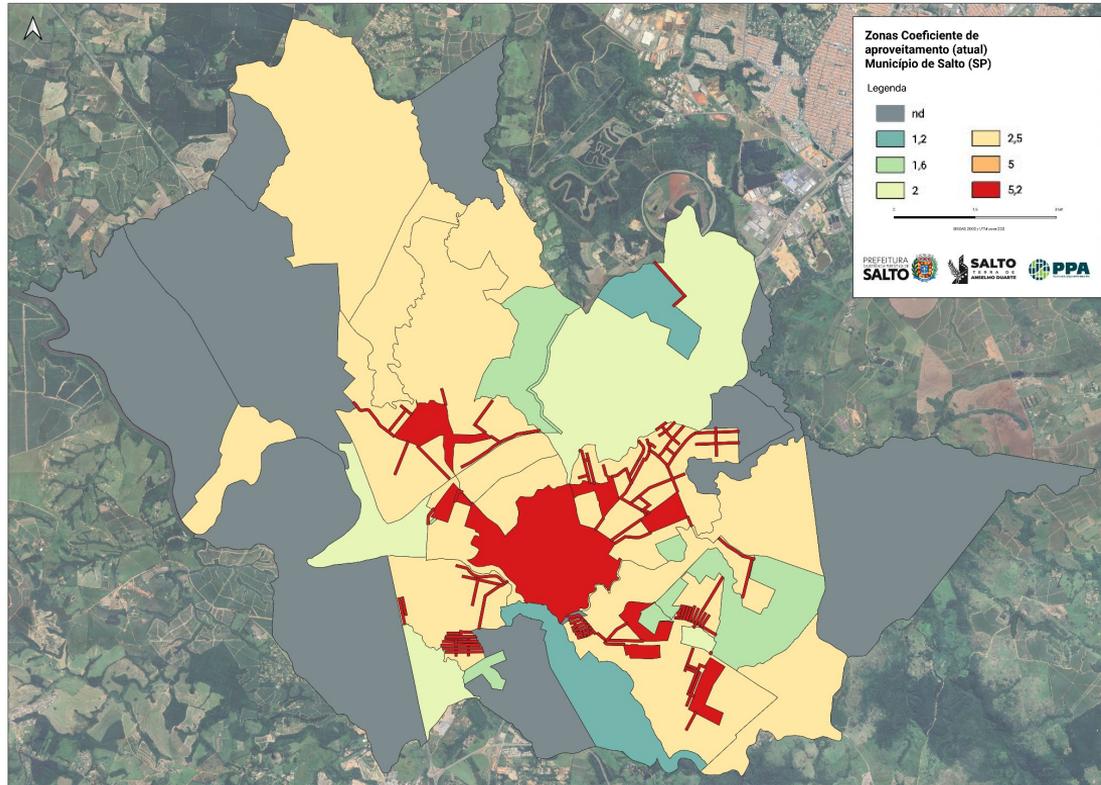
Parâmetro que determina quantas vezes a área do terreno se pode construir em determinada zona de uso

O Plano Diretor deverá indicar os coeficientes mínimo, básico e máximo

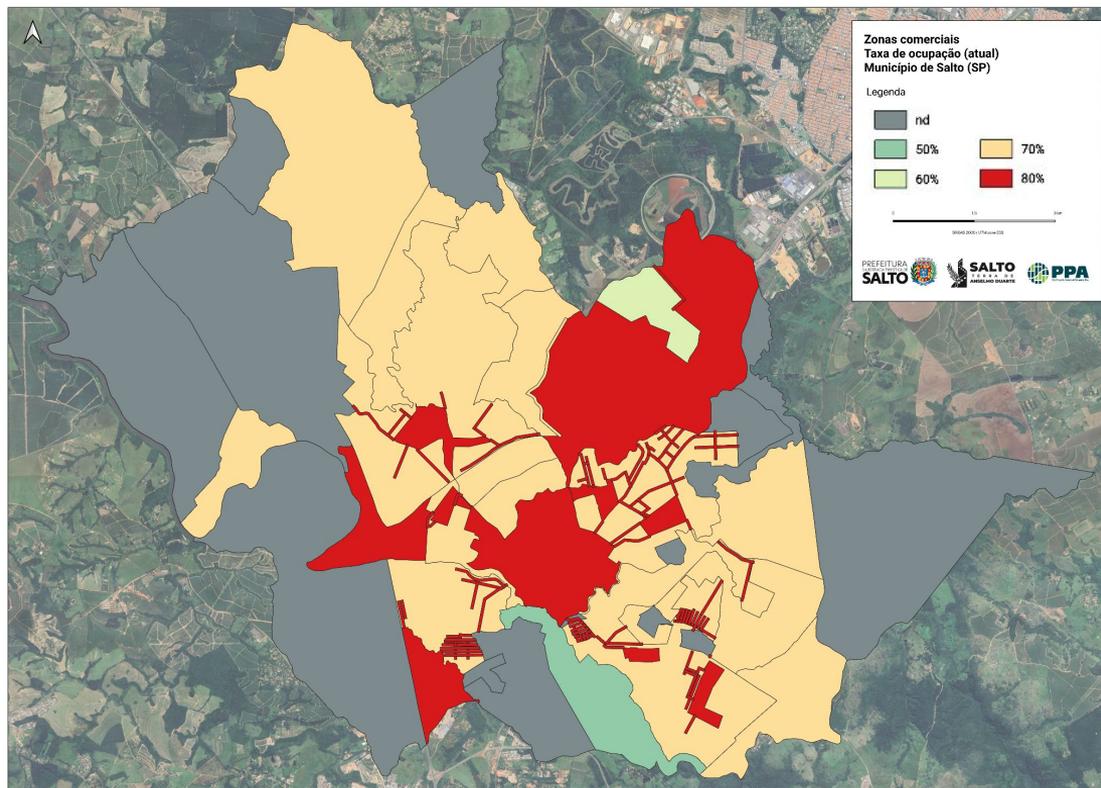


A Lei atual apenas indica um valor máximo de coeficiente que não pode ser ultrapassado por zona

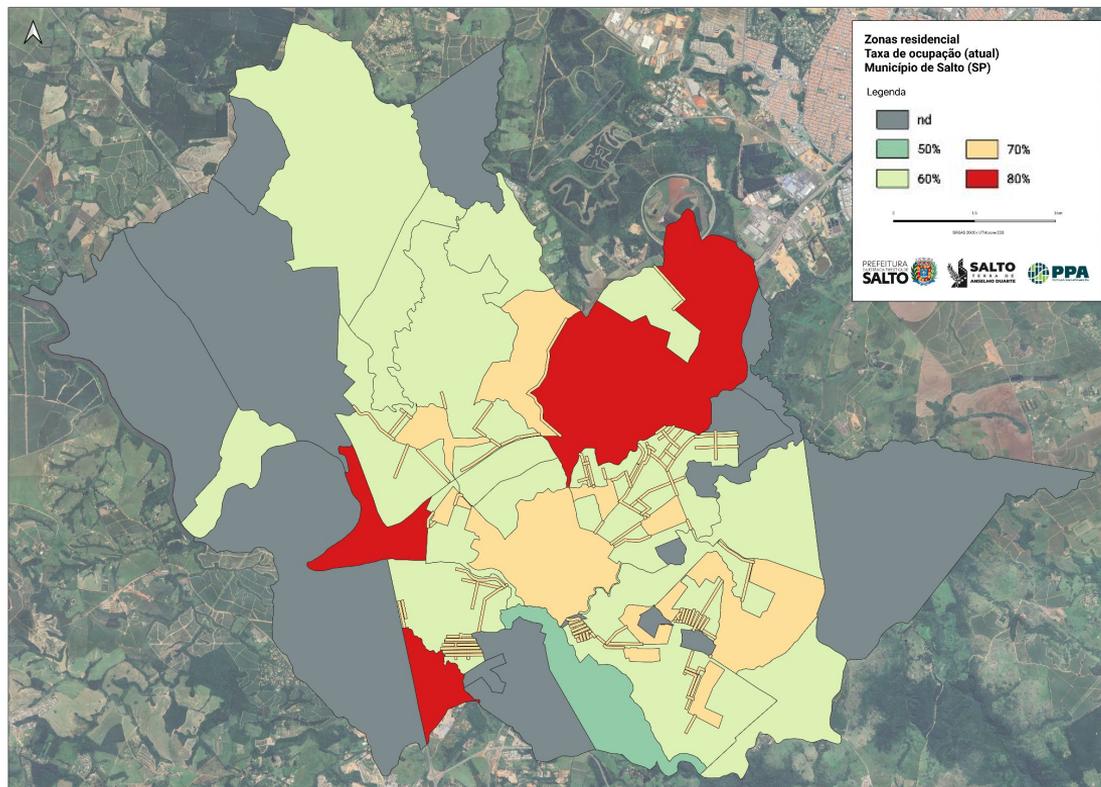
Coeficiente de aproveitamento



Taxa de ocupação - comercial



Taxa de ocupação - residencial



Proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Ordenamento Territorial

Zoneamento

Parâmetros de ocupação

Instrumentos Urbanísticos e Ambientais

Ordenamento Territorial

Define o modo de ocupar o território em diferentes escalas

Macrozonas

Define zonas de acordo com as principais funções e características, estabelecendo um referencial ao zoneamento

Macroáreas

Define áreas com semelhantes características urbanas, ambientais e sociais visando à aplicação de políticas urbanas

Zonas

Define as atividades correspondentes a cada local da cidade, incluindo as regras de uso e ocupação do solo

Parâmetros de ocupação

Estabelecem o modo de ocupação dos lotes urbanos e rurais, definido como será a implantação das edificações

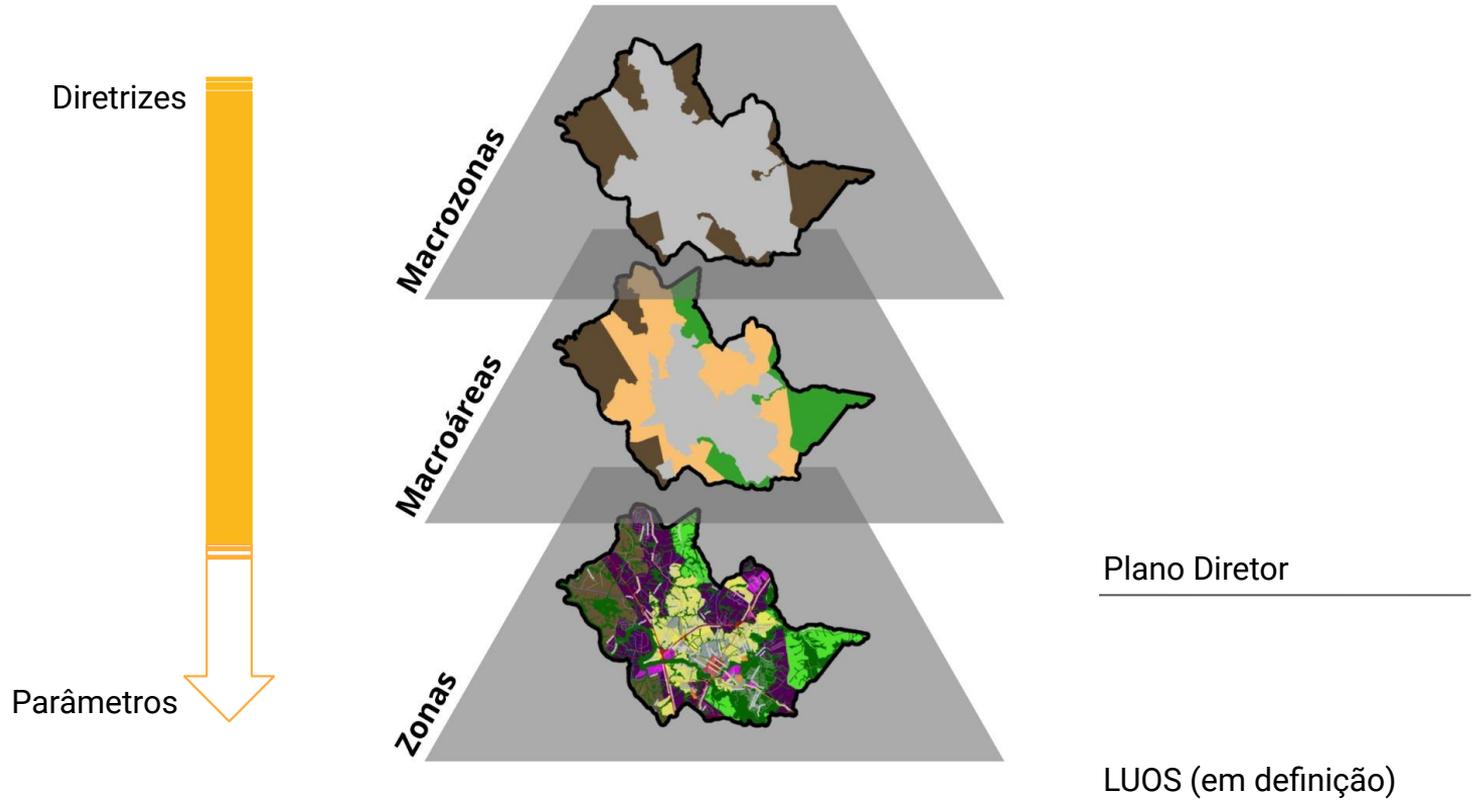
Ordenamento Territorial

Macrozoneamento, Macroáreas e Zoneamento

PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SALTO

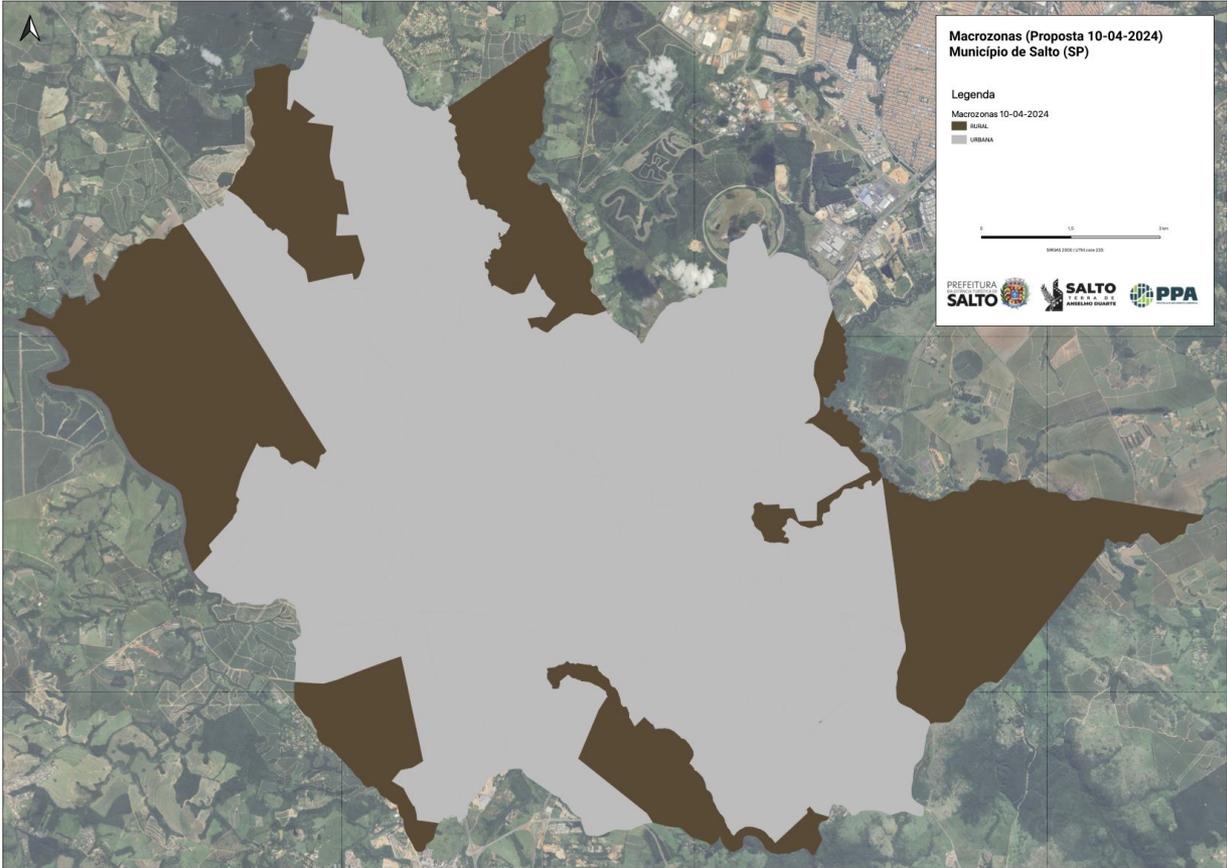


PPA
POLÍTICA & PLANEJAMENTO AMBIENTAL



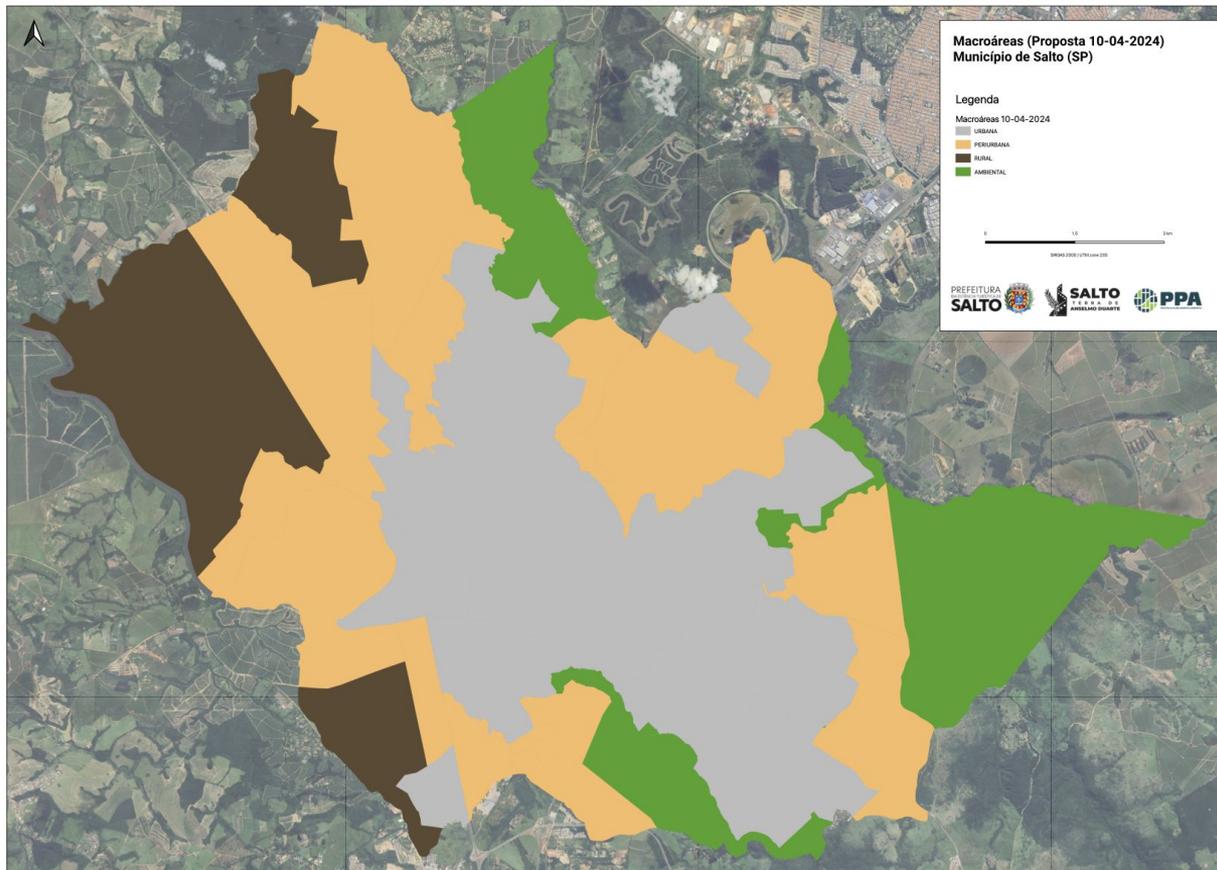
Ordenamento Territorial - Revisão Parcial Plano Diretor

Macrozonas



Ordenamento Territorial - Revisão Parcial Plano Diretor

Macroáreas



- Ambiental
- Rural
- Periurbana
- Urbana

Diretrizes para revisão da LUOS - Lei nº 3.694/ 2017

- Estabelecer padrões urbanísticos condizentes com as áreas em transformação e a infraestrutura
- Estabelecer diferenciações entre os parâmetros urbanísticos de cada zona indicada, criando melhores condições para estruturar o desenvolvimento urbano de modo articulado
- Organizar de modo mais coerente a ocupação e os empreendimentos nas diferentes áreas do município
- Atualizar e compatibilizar ao macrozoneamento a ser definido na revisão do Plano Diretor
- Estabelecer definições sobre os CAs mínimo, básico e máximo
- Necessidade de estabelecer relações com as políticas urbanas

Resultados esperados

- Revitalização do centro do município, incluindo patrimônio histórico cultural, paisagístico e gastronômico
- Promoção da cidade para pessoas (caminhabilidade, sociabilidade, espaços públicos, fachada ativa, segurança alimentar)
- Promoção do desenvolvimento sustentável (áreas verdes, proteção aos mananciais e à biodiversidade)
- Aumento da permeabilidade do solo urbano
- Valorização da paisagem à beira-rio
- Melhor aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura urbana
- Estímulos às novas centralidades (descentralização das atividades comerciais)
- Ampliação da mobilidade em diferentes modais
- Incentivo às indústrias ao longo dos principais eixos viários

Zoneamento preliminar proposto

Zonas Típicas

ZR - Zona Rural

ZM - Zona Mista

ZPR - Zona Predominantemente Residencial

ZER - Zona Exclusivamente Residencial

ZIL - Zona Industrial e Logística

ZC - Zona Centralidade

ZCH - Zona Centro Histórico

ZEU - Zona Expansão Urbana

ZERA - Zona Especial de Revitalização e Adensamento

Zonas Especiais

ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental

ZEPMA - Zona Especial de Proteção aos Mananciais

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZEDT - Zona Especial de Desenvolvimento Turístico

ZEDG - Zona Especial de Desenvolvimento Gastronômico

ZEPEC - Zona Especial de Proteção Cultural

Zona Especial de Proteção Ambiental ZEPAM

Descrição

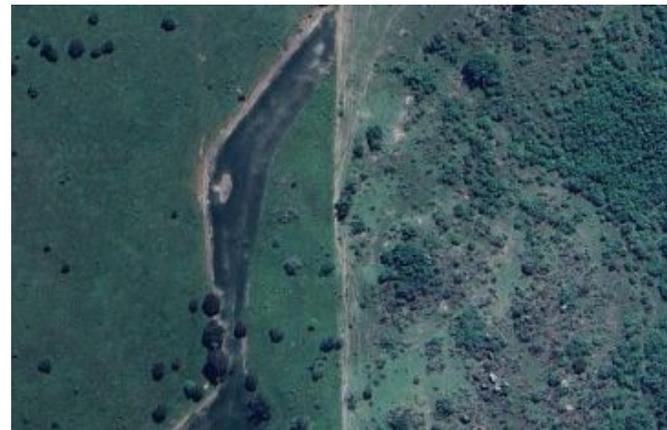
A Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) é uma área destinada à preservação e conservação de ecossistemas e recursos naturais. Essas zonas foram estabelecidas para proteger áreas de interesse ambiental significativo, como florestas e nascentes de rios



Zona Especial de Proteção aos Mananciais ZEPMA

Descrição

A Zona Especial de Proteção aos Mananciais (ZEPMA) é uma área destinada à preservação e proteção dos recursos hídricos, essenciais para o abastecimento público



Ordenamento Territorial

Zoneamento

Zona Rural

ZR

Descrição

A Zona Rural (ZR) é uma área destinada principalmente às atividades agrícolas, pecuárias e de preservação ambiental. Caracterizada por vastas extensões de terra não urbanizadas, a ZR é essencial para a produção de alimentos, conservação da biodiversidade e preservação de recursos naturais



Ordenamento Territorial

Zoneamento

Zona Mista

ZM

Descrição

A Zona Mista (ZM) é uma área urbana onde são permitidas tanto edificações residenciais quanto comerciais. Essa zona promove a integração de diferentes usos do solo, incentivando a proximidade entre moradia, trabalho, serviços e lazer



Ordenamento Territorial

Zoneamento

Zona Industrial e Logística

ZIL

Descrição

A Zona Industrial e Logística é uma área designada para o desenvolvimento de atividades industriais e de armazenamento. Essas zonas são planejadas para abrigar fábricas, armazéns, centros de distribuição e outras infraestruturas relacionadas à produção e logística, promovendo eficiência operacional



Zona de Expansão Urbana

ZEU

Descrição

A Zona de Expansão Urbana (ZEU) é uma área planejada para o crescimento e desenvolvimento futuro da cidade. Destinada a receber novos empreendimentos residenciais, comerciais e de infraestrutura com um planejamento estratégico, incluindo a expansão de serviços públicos, como transporte, saneamento e áreas verdes



Ordenamento Territorial

Zoneamento

Zona Predominantemente Residencial

ZPR

Descrição

A Zona Predominantemente Residencial é uma área urbana dedicada principalmente à habitação.

Caracteriza-se pela pouca presença de atividades comerciais e industriais e pela predominância de edificações residenciais, como casas, apartamentos e condomínios. Agregar regramentos de acordo com os parâmetros de incomodidade.



Zona Especial de Proteção Cultural

ZEPEC

Descrição

A Zona Especial de Proteção Cultural (ZEPC) é uma área urbana designada para preservar o patrimônio cultural e histórico da cidade



Ordenamento Territorial

Zoneamento

Zona Centro Histórico

ZCH

Descrição

A Zona Centro Histórico (ZCH) é uma área urbana especialmente designada para preservar e revitalizar o patrimônio histórico e cultural da cidade



Ordenamento Territorial

Zoneamento

Zona Centralidade

ZC

Descrição

A Zona de Centralidade é uma área urbana estratégica que funciona como um centro de atividades econômicas, sociais e culturais. Concentra serviços, comércios, equipamentos públicos e habitações de alta densidade



Ordenamento Territorial

Zoneamento

Zona Especial de Revitalização e Adensamento ZERA

Descrição

A Zona Especial de Revitalização e Adensamento (ZERA) é uma área urbana focada na revitalização de espaços degradados e aumento da densidade populacional. Além disso, busca integrar habitação, comércio e serviços, promovendo uma melhor qualidade de vida e dinamismo econômico



Ordenamento Territorial

Zoneamento

Zona Especial de Desenvolvimento Turístico ZEDT

Descrição

A Zona Especial de Desenvolvimento Turístico (ZEDT) é uma área destinada exclusivamente a edificações comerciais que desenvolvem atividades relacionadas ao turismo, artes, cultura ou gastronomia (Art 29-A)



Ordenamento Territorial

Zoneamento

Zona Especial de Desenvolvimento Gastronômico ZEDG

Descrição

A Zona Especial de Desenvolvimento Gastronômico (ZEDG) é uma área destinada exclusivamente a edificações comerciais que desenvolvem atividades diretamente relacionadas ao setor de gastronomia



Zona Especial de Interesse Social

ZEIS

Descrição

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é uma área urbana destinada prioritariamente à promoção da habitação de interesse social, reduzindo o déficit habitacional, promovendo a inclusão social



Zona Exclusivamente Residencial

ZER

Descrição

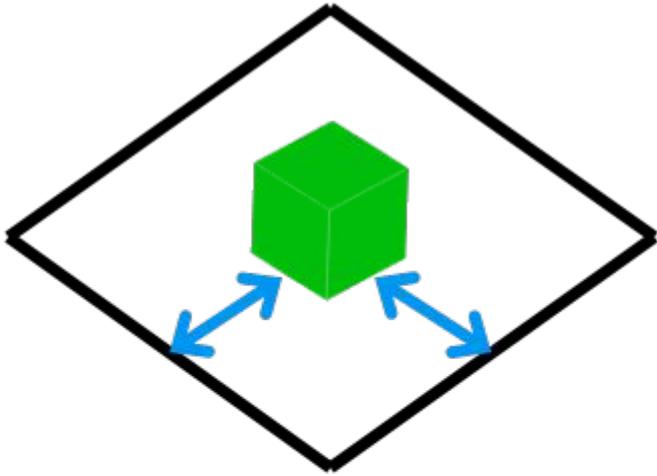
A Zona Exclusivamente Residencial é uma área destinada ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa. São permitidas instalações correlatas à segurança, lazer e manutenção destas áreas



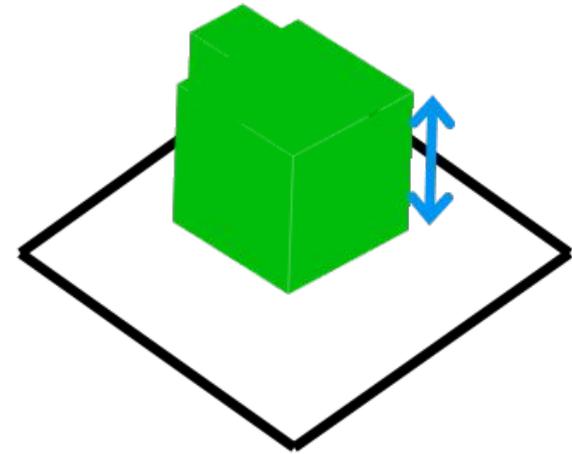
Parâmetros de Ocupação



Parâmetros de ocupação



Recuo: distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta.



Gabarito de altura máxima: altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.

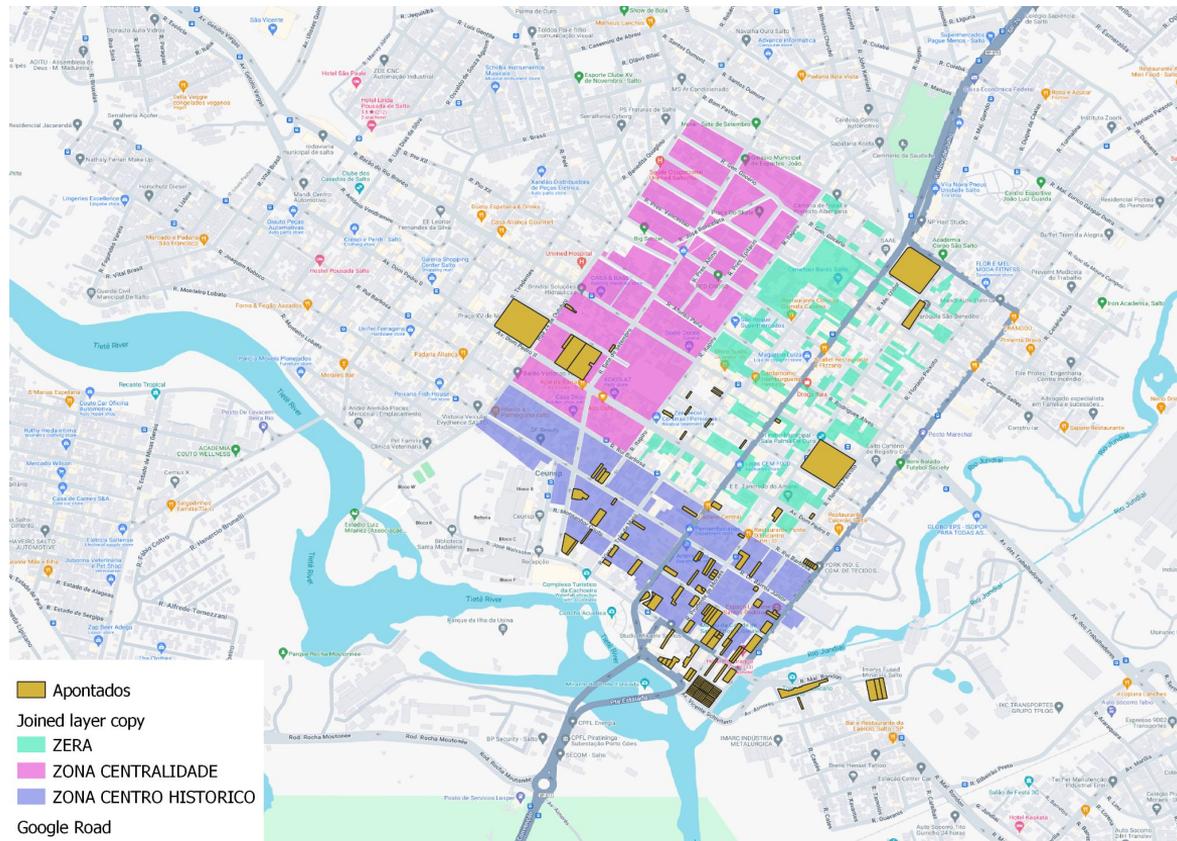
Estudos para a definição de parâmetros urbanísticos

5 ha de terreno de lotes transformáveis
na região central do município

4.140 unidades em Estoque (62,8 m²)

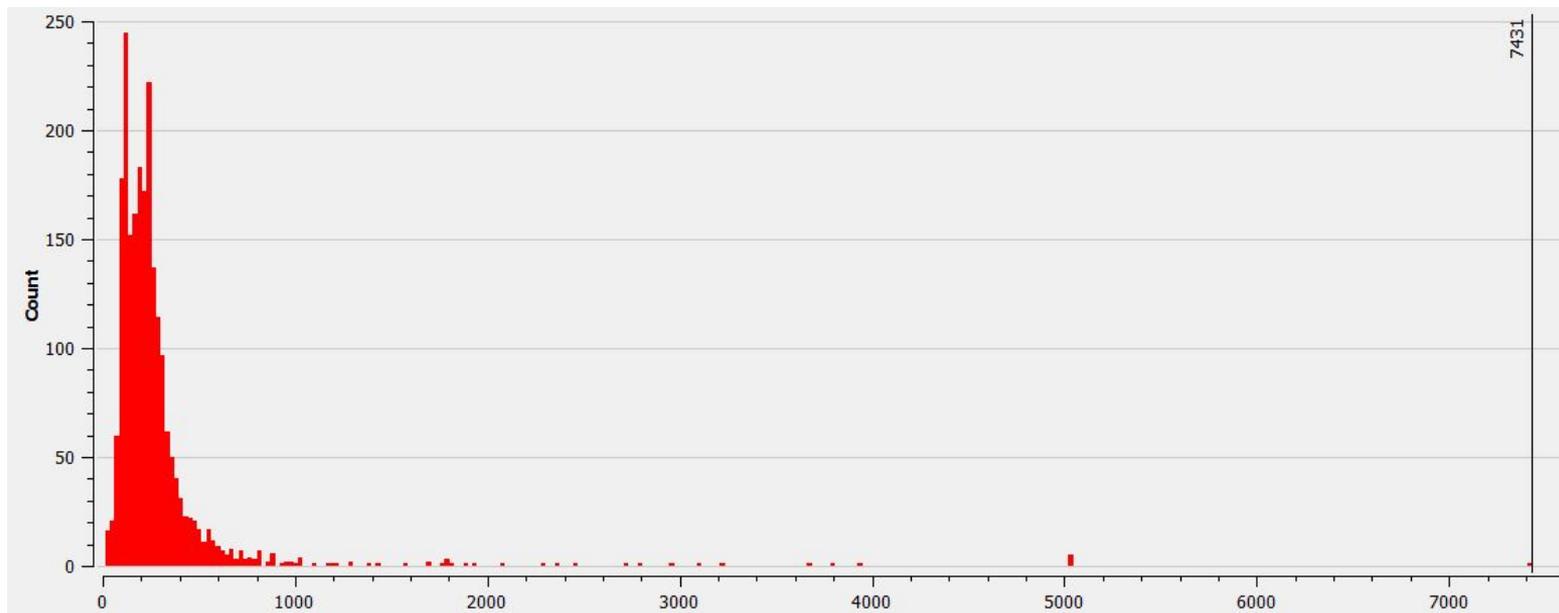
Premissas:

- CMax 5,2 vezes
- Necessário aprofundar uso do solo (expectativa de diminuir em 3 vezes)
- VGV Mínimo R\$ 10 MM



Estudos para a definição de parâmetros urbanísticos

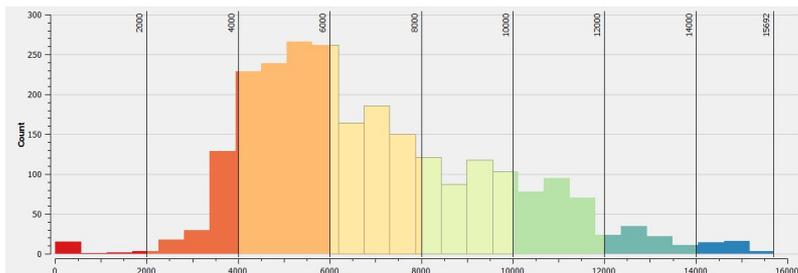
Lotes por área de terreno na região central do município
(desconsiderando usos institucionais)



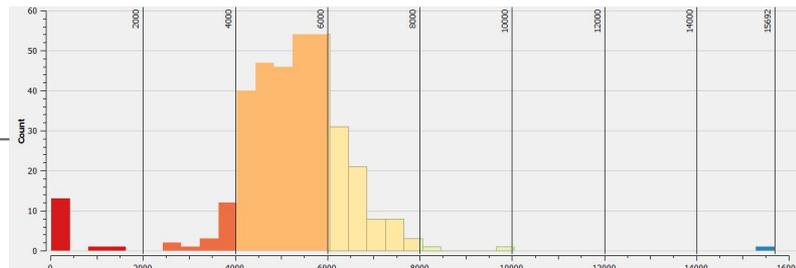
Estudos para a definição de parâmetros urbanísticos

Preço Unitário de Venda (R\$/m²)

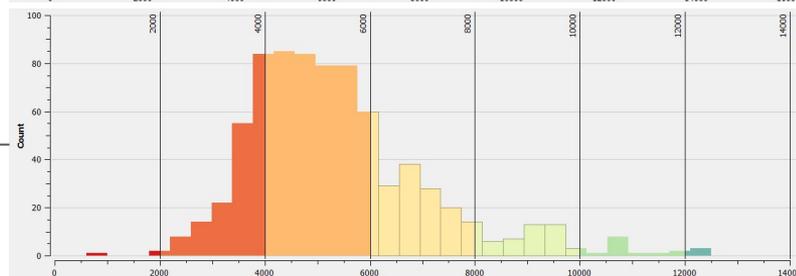
Salto, Itu e Indaiatuba



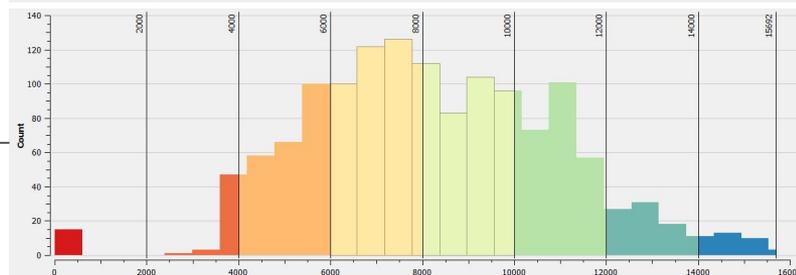
Salto



Itu



Indaiatuba



Estudos para a definição de parâmetros urbanísticos

Preço Unitário de
Venda
(R\$/m²)

Salto

- 19 - 2000
- 2000 - 4000
- 4000 - 6000
- 6000 - 8000
- 8000 - 10000
- 10000 - 12000
- 12000 - 14000
- 14000 - 15692



Estudos para a definição de parâmetros urbanísticos

Preço Unitário de
Venda
(R\$/m²)

Itu

- 19 - 2000
- 2000 - 4000
- 4000 - 6000
- 6000 - 8000
- 8000 - 10000
- 10000 - 12000
- 12000 - 14000
- 14000 - 15692

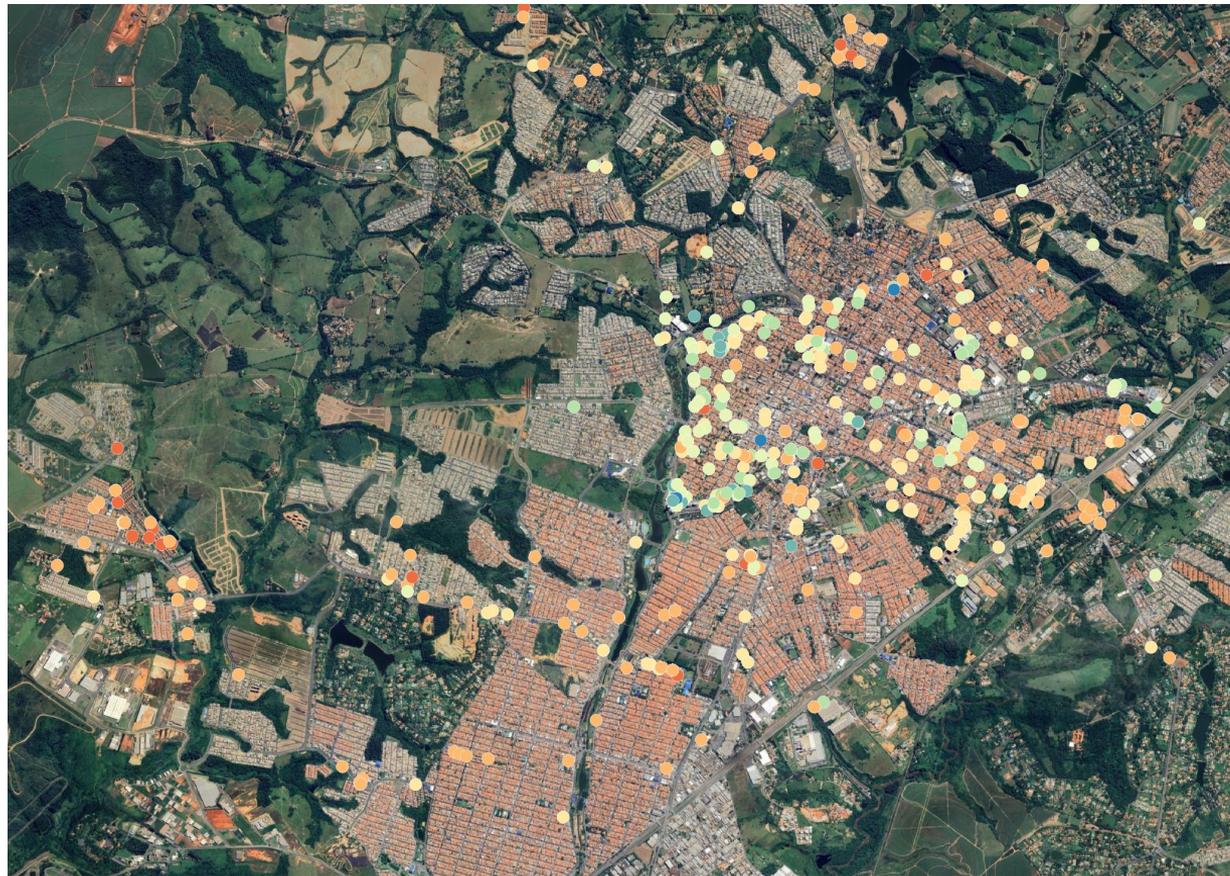


Estudos para a definição de parâmetros urbanísticos

Preço Unitário de
Venda
(R\$/m²)

Indaiatuba

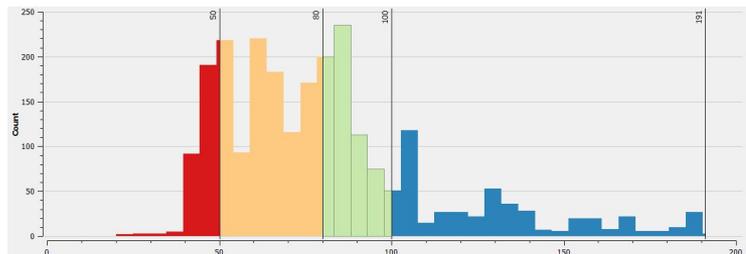
- 19 - 2000
- 2000 - 4000
- 4000 - 6000
- 6000 - 8000
- 8000 - 10000
- 10000 - 12000
- 12000 - 14000
- 14000 - 15692



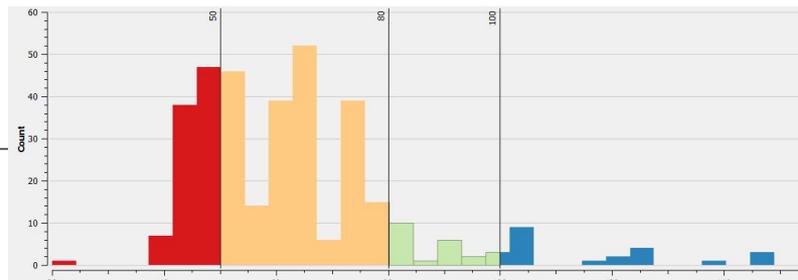
Estudos para a definição de parâmetros urbanísticos

Área útil (R\$/m²)

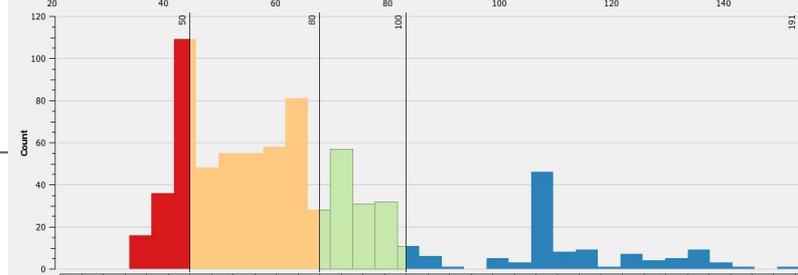
Salto, Itu e Indaiatuba



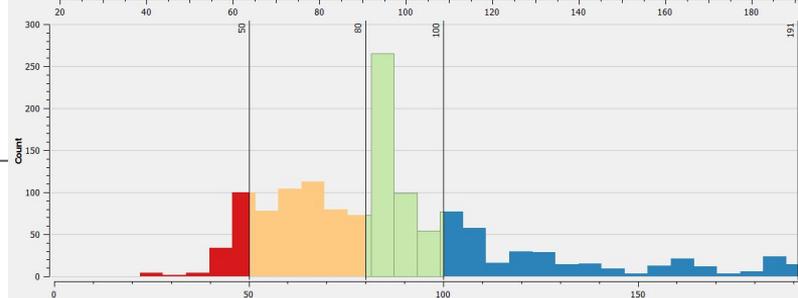
Salto



Itu

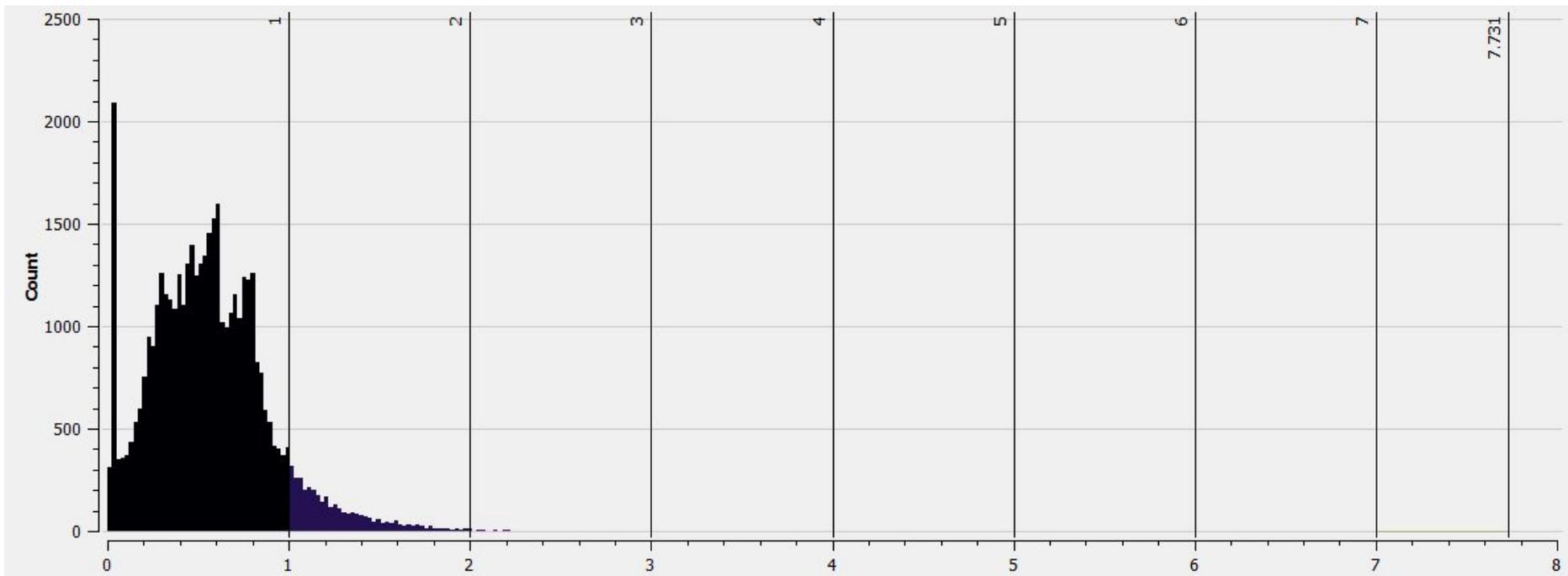


Indaiatuba



Estudos para a definição de parâmetros urbanísticos

Coeficiente de Aproveitamento implantado nos lotes de acordo com Cadastro Fiscal Municipal



Próximos passos

Próximos passos

- Espacialização do zoneamento
- Delimitação das zonas de uso e zonas especiais no território do município
- Definição dos parâmetros urbanísticos
- Reuniões técnicas
 - Conselho da Cidade
- Audiência Pública

Obrigado

