

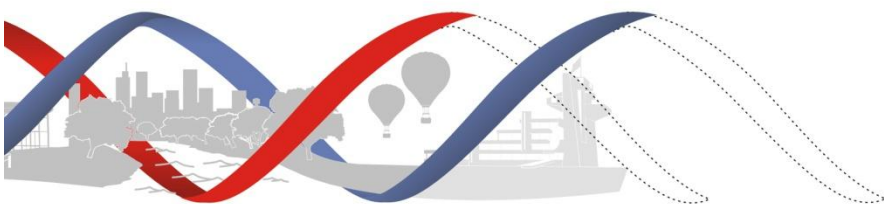
Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado
Região Metropolitana de Sorocaba



≡ METODOLOGIA

Leitura unificada dos zoneamentos e
macrozoneamentos municipais da RMS

Setembro / 2017



25/08/2017

Leitura unificada dos zoneamentos e macrozoneamentos municipais da RMS

1. Introdução

O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, e é obrigatório para cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, conforme o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257 de 10 de julho de 2001).

Considerando que o plano diretor e o zoneamento são instrumentos da política urbana reconhecidos pelo Estatuto da Cidade e Estatuto da Metrópole (Lei Federal nº 13.089 de 12 de janeiro de 2015), visando à implementação de diretrizes de ordenamento territorial, o macrozoneamento do PDUI da Região Metropolitana de Sorocaba deverá ter caráter orientador para que os municípios promovam, no futuro, a elaboração ou readequação de seus planos diretores, especialmente no que diz respeito aos processos de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de licenciamento de empreendimentos urbanos, além da orientação em projetos setoriais.

Neste sentido, torna-se fundamental uma leitura atual do zoneamento existente nos 27 municípios e a análise dos seus planos diretores e leis de uso e ocupação do solo. Este levantamento permite identificar, de um lado, a possibilidade de existência de conflitos entre legislações e políticas municipais e, de outro, facilitar o reconhecimento de potencialidades que possam ter expressão em um contexto de maior dinamismo regional. A identificação dessas potencialidades e conflitos assume caráter orientador para ações do Estado e da Região Metropolitana, isoladamente ou em parceria com os municípios, representando um importante subsídio ao macrozoneamento da RMS.

1.1. Mapeamento dos zoneamentos e macrozoneamentos municipais

Primeiramente, efetuou-se uma leitura analítica dos textos das leis dos planos diretores e leis de uso e ocupação de cada município e, simultaneamente, foi elaborado o mapeamento dos instrumentos relativos ao ordenamento territorial: macrozoneamento, zoneamento, zonas especiais de interesse social e zonas especiais de interesse ambiental (Tabela 1).

Na Região Metropolitana de Sorocaba (RMS), dos 27 municípios, seis não possuem plano diretor: Alambari, Araçariguama, Sarapuí, Alumínio, Cesário Lange e Jumirim. Dos outros 21 municípios, 15 estão com a revisão do plano atrasada (mais de dez anos sem atualização). Outros três municípios, apesar de possuírem planos diretores, não têm mapas de ordenamento territorial: Capela do Alto, Pilar do Sul e São Miguel Arcanjo.

Os mapeamentos foram realizados através de arquivos vetorizados ou imagens em pdf. Na maioria dos casos, o georreferenciamento foi feito pela equipe da Emplasa, ajustando os limites municipais dos arquivos enviados aos limites oficiais do IGC - Instituto Geográfico Cartográfico do Estado de São Paulo. Foi solicitado aos municípios que não têm plano diretor ou mapa de zoneamento os limites do perímetro urbano, definindo para estes casos somente duas áreas: urbanas e rurais. Para o município de Sarapuí foi utilizada a caracterização urbana e rural do Censo Demográfico IBGE, de 2010, já que não foi possível obter o perímetro urbano.

O processo de obtenção das leis municipais e respectivos mapas, e as análises dos zoneamentos e mapeamentos encontram-se detalhadas para cada município no anexo deste documento.



1.2. Escalas de Trabalho

Importante ressaltar que nos Planos Diretores e Leis de uso e ocupação do solo o instrumento de ordenamento territorial pode ser encontrado em diferentes escalas de trabalho. As escalas mais comumente encontradas nestas legislações são: zoneamento, sub-macrozoneamento e macrozoneamento.

Normalmente no zoneamento as diretrizes são mais detalhadas, incluindo orientações diretas para a produção urbana local, como a indicação de parâmetros urbanísticos. Já no sub-macrozoneamento e no macrozoneamento as diretrizes indicadas estão em um nível mais geral apontando grandes compartimentos do território, suas funções esperadas ou exercidas.

A falta de uma padronização do uso destas escalas dificulta a composição de uma base para a leitura do território, uma vez que os municípios nem sempre utilizam estas escalas com o mesmo critério, incorrendo situações em que o sub-macrozoneamento de um município apresenta a mesma representação de diretrizes territoriais que o macrozoneamento de outro, por exemplo.

Assim, para a estruturação da leitura unificada, foi necessária a escolha da escala de trabalho em cada município, na tentativa de estabelecer coesão e proporção na base de informações.

Tabela 1 - Levantamento e mapeamento dos zoneamentos e macrozoneamentos municipais da RMS

Município	Plano Diretor vigente	Lei ou mapa utilizado para mapeamento	Observações
Alambari	-	Perímetro urbano	
Boituva	Lei Complementar nº 1.730/2006	LUOS - Lei Complementar nº 2.169 / 2011	Optou-se pelo mapa da LUOS pois apresenta o perímetro urbano mais atualizado. Há alterações na lei, mas não obtivemos os mapas correspondentes.
Capela do Alto	Lei Complementar nº 117/1968	Lei 1571/2010 (corredores) e 1661/2012 (expansão urbana)	Não existe mapa do plano diretor. Foram mapeados o perímetro urbano, expansão urbana e corredores, através de mapas.
Cerquilha	Lei nº 130/2007	Plano Diretor antigo - Lei Complementar nº 593/1971	Foi enviado somente o mapa do plano diretor antigo.
Cesário Lange	-	Perímetro Urbano	
Itapetininga	Lei Complementar nº 85/2015	Plano Diretor - Lei Complementar nº 85/2015	Foi mapeado o macrozoneamento e zoneamento
Jumirim	-	LUOS - Lei Complementar nº 60/2010	Mapeado o zoneamento.
Sarapuá	-	-	Foi utilizado o setor censitário (IBGE 2010) para definir área urbana e área rural. Possui LUOS - Lei Complementar nº 60/2010, não foi possível obter o mapa.
Tatuí	Lei Complementar nº 3.885/ 2006	Plano Diretor - Lei Complementar nº 3.885/ 2006	Mapeado o macrozoneamento e zoneamento (no mapa eles se misturam)
Tietê	Lei Complementar nº 06/2006	Plano Diretor - Lei Complementar nº 06/2006	Mapeado o zoneamento disposto pelo plano diretor
Alumínio	-	-	Mapeadas as zonas urbanas de arquivo enviado pelo Município.
Araçariguama	-	Perímetro urbano - Lei nº 120/1995	
Ibiúna	Lei Complementar nº 2129/2016	Plano Diretor Lei nº 2129/2016	Mapeado o macrozoneamento. O mapa apresenta algumas inconsistências com o plano diretor.
Itu	Lei Complementar nº 770/ 2006	Plano Diretor - Lei Complementar nº 770/ 2006 e LUOS - Lei Complementar nº 2/2010	Mapeado macrozoneamento e zoneamento
Mairinque	Lei Complementar nº 2.671/2006	Plano Diretor - Lei Complementar nº 2.671/2006	Mapeado o zoneamento disposto pelo plano diretor
Porto Feliz	Lei Complementar nº 78/2006	Plano Diretor - Lei Complementar nº 78/2006	Mapeado o zoneamento disposto pelo plano diretor
Salto	Lei Complementar nº 2.771/2006	LUOS - Lei nº 3.444/2015	Mapeado o zoneamento da LUOS
São Roque	Lei Complementar nº 39/2006	Plano Diretor - Lei Complementar nº 39/2006	Mapeado o macrozoneamento, o zoneamento também pode ser mapeado.
Araçoiaba da Serra	Lei Complementar nº 127/2006	Plano Diretor - Lei Complementar nº 127/2006	Mapeado o zoneamento disposto pelo plano diretor
Iperó	Lei Complementar nº 17/2006	Plano Diretor - Lei Complementar nº 17/2006	Zonas do mapa não correspondem ao texto da lei.
Piedade	Lei complementar nº 3.740/2006	LUOS Lei nº 3.935/2008	Mapeado o zoneamento da LUOS
Pilar do Sul	Lei Complementar nº 208/2006	Perímetro urbano	Mapeado o perímetro de expansão urbana constante em um mapa enviado pelo município.
Salto de Pirapora	Lei Complementar nº 12/ 2010	Plano Diretor - Lei Complementar nº 12/ 2010	Mapeado o zoneamento disposto pelo plano diretor
São Miguel Arcanjo	Lei Complementar nº 2.749/2006	Perímetro urbano	Mapeado o perímetro urbano constante em um mapa enviado pelo município.
Sorocaba	Lei Complementar nº 11.022/2014	Plano Diretor - Lei Complementar nº 11.022/2014	Mapeado o zoneamento disposto pelo plano diretor
Tapiraí	Lei Complementar nº 87/2016	Plano Diretor - Lei Complementar nº 87/2016	Mapeado o macrozoneamento e zoneamento dispostos pelo plano
Votorantim	Lei Complementar nº 4/2015	Plano Diretor - Lei Complementar nº 4/2015	Mapeado o zoneamento disposto pelo plano diretor



2. LEITURA UNIFICADA DO MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO DOS PLANOS DIRETORES E LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAIS

Os Planos Diretores e Leis de uso e ocupação do solo dos municípios da RMS apresentam seus territórios divididos em áreas com características e diretrizes específicas, por meio do macrozoneamento, submacrozoneamento e zoneamento. Os critérios, conceitos e classificação dessas zonas, no entanto, são diferentes para cada município, inviabilizando uma leitura para a Região Metropolitana como um todo. Além disso, oito municípios da região não possuem mapas de ordenamento territorial, seja porque não possuem planos diretores ou porque não produziram os mapas, o que inviabiliza uma análise completa das suas intenções e diretrizes para seus territórios.

Para se chegar a uma leitura unificada do ordenamento territorial da região, tornou-se necessária uma compatibilização entre as nomenclaturas e conceitos adotados pelos municípios. O método adotado para esta compatibilização foi o mesmo utilizado no caso da Região Metropolitana de São Paulo, que resultou em uma legenda única de nove macrozonas compatibilizadas, com as quais foi possível a correspondência com as macrozonas e zonas definidas pelas leis municipais.

A leitura e o mapeamento dos planos diretores e leis de uso e ocupação do solo dos municípios da RMS permitiu a identificação dos conceitos, características e diretrizes mais utilizados nos seus ordenamentos territoriais, e a posterior reclassificação na legenda única das macrozonas compatibilizadas. Dentre as nove macrozonas, cinco são de caráter urbano e quatro de caráter ambiental ou rural, conforme apresentado a seguir.

A Leitura Unificada das leis territoriais de uma região contribui para iniciar uma discussão sobre a criação de um padrão de conceitos e nomenclaturas que podem ser subsídios na produção e atualização de planos diretores.

Macrozona Urbana – Consolidada

Conceito: Possui nível elevado de urbanização, concentração de empregos e serviços, configurando bairros consolidados

Características: É formada pelas zonas e bairros predominantemente residenciais que sofreram um processo de transformação, verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços e comércio.

Diretrizes: É necessário o controle do processo de adensamento, com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário e a manutenção e qualificação de áreas verdes significativas, visando à preservação da qualidade paisagística e ambiental dos bairros. Podem ser agregadas nesta Macrozona áreas de fortalecimento do caráter de centralidade municipal, respeitando o patrimônio histórico, cultural e religioso, otimizando a oferta de infraestrutura existente, renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local. Garantir a utilização adequada dos imóveis não edificadas e subutilizados

Observações: Foram consideradas macrozonas urbanas consolidadas as áreas urbanas dos municípios que não possuem zoneamento, no entanto os conceitos, características e diretrizes não se aplicam a estas zonas. O macrozoneamento da RMS poderá orientar o município no detalhamento e definição de suas zonas urbanas, no momento de elaboração do seu plano diretor.



Macrozona Urbana – Adensamento

Conceito: Área urbana dotada de infraestrutura com características físicas que favorecem o adensamento tendo como intenção predominante a indução ao adensamento construtivo

Características: É caracterizada pela existência de usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um nível médio de urbanização e de oferta de serviços e equipamentos.

Diretrizes: É necessária a melhoria e complementação do sistema de mobilidade urbana, melhoria das condições urbanísticas dos bairros, garantir a manutenção da qualidade ambiental, preservando áreas verdes significativas e incentivo à consolidação das centralidades de bairros existentes. . Garantir a utilização adequada dos imóveis não edificados e subutilizados. Estimular o uso residencial e misto de média e alta densidade

Macrozona Urbana – Expansão

Conceito: Áreas com urbanização incipiente, localizadas em vetores de expansão do município se configurando como espaço destinado ao aumento da urbanização e extensão de infraestrutura básica.

Características: Possuem condições de serem urbanizadas por se localizarem em locais sem restrições físicas, geralmente com proximidade de infraestruturas já existentes.

Diretrizes: Destina-se à expansão da urbanização de forma planejada e controlada com garantia de implantação de infraestrutura e incentivo na criação de novas áreas verdes, como praças e parques.

Macrozona Urbana – Regualificação

Conceito: Área urbana estruturada de forma inadequada ou irregular, carente de infraestrutura, com necessidades de requalificação urbanística ou ambiental.

Características: Caracteriza-se pela existência de elevados índices de vulnerabilidade social, baixos índices de desenvolvimento humano e é ocupada por população predominantemente de baixa renda em assentamentos precários e irregulares. Apresenta precariedades territoriais, irregularidades fundiárias, e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. Constitui-se principalmente de zonas ou áreas especiais de interesse social

Diretrizes: É necessário fortalecer as capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições de vida, de convivência e de acesso às políticas públicas. Promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares, garantir a qualificação ou requalificação urbana, social e ambiental.

Macrozona Urbana – Desenvolvimento

Conceito: Área destinada preferencialmente a atividades produtivas – industriais ou de serviços.

Características: Caracteriza-se pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de Sorocaba, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo. Constitui-se por áreas com concentração industrial já estabelecida ou a serem destinadas para expansão das atividades econômicas, corredores de comércio, serviços e indústrias.

Diretrizes: Promover transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o objetivo de ampliar a geração de empregos e renda, intensificando e implantando atividades econômicas. Garantir a segurança e a redução de conflitos de vizinhança com áreas não industriais, permitir o monitoramento e o controle ambiental



Macrozona de Proteção Ambiental

Conceito: Corresponde às áreas de expressivo valor ambiental, com notáveis atributos naturais ainda preservados, apresentando distinta flora e fauna.

Características: São porções territoriais geralmente afastadas das áreas mais densamente urbanizadas, nas quais se observa o prolongamento de remanescentes florestais, a presença de nascentes e cursos d'água e demais elementos que configuram importância ao ecossistema e aos processos naturais locais. Ex.: Unidades de Conservação (UCs) e demais áreas de proteção integral, áreas especiais de interesse ambiental, parques municipais, áreas de preservação permanente (APP)

Diretrizes: Destina-se à preservação ambiental, abrangendo também atividades de ecoturismo, educação ambiental e pesquisa.

Macrozona de Uso Sustentável

Conceito: Áreas que apresentam importantes remanescentes naturais, entremeados por propriedades de uso agrícola ou de recreação (sítios ou chácaras).

Características: Exercem importância estratégica no território na medida em que podem auxiliar na contenção do processo de expansão urbana, no desenvolvimento e incremento controlados de atividades econômicas, ou ainda, na preservação dos recursos naturais existentes, necessários tanto à conservação dos sistemas naturais quanto à estruturação da infraestrutura de abastecimento do território. Compõem a Macrozona de Uso Sustentável, por exemplo, áreas especiais de interesse ambiental, áreas de proteção ambiental (APAs) e áreas de mananciais.

Diretrizes: Destina-se à conservação de recursos naturais, abrangendo também atividades econômicas de baixo impacto ambiental como chácaras de recreio, atividades agrícolas e sítios.

Macrozona de Atividades Rurais

Conceito: Áreas rurais e rururbanas com diferentes índices e graus de urbanização e de restrições ambientais, com presença de atividades econômicas não urbanas.

Características: Pode se apresentar com características diversas, em áreas concentradas ou esparsas de produção agrícola, pecuária ou extrativista, agricultura familiar, com ocupação urbana de baixa a média densidade.

Diretrizes: Promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região, implementar políticas integradas de gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas; compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e as atividades econômicas

Macrozona de Recuperação Ambiental

Conceito: Associada aos territórios ambientalmente frágeis impactados por ações antrópicas, dotados ainda de importantes recursos naturais.

Características: Correspondem às porções territoriais degradadas do ponto de vista ambiental, podendo ser caracterizadas pela presença de precariedade habitacional em áreas de proteção ambiental, exploração mineral e infraestruturas específicas como aterros sanitários.

Diretrizes: Promover o controle ambiental e recuperar as áreas ambientalmente degradadas; restringir e ordenar o uso, a ocupação e o adensamento urbano.



Região Metropolitana de
SOROCABA



PDUI
PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO
REGIÃO METROPOLITANA DE SOROCABA



EMLASA

EMPRESA PAULISTA DE
PLANEJAMENTO METROPOLITANO S/A



GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO

Secretaria da Casa Civil

Rua Boa Vista, 170 – Cep: 01014-000 - Centro / SP
Tel.: (11) 3293-5300 - Fax: (11) 3101-9660
atendimento@emplasa.sp.gov.br - www.emplasa.sp.gov.br