



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### REGISTRO DA REUNIÃO COM A CÂMARA DE VEREADORES

No dia 27 de novembro de 2023 a equipe técnica da SDUH, representada pelo Carlos Alexandre Gomes e pela arquiteta Lauanna Campagnoli, se reuniu com o Prefeito Municipal, Sr. Paulo Franceschini, e com os Vereadores Municipais (vide Lista de Presença e Registros Fotográficos abaixo), para expor as propostas para o novo Plano Diretor de Analândia, produto que perfaz a Etapa 3 do processo em curso.

Item	Nome	Instituição/ Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Carla G.G. Cantero	Prefeitura	assessoria_gab@analândia.sp.gov.br	DDD (19) 993228856	
2	Luiz Senando Paraflo	Câmara		DDD (16) 997982008	
3	Adriano A. Mistro	Prefeitura	SMA@ANALANDIA.SP.GOV.BR	DDD (19) 96953365	
4	Valdirine Jurski	Câmara		DDD (19) 996363968	
5	Paulo A. Franceschini	Prefeito no		DDD (19) 99684-0811	
6	Carlos Alexandre Gomes	SDUH	carlos.gomes@sp.gov.br	DDD (11) 9438 44476	
7	Ciro J. B. Bertol	vereador	CIROJBERTOL@GMAIL.COM	DDD (12) 981445000	
8	Roberto	vereador		DDD (19) 92614649	
9	Rogério C. dos Santos	Câmara		DDD (19) 99366986	
10	José Luiz Virabini	Câmara	JoséVirabini@gmail.com	DDD (19) 997152952	
11	LEANDRO STURRO SANTAPIO	VEREADOR/CÂMARA	CD.MUNICIPAL@GMAIL.COM	99749-0080	



Na ocasião a arquiteta Lauanna Campagnoli apresentou a estrutura do novo Plano Diretor, com destaque para as propostas do ordenação territorial – macrozoneamento, zoneamento – dos instrumentos de política urbana, do plano de mobilidade urbana sustentável, dos instrumentos de participação social e do sistema municipal de planejamento, gestão e governança (vide slides abaixo).



## **SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

---

Dentre os tópicos discutidos, destacam-se os apontamentos realizados:

- Os vereadores Rogerio dos Santos e Ciro Bertoli questionaram sobre o procedimento para aplicação do IPTU Progressivo;
- O vereador José Luiz Vivaldini comentou sobre a importância do produtor rural para o desenvolvimento econômico do município, questionando as restrições e o desincentivo imposto para a Macrozona de Interesse Ambiental e para a Macrozona de Interesse Turístico. Neste ponto, deliberou-se sobre a necessidade de flexibilizar os usos permitidos nestas macrozonas, notadamente o que envolve a questão da produção agropecuária;
- Foi comentado sobre a disposição e a extensão da Macrozona de Uso Especial, cujos questionamentos sobre respondidos pelo Prefeitura Municipal que afirmou o desejo da prefeitura em manter o desenho proposto, uma vez que as mineradoras instaladas no município dispõem de material suficiente para garantir a exploração e a atividade pelas próximas décadas.
- Todos concordaram sobre a necessidade de dar destaque para a conservação do Rio Corumbataí e para a vocação turística do município;
- Ao final, foi discutida a necessidade de elaboração de projetos para que o município possa buscar recursos estaduais e federais voltados a melhoria da infraestrutura disponível.



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### Reunião Câmara Municipal de Vereadores

Minuta de Lei do Plano Diretor Estratégico de Analândia

Novembro/2023

### PAUTA DA REUNIÃO

 **APRESENTAÇÃO DA MINUTA DE LEI QUE INCLUI:**

- Plano Diretor Estratégico
- Regras de Uso e Ocupação do Solo
- Plano de Mobilidade Sustentável

### CONCEITUAÇÃO

- ✓ Cria conjunto de **objetivos e diretrizes** que visam garantir aos cidadãos qualidade de vida, justiça social, empregos e desenvolvimento econômico
- ✓ Organiza o **crescimento** e o **funcionamento** da cidade, tanto da **área urbana** quanto da **área rural**
- ✓ Define **princípios e regras para o uso e ocupação do espaço urbano**, com o objetivo maior de garantir o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada
- ✓ Deve expressar o **projeto da cidade que queremos**, considerando o **horizonte de 10 anos**

 **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E PLANO DE MOBILIDADE SUSTENTÁVEL**

124 artigos  
19 capítulos  
09 anexos

Esta lei dispõe sobre a **Política de Desenvolvimento Territorial**, o **Sistema de Planejamento Urbano**, o **Planejamento da Mobilidade**, o **Plano Diretor Estratégico** e o **Plano da Mobilidade e da Logística** e aplica-se à totalidade do seu território

### ESTRUTURA DA MINUTA DE LEI

- CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS**
- CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS**
- CAPÍTULO III – DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL**
  - Seção I - Do Macrozoneamento
  - Seção II - Do Zoneamento Urbano
- CAPÍTULO IV – DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM**
  - Mapa 01 – Macrozoneamento
  - Mapa 02 – Zoneamento Urbano
  - Tabela 01 – Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo para as Macrozonas de Interesse Ambiental, Interesse Turístico e Rural
  - Tabela 02 – Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento Urbano

### ESTRUTURA DO PDE E PLANMOB

- CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**
  - Seção I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC)
  - Seção II - IPTU Progressivo no Tempo
  - Seção III - Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa
  - Seção IV - Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável
- CAPÍTULO VI – DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL**
- CAPÍTULO VII – DO DESENVOLVIMENTO DO TURISMO**
- CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA AMBIENTAL**
- CAPÍTULO IX – DA EDUCAÇÃO E CULTURA**
- CAPÍTULO X – DO ESPORTE**
- CAPÍTULO XI – DA SAÚDE**



# SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## ESTRUTURA DO PDE E PLANMOB

### CAPÍTULO XII – DA AÇÃO SOCIAL

### CAPÍTULO XIII – DA HABITAÇÃO

### CAPÍTULO XIV – DA INFRAESTRUTURA

- Seção I - Do Sistema de Abastecimento de Água
- Seção II - Do Sistema de Esgotamento Sanitário
- Seção III - Dos Resíduos Sólidos
- Seção IV - Da Drenagem Urbana
- Seção V - Da Iluminação Pública
- Seção VI - Da Segurança Pública

## ESTRUTURA DO PDE E PLANMOB

### CAPÍTULO XV – DO PLANO DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

Seção I - Dos Princípios, Diretrizes e Objetivos Gerais da Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável de Analândia

Seção II - Do Sistema Viário

Seção III - Do Sistema de Transporte Público Coletivo Municipal

### CAPÍTULO XVI – DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

### CAPÍTULO XVII – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E GOVERNANÇA

Seção I - Do Sistema Municipal de Informação

Seção II - Da Administração Pública e da Governança

## ESTRUTURA DO PDE E PLANMOB

### CAPÍTULO XIX – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

### ANEXO 01 – MAPAS DA LEI Nº XXX DE XX DE AGOSTO DE 2023

- Mapa 01 – Macrozoneamento
- Mapa 02 – Zoneamento Urbano
- Mapa 03 – Roto Ciclistica da Bocalina
- Mapa 04 – Programa de Estradas Vicinais
- Mapa 05 – Programa de Conectividade Viária
- Mapa 06 – Sistema de Transporte Público Coletivo Municipal

### ANEXO 02 – TABELAS DA LEI Nº XXX DE XX DE AGOSTO DE 2023

- Tabela 01 – Diretrizes de (...)
- Tabela 02 – Diretrizes de (...)
- Tabela 03 – Diretrizes para o Sistema Viário

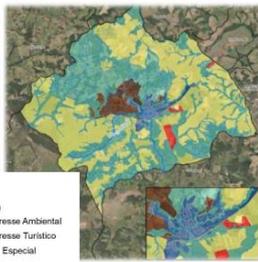
## PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

- ✓ Função Social da Cidade
- ✓ Função Social da Propriedade Urbana
- ✓ Função Social da Propriedade Rural
- ✓ Equidade e Inclusão Social e Territorial
- ✓ Direito à Cidade
- ✓ Modernização dos Serviços Públicos
- ✓ Sustentabilidade Ambiental e Econômica
- ✓ Gestão Democrática



## ORDENAÇÃO TERRITORIAL

O território municipal de Analândia é **estruturado em cinco macrozonas**, com o objetivo de **direcionar o município para o desenvolvimento sustentável e fortalecer o seu título de Estância Climática do Estado de São Paulo**



- ✓ Promoção do **desenvolvimento sustentável**
  - Macrozona Rural
  - Macrozona Urbana
  - Macrozona de Interesse Ambiental
  - Macrozona de Interesse Turístico
  - Macrozona de Interesse Especial
- ✓ Proteção ambiental e **recuperação**
  - Uso Especial
  - hídricos

Mapa 01 do Anexo 01

## ORDENAMENTO TERRITORIAL

### Diretrizes para uso e ocupação do solo

Matriz	Uso Permitidos	Tamanho Mínimo das Lotes / Quilômetros
Interesse Ambiental	- Agricultura Orgânica e/ou Familiar; - Uso Industrial de baixo impacto ambiental, permitido apenas para o beneficiamento de produtos naturais produzidos na propriedade rural (derivados de leite, doces, geleias, etc.); - Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo); - Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental; - Sanejo de hospedagem; - Sanejo de estabelecimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, petshops, etc.);	- Mínimo 50.000 m² - A parcelização do solo deverá ser atendida com a manutenção de pelo menos 30% de área livre.
Interesse Turístico	- Agricultura Orgânica e/ou Familiar, principalmente as vincula: a produções artesanais e de produção de café; - Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo); - Sanejo de hospedagem; - Sanejo de estabelecimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, petshops, etc.); - Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental; - Uso correlato aos objetivos específicos.	- Mínimo 20.000 m²
Rural	- Produção rural: agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura - Uso agroindustrial; - Sanejo de hospedagem; - Sanejo de estabelecimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, petshops, etc.); - Produção de serviços relacionados à cadeia animal e - Cadeia de apoio à cadeia rural a ser definido ao longo das estradas rurais e rodovias estaduais, incluindo o comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária; - Uso correlato aos objetivos específicos.	- Mínimo 20.000 m²



# SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### ORDENAÇÃO TERRITORIAL

A **Microzona Urbana e Urbana** é dividida em **Zonas Urbanas**, com objetivo de definir as estratégias e os instrumentos urbanísticos, preservando a cultura local e desenvolvendo as regiões da cidade de acordo com a vocação e características próprias.

Mapa 02 do Anexo 01

**Zonamento**

- Zona Central (ZC)
- Zona Especial de Interesse Econômico (ZEIE)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Zona Prioritária para Ocupação (ZPO)
- Zona de Expansão Urbana I (ZEU I)
- Zona de Expansão Urbana II (ZEU II)
- Zona de Expansão Urbana III (ZEU III)
- Zona de Interesse Histórico (ZIH)

### REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM

#### Diretrizes para ocupação do solo

Dimensão do lote CA (mínimo e básico) Taxa de ocupação

Recuos/Afastamentos Taxa de Permeabilidade Altura máx.

### REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM

#### Diretrizes para uso do solo

<b>Residencial</b>	Unifamiliar – R1 Multifamiliar horizontal – R2
<b>Comércio e prestação de serviços</b>	Compatível – CS1 Tolerável – CS2 Incompatível – CS3
<b>Industrial</b>	Compatível – I1 Tolerável – I2 Incompatível – I3
<b>Institucional</b>	Lazer e recreação, esporte, cultura, educação, assistência social e de saúde
<b>Rural</b>	Usos rurais ou extrativistas diversificados Recreacional e turístico

### REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM

Zona	Uso do Solo	Parâmetros Urbanísticos
Interação Urbano	R1	Dimensão do lote: 10m (estágio: 250 m² área útil no lote) Taxa de Ocupação: 75% Coeficiente de Aproveitamento: 1,0 Taxa de Permeabilidade: 10% Recuo Frontal: 2,0 m; Afastamento lateral: 1,5 m; Altura máxima: 10m do nível da rua.
	CS1 / CS2	
	I1	
	IC	
Central	R1 / R2	Dimensão do lote: 10m (estágio: 250 m² área útil no lote) Taxa de Ocupação: 75% Coeficiente de Aproveitamento: 1,0 Taxa de Permeabilidade: 10% Recuo Frontal: 2,0 m; Afastamento lateral: 1,5 m; Altura máxima: 10m do nível da rua.
	CS1 / CS2	
	I1	
	IC	

As edificações localizadas na ZIH poderão dispensar o recuo frontal em caso da manutenção do padrão arquitetônico das edificações lindantes.

### ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zona	Uso do Solo	Parâmetros Urbanísticos
Prioritárias para Ocupação	R1 / R2	Dimensão do lote: 10m (estágio: 400 m² área útil no lote) Taxa de Ocupação: 75% Coeficiente de Aproveitamento: 1,0 Taxa de Permeabilidade: 15% Recuo Frontal: 2,0 m; Afastamento lateral: 2,0 m; Altura máxima: 10m do nível da rua.
	CS1 / CS2	
	I1	
	IC	
Especial de Interesse Social	R1 / R2	Dimensão do lote: 5m (estágio: 250 m² área útil no lote) Taxa de Ocupação: 60% Coeficiente de Aproveitamento: 1,0 Taxa de Permeabilidade: 10% Recuo Frontal: 2,0 m; Afastamento lateral: 1,5 m, necessário apenas em uma das faces; Altura máxima: 10m do nível da rua.
	CS1 / CS2	
	I1	
	IC	

### ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zona	Uso do Solo	Parâmetros Urbanísticos
Expansão Urbana I	R1 / R2	Dimensão do lote: 10m (estágio: 250 m² área útil no lote) Taxa de Ocupação: 75% Coeficiente de Aproveitamento: 1,0 Taxa de Permeabilidade: 10% Recuo Frontal: 2,0 m; Afastamento lateral: 1,5 m; Altura máxima: 10m do nível da rua.
	CS1 / CS2	
	I1	
	IC	
Expansão Urbana II	R1 / R2	Dimensão do lote: 10m (estágio: 250 m² área útil no lote) Taxa de Ocupação: 75% Coeficiente de Aproveitamento: 1,0 Taxa de Permeabilidade: 10% Recuo Frontal: 2,0 m; Afastamento lateral: 1,5 m; Altura máxima: 10m do nível da rua.
	CS1 / CS2	
	I1	
	IC	





## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PLANO DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

O PlanMob dispõe sobre:

- ✓ **Organização geral da circulação de caminhões na área urbana** (restrições na Zona de Interesse Histórico e no sistema viário em geral);
- ✓ Priorização da **conectividade com a malha viária existente** e de condições necessárias para assegurar a **segurança viária e o conforto dos usuários do transporte ativo**;
- ✓ Implantação do **Programa de Conectividade Viária Urbano**;
- ✓ Implantação, em conjunto com os proprietários dos lotes urbanos, do **Programa de Requalificação das Calçadas**;

### PLANO DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

O PlanMob dispõe sobre:

- ✓ Implantação de um conjunto de **paraciclôs** junto aos pontos turísticos e aos equipamentos públicos;
- ✓ Implantação e fomento, em conjunto com o Governo do Estado de São Paulo, do **Programa de Estradas Vicinais**;
- ✓ Diretrizes para a **regulamentação do Sistema de Transporte Público Coletivo Municipal**, sendo que a prioridade de atendimento a Zona Especial de Interesse Social, a Zona Central, os equipamentos públicos e demais pontos de interesse da população.

### INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Criação do **Conselho da Cidade de Analândia**, que consiste num órgão colegiado com finalidade de **estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da política de desenvolvimento urbano**, bem como acompanhar e avaliar a implementação dos planos municipais

### SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E GOVERNANÇA

Criação do **Sistema Municipal de Informações**, com **documentos e dados das mais diversas áreas**: sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, imobiliários, físico-territoriais e ambientais, entre outras, que será **permanentemente atualizado com informações em meio digital**

### DEMAIS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

A Prefeitura Municipal de Analândia deverá **elaborar e publicar as regulamentações e adequações legais necessárias para a aplicação desta Lei**, com destaque para:

- ✓ Política Municipal de Turismo;
- ✓ Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- ✓ Plano Municipal de Saneamento Básico;
- ✓ Plano Municipal Ambiental;
- ✓ Plano Municipal Rural;
- ✓ Plano de Habitação de Interesse Social

A **revisão ordinária do Plano Diretor Estratégico e do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável** deve ser realizada **a cada 10 (dez) anos**, sendo possível realizar uma **revisão extraordinária** frente a necessidade e a devida **justificativa ao Conselho da Cidade de Analândia**.

Agradecemos a participação de todos.  
Até a próxima!



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### REGISTRO DA REUNIÃO COM O COMDEMA

No dia 28 de novembro de 2023 a equipe técnica da SDUH, representada pelo Carlos Alexandre Gomes e pela arquiteta Lauanna Campagnoli, se reuniu com o Prefeito Municipal, Sr. Paulo Franceschini, e com os membros do COMDEMA (vide Lista de Presença e Registros Fotográficos abaixo), para expor as propostas para o novo Plano Diretor de Analândia, produto que perfaz a Etapa 3 do processo em curso.

**LISTA DE PRESENÇA**  
Reunião com COMDEMA  
Minuta de Lei do Plano Diretor Estratégico de Analândia

Data: 28/11/2023

Item	Nome	Instituição/ Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	CARLOS EDUARDO SANTANA	PREFEITURA	CA.ANALANDIA@HOTMAIL.COM	DDD(19) 99749-0080	
2	Paulo Ferraz da Silva		vito.fds32@gmail.com	DDD( ) 15 98954429	
3	Rafael Dimas Casagrande	PREFEITURA	rafael.dimascasagrande@analandia.sp.gov.br	DDD( ) 19 993239333	
4	André Luiz Botelho	Prefeitura	andreluc@analandia.sp.gov.br	DDD(19) 993239333	
5	Cláudio Alex G. Seno	Prof.	claudio@analandia.sp.gov.br	DDD(19) 991491818	Alex
6	Cátia GC Cantura	Ass. Prefeitura	assessoria.gcb@analandia.sp.gov.br	DDD(19) 99822-8856	
7	Carlos Alexandre Gomes	SDUH	alexandre.gomes@sp.gov.br	DDD(19) 9992-44476	
8	Paulo H. Franceschini	Prof. Municipal		DDD(19) 99654-0811	
9				DDD( )	
10				DDD( )	
11				DDD( )	

Scanned by TapScanner



Na ocasião a arquiteta Lauanna Campagnoli apresentou a estrutura do novo Plano Diretor, com destaque para as propostas do ordenação territorial – macrozoneamento, zoneamento – dos instrumentos de política urbana, do plano de mobilidade urbana sustentável, dos instrumentos de participação social e do sistema municipal de planejamento, gestão e governança (vide slides do Registro da Câmara Municipal).



## **SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

---

Dentre os tópicos discutidos, destacam-se os apontamentos realizados:

- Quando foi comentado sobre o apontamento do vereador sobre a questão das restrições das atividades rurais nas Macrozonas de Interesse Ambiental e de Interesse Turístico, Carlos Alexandre propôs a inserção de regras de transição entre os usos agropecuários e o que se aventa para a proteção do meio ambiente;
- Dra. Catia solicitou que a PEUC seja excluída para os casos em que se tratar de área de lazer (sem ocupação) anexa à uma edificação principal, ainda que não pertença a mesma matrícula;
- O vereador Leandro comentou sobre a necessidade de elaborar Plano Municipal de Conservação do Solo, considerando a características morfológicas do solo de Analândia – arenoso;
- Todos os presentes concordaram sobre a necessidade de dar destaque para a conservação do Rio Corumbataí e sobre a importância da faixa adicional de proteção deste corpo hídrico;
- Ao final, foram discutidos ajustes nos mapas da Rota Ciclística (inserção da Estrada da Bocaina), do Programa de Estrada Vicinais e do Sistema de Transporte Público Coletivo Municipal.