

ETAPA 4: PROPOSTA TÉCNICA

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Santo Antônio da Alegria

VERSÃO 03

MAIO / 2026

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	7
2.	PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	9
2.1.	Referências bibliográficas	12
3.	EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	13
3.1.	Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo.....	13
3.2.	Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial	16
3.3.	Eixo 3: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental.....	18
3.4.	Referências bibliográficas	20
4.	PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	21
4.1.	Perímetros Urbanos.....	21
4.2.	Sistema Viário	24
4.2.1.	Mobilidade não Motorizada	29
4.3.	Macrozoneamento Municipal.....	31
4.3.1.	Macrozona de Qualificação Urbana – MQU	31
4.3.2.	Macrozona do Cinturão Verde – MCV	32
4.3.3.	Macrozona de Produção Sustentável – MPS.....	33
4.3.4.	Macrozona de Preservação Ambiental – MPA	34
4.4.	Zoneamento Urbano.....	36
4.4.1.	Zona de Centralidade – ZCE	37
4.4.2.	Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE	38
4.4.3.	Zona Industrial (ZIN)	38
4.4.4.	Zona Residencial – ZR	38
4.4.5.	Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.....	39
4.4.6.	Zona de Urbanização Específica (ZUE).....	40
4.4.7.	Zona de Interesse Turístico (ZIT).....	40
4.4.8.	Zona de Expansão Urbana (ZEU).....	41
4.4.9.	Zona de Preservação Ambiental – ZPA	41
4.4.10.	Parâmetros de Ocupação do Solo	43

4.4.11. Parâmetros de Uso do Solo	45
4.5. Referências bibliográficas	49
5. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	51
5.1. Referências bibliográficas	52
6. SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	54
6.1. Departamento Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos	54
6.2. Conselho Municipal da Cidade	55
6.3. Sistema de Informações Geográficas – SIG	56
6.4. Mecanismos de Controle e Participação Social	57
6.4.1. Audiências Públicas.....	57
6.4.2. Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano	58
6.4.3. Orçamento Participativo.....	58
6.4.4. Conferência Municipal da Cidade	59
6.5. Referências Bibliográficas	59
7. Minuta de Lei do Parcelamento do Solo Urbano	60
7.1. MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	61
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	87
9. ANEXOS	89
9.1. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01.....	89
9.2. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02.....	110
9.3. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03.....	125
9.4. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 04.....	141
9.5. Reunião com o Grupo de Acompanhamento	151
9.6. Oficina Municipal Devolutiva.....	167
9.6.1. Dinâmica Realizada – Propostas Ordenamento Territorial	182

LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável

Figura 4.2.1-1: Compartimentação da calçada

Figura 9.1-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01

Figura 9.1-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 01

Figura 9.1-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01

Figura 9.2-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02

Figura 9.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 02

Figura 9.2-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02

Figura 9.3-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03

Figura 9.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03

Figura 9.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03

Figura 9.4-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 04

Figura 9.4-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 04

Figura 9.4-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 04

Figura 9.5-1: Registro da participação - Reunião com Grupo de Acompanhamento

Figura 9.5-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Acompanhamento

Figura 9.5-3: Slides da apresentação da reunião com o Grupo de Acompanhamento

Figura 9.6-1: Lista de presença da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

Figura 9.6-2: Registro da divulgação da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria, nas redes sociais, grupos de WhatsApp e no site da Prefeitura Municipal

Figura 9.6-3: Registro fotográfico da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

Figura 9.6-4: Slides da apresentação da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

Figura 9.6.1-1: Registro fotográfico da Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

Figura 9.6.1-2: Registro fotográfico do Grupo 1 na Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

Figura 9.6.1-3: Registro fotográfico da Relatora do Grupo 1 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

Figura 9.6.1-4: Resultado das contribuições do Grupo 1 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

Figura 9.6.1-5: Registro fotográfico do Grupo 2 na Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

Figura 9.6.1-6: Registro fotográfico do Relator do Grupo 2 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

Figura 9.6.1-7: Resultado das contribuições do Grupo 2 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

LISTA DE QUADROS

Quadro 4.2-1: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

Quadro 4.2-2: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Quadro 4.2.1-1: Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Quadro 4.4.10-1: Parâmetros de Ocupação do Solo

Quadro 4.4.9-1: Parâmetros de Uso do Solo

Quadro 9.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 01

Quadro 9.2-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 02

Quadro 9.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 03

Quadro 9.4-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 04

Quadro 9.5-1: Principais assuntos discutidos na reunião com o Grupo de Acompanhamento

GLOSSÁRIO

APP	Área de Preservação Permanente
ARL	Área de Reserva Legal
CA	Coefficiente de Aproveitamento
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
ETE	Estação de Tratamento de Esgotos
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ODS	Objetivos do Desenvolvimento Sustentável
ONU	Organização das Nações Unidas
PCD	Pessoa com Deficiência
PDM	Plano Diretor Municipal
PDUI	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMR	Pessoa com Mobilidade Reduzida
Reurb	Regularização Fundiária Urbana
RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
RMRP	Região Metropolitana de Ribeirão Preto
SAG	Sistema Aquífero Guarani
SbN	Soluções baseadas na Natureza
SIG	Sistema de Informações Geográficas
UC	Unidade de Conservação
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

1. APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta a Proposta Técnica de Santo Antônio da Alegria, parte integrante da Etapa 4 do Projeto de Elaboração do Plano Diretor Municipal, onde são elaboradas diretrizes para orientar o ordenamento territorial, tendo como base os resultados da Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária.

Com o objetivo de subsidiar a redação da minuta de lei do Plano Diretor, objeto da Etapa 5, este estudo considera aspectos para o desenvolvimento urbano, o planejamento da distribuição espacial das atividades, o adensamento urbano e populacional e a proteção da paisagem urbana e dos recursos naturais do território, todos aplicados ao contexto local diante do que foi diagnosticado nas etapas anteriores.

Para tal, propõe-se a seguinte estrutura e metodologia para a construção da Proposta Técnica do Plano Diretor Municipal:

- **Definição de princípios e objetivos gerais da Política Urbana**, especialmente aqueles referenciados nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) e nas agendas de debate sobre o desenvolvimento sustentável, adaptação e resiliência climática e cidades inteligentes, como os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), Política Nacional sobre Mudança do Clima, Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima, Plano Estadual de Adaptação e Resiliência Climática (PEARC), Política Estadual de Mudanças Climáticas (PEMC), Carta Brasileira para Cidades Inteligentes etc.;
- **Formulação dos Eixos de Desenvolvimento Municipal**, derivados do cenário atual em busca do desejável a ser estruturado a partir de uma nova visão de planejamento, compreendendo o desenvolvimento municipal como processo de políticas interdependentes, às quais necessitam de ações integradas e que dialoguem entre si, com foco no desenvolvimento socioeconômico sustentável e nas melhores práticas aplicadas à adaptação e resiliência climática e à utilização de tecnologias digitais disponíveis para as cidades;
- **Propostas para o ordenamento territorial do Município**, incluindo a definição de:
 - **Perímetro Urbano**, com o objetivo de regulamentar a divisão do Município em área urbana e rural, direcionando as políticas públicas municipais;
 - **Sistema Viário Urbano**, com a proposição de uma função a cada elemento viário, para garantir o acesso à cidade e minimizar conflitos de tráfego, e de diretrizes de prolongamentos viários, para manter a continuidade da malha viária;
 - **Macrozoneamento Municipal**, utilizado como referência para definição de áreas destinadas aos usos rurais, urbanos e de preservação ambiental, delimitadas a partir da percepção das características tendenciais da ocupação e das vocações identificadas no Município; e

- **Zoneamento Urbano**, com o objetivo de regular o uso e a ocupação do solo na área urbana, estabelecendo parâmetros e instrumentos aplicáveis para cada porção do território.
- **Determinação de critérios e áreas para aplicabilidade dos instrumentos do Estatuto da Cidade**, considerando aqueles que se adequam à realidade institucional do Município, incluindo elaboração de mapas se necessário;
- **Definição do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano**, com o objetivo de orientar a atuação do poder público e dotá-lo de capacidade gerencial e técnica para o pleno cumprimento da gestão democrática da cidade, essencial para garantir o acompanhamento e controle social da política urbana municipal.

Durante a elaboração e discussão das Etapas 2 – Leitura Técnica e 3 – Leitura Comunitária deste Plano Diretor Municipal, foi constatado que o município de Santo Antônio da Alegria carece de incremento de sua legislação urbanística, principalmente em relação ao parcelamento do solo e aos problemas hoje existentes no município pela falta deste regramento. Sendo assim, ao escopo original de elaboração do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria, foi acrescentada nesta Proposta Técnica, a elaboração da **Minuta de Lei do Parcelamento do Solo Urbano, apresentada no Capítulo 7 deste relatório.**

Por se tratar de um conteúdo específico e a fim de não alongar a presente lei do Plano Diretor, optou-se por manter a elaboração de duas legislações distintas, porém correlatas: Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria e Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

2. PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

O Plano Diretor é o instrumento básico da Política Urbana Municipal, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento do território municipal em harmonia com os recursos naturais e aspectos sociais, econômicos, culturais, paisagísticos e administrativos, promovendo o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado do solo, além de assegurar o bem-estar e a qualidade de vida da coletividade e a conservação do meio ambiente natural e construído, conforme o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

Acerca da legislação urbanística municipal, Santo Antônio da Alegria dispõe das seguintes normativas:

- Lei Orgânica do Município (LOM), publicada originalmente em 1994 e revisada em 2016, que dispõe sobre a Política Urbana Municipal em seu artigo 137, no Capítulo II;
- Lei Complementar nº 2.006, de 2024, que estabelece o perímetro urbano;
- Lei nº 1.780, de 2016, e Lei nº 1.995, de 2023, que definem diretrizes para loteamentos fechados e condomínios;
- Lei nº 1.793, de 2016, que define Zonas de Urbanização Específica para fins de parcelamento de solo sob forma de loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreio; e
- Leis nº 1.781 e nº 1.795, de 2016, que definem Zonas Especiais de Interesse Social para fins de loteamento ou desmembramento e alienação de lotes.

Conforme análise apresentada no relatório da Etapa 2 – Leitura Técnica, a legislação vigente é insuficiente para garantir a efetividade da gestão urbana do Município, demandando complementações para torná-la compatível às demandas contemporâneas, inclusive ao planejamento metropolitano estabelecido pelo Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP).

Nesse sentido, o Município deve estabelecer os objetivos e diretrizes gerais da Política Urbana Municipal, que constituem a fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria, conforme a LOM e com base nas discussões e contribuições recebidas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano municipal.

Além disso, a elaboração da Lei do Plano Diretor Municipal de Santo Antônio da Alegria deverá incorporar as diretrizes para integrar o Município ao planejamento da RMRP, atualizar a hierarquização do sistema viário, estabelecer o Macrozoneamento Municipal e o Zoneamento Urbano e instituir os instrumentos da Política Urbana Municipal.

Partindo dessa premissa, são estabelecidos os seguintes objetivos gerais para a Política Urbana Municipal:

- Promover o desenvolvimento sustentável do Município;

- Promover a função social da cidade e da propriedade, garantindo o direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- Promover o planejamento urbano como função pública e respeito à ordem urbanística, preservando a prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- Ordenar o desenvolvimento urbano, promovendo a distribuição equilibrada e integrada da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, promovendo a ocupação prioritária dos vazios urbanos e respeitando os níveis de planejamento estabelecidos pelo Macrozoneamento Municipal e Zoneamento Urbano;
- Proteger, preservar, recuperar e revitalizar o meio ambiente natural e construído, especialmente as áreas de interesse ambiental e as áreas vulneráveis do Sistema Aquífero Guarani (SAG);
- Preservar, proteger e recuperar o patrimônio histórico e cultural, valorizando sua diversificação e atratividade;
- Promover o acesso universal aos bens de uso comum do povo, em especial aos atrativos turísticos, aos cursos e corpos d'água, às orlas fluviais, às áreas verdes e áreas de preservação permanente;
- Realizar a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, promovendo a recuperação, pelo Poder Público, das mais-valias urbanas decorrentes de sua ação, retomando investimentos públicos que tenham resultado a valorização imobiliária privada;
- Preservar o interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos;
- Fortalecer a economia local, potencializando a indústria, o turismo e a infraestrutura instalada para alcançar o desenvolvimento econômico sustentável;
- Promover a habitação em áreas dotadas de infraestrutura, de forma a reduzir o déficit habitacional, e priorizando a oferta de moradia para a população de baixa renda;
- Regulamentar instrumentos legais para promover uma política habitacional robusta, incluindo a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e a criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em áreas dotadas de infraestrutura e serviços;
- Diminuir riscos associados a eventos extremos, através da mitigação e adaptação às mudanças climáticas;
- Estabelecer mecanismos para garantir a participação democrática da sociedade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução, bem como na elaboração, execução e fiscalização de políticas setoriais através de suas organizações, entidades e Conselhos Municipais, especialmente o Conselho Municipal da Cidade;
- Definir instrumentos e ações que contemplem aspectos legais e técnicos referentes à garantia da função social e ecológica da propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural, cultural e histórico, considerando a atuação do Conselho Municipal da Cidade;
- Garantir a transparência dos dados e informações relacionados à Política Urbana Municipal e às políticas setoriais, os quais fundamentam a tomada de decisão do poder público; e

- Integrar as ações, projetos, estratégias e planos dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais através do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.

Os objetivos da Política Urbana Municipal devem se alinhar aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), os quais se caracterizam como um apelo global à ação para acabar com a pobreza, proteger o meio ambiente e o clima e garantir que as pessoas, em todos os lugares, possam desfrutar de paz e de prosperidade.

São apresentados, a seguir e na **Figura 2-1**, os ODS para os quais as Nações Unidas contribuem a fim de atingir a Agenda 2030 no Brasil:

1. Acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares;
2. Acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável;
3. Assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todas e todos, em todas as idades;
4. Assegurar a educação inclusiva e equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todas e todos;
5. Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas;
6. Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todas e todos;
7. Assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todas e todos;
8. Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todas e todos;
9. Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação;
10. Reduzir a desigualdade dentro dos países e entre eles;
11. Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis;
12. Assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis;
13. Tomar medidas urgentes para combater a mudança climática e seus impactos;
14. Conservação e uso sustentável dos oceanos, dos mares e dos recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável;
15. Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade;
16. Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis; e
17. Fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável



Fonte: Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável, 2026¹.

2.1. Referências bibliográficas

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 27 dez. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.587**, de 3 janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nº 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nº 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2012/lei/l12587.htm. Acesso em 27 dez. 2025.

Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável. **ODS**. Disponível em: <https://gtagenda2030.org.br/ods/>. Acesso em 27 dez. 2025.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **PDUI-RMRP**. Documentos – P2, P3, P4, P5, P7 e P14. São Paulo, 2021.

¹Disponível em: <https://gtagenda2030.org.br/ods/>. Acesso em 27 dez. 2025.

3. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

A construção dos Eixos de Desenvolvimento Sustentável busca desenvolver as potencialidades municipais e transformar as deficiências diagnosticadas, além de priorizar os temas apontados pela administração municipal e comunidade como foco para a construção do cenário desejado para o Município, a ser apresentado nesta etapa.

Tendo em vista que este cenário é a idealização da “Cidade Desejável” ou “a Santo Antônio da Alegria que queremos”, as diretrizes e proposições formuladas neste tópico consideraram os riscos e limitações da realidade para a construção de um panorama possível.

Com base na metodologia apresentada, propõe-se a construção de três Eixos de Desenvolvimento Municipal fundamentais, os quais contêm os caminhos e direcionamentos práticos para efetivação da Visão de Futuro definida coletivamente, a saber:

- **Eixo 1:** Desenvolvimento Econômico e Turismo;
- **Eixo 2:** Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial; e
- **Eixo 3:** Meio Ambiente e Saneamento Ambiental.

Para cada eixo, são definidos os objetivos gerais, vinculação aos ODS e estratégias propostas, a saber:

- **Objetivos Gerais:** estabelecem o propósito de cada eixo a partir das problemáticas e potencialidades levantadas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária;
- **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):** a fim de refletir sobre a conceituação, o rumo e as orientações para alcançar a Santo Antônio da Alegria que queremos, serão utilizados como referência os ODS pactuados na Cúpula das Nações Unidas, em 2015; e
- **Estratégias:** são os meios de operacionalização da proposta, considerando o arcabouço legal e a capacidade de gestão municipal, estruturadas em temáticas e atualizadas conforme as transformações urbanas vistas em Santo Antônio da Alegria nos últimos anos.

3.1. Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo

Objetivos gerais:

- Aproveitar o potencial turístico municipal para incentivar o desenvolvimento sustentável;
- Incentivar o turismo não-predatório em áreas de preservação ambiental, de modo a compatibilizar o lazer, proteger a fauna e a flora e gerar recursos;
- Preservar e conservar os atrativos turísticos que envolvem o patrimônio natural;
- Implantar um Distrito Industrial, visando atrair indústrias compatíveis com o meio urbano e o meio ambiente para gerar oportunidades de trabalho e renda para a população local;
- Dinamizar as atividades rurais através de uma estrutura de apoio eficaz à produção rural, visando a geração de trabalho e renda e a fixação do trabalhador rural no campo;

- Identificar o patrimônio cultural local, bem como valorizar e divulgar a história local;
- Implantar equipamentos públicos e realizar eventos e atividades voltadas para a promoção do turismo e a valorização da memória de Santo Antônio da Alegria;
- Garantir a saúde pública de qualidade a toda população;
- Garantir educação básica de qualidade a toda população;
- Promover o ensino superior e o ensino profissionalizante e especializado, visando qualificar e aprimorar a mão de obra local; e
- Promover a assistência social, visando o pleno atendimento à população em situação de vulnerabilidade.

ODS:



Estratégias:

- Implantar um novo Distrito Industrial;
- Instituir, em lei municipal específica, benefícios fiscais e tributários e/ou concessões de imóveis públicos para empresas que se instalarem e/ou gerarem oportunidades de trabalho no Município;
- Incentivar a legalização de atividades econômicas informais, especialmente aquelas ligadas às micro e pequenas empresas e à indústria caseira, garantindo-lhes legalização simplificada e tratamento tributário diferenciado;
- Apoiar pequenos produtores e estimular a formação de associações e cooperativas;
- Promover feiras de comercialização de produtos locais, com padronização de equipamentos e sinalização turística;
- Estimular a agricultura familiar orgânica e a agroecologia, implantando projetos modelo, divulgando suas técnicas de plantio e fomentando a criação de indústrias de apoio à atividade agrícola;

- Estimular práticas de conservação do solo, recuperação do meio ambiente e manutenção de áreas verdes, associadas à redução ou eliminação do uso de insumos agrícolas;
- Apoiar a implementação de consórcios de lavouras e utilização de técnicas agrícolas que protejam o solo contra erosões;
- Executar obras de melhorias e implantação de sistema de drenagem nas estradas rurais, de modo a viabilizar o escoamento da produção agrícola;
- Estimular o turismo ecológico e rural, assegurando a conservação das áreas de interesse ambiental e garantido a geração de trabalho e renda para a população local;
- Garantir o acesso público a atrativos turísticos situados em áreas particulares;
- Realizar o monitoramento dos atrativos turísticos na serra e criar um Plano de Contingência e um sistema de alerta;
- Estimular o turismo gastronômico através da criação e divulgação de roteiros turísticos e da realização e divulgação de eventos culturais e gastronômicos;
- Implantar um Serviço de Atendimento ao Turista;
- Incentivar a produção artesanal de alimentos como cafés especiais, queijos curados, embutidos, pães de fermentação natural, cervejas e cachaças artesanais, doces e compotas regionais;
- Estimular o turismo gastronômico através do incentivo à visitação de fazendas de produção de leite e café, por exemplo;
- Ampliar a visibilidade e o reconhecimento das empresas, produtores e empreendimentos do setor alimentício local, destacando sua contribuição para a economia municipal e fortalecendo as marcas dos produtos fabricados na cidade;
- Fortalecer e modernizar a inspeção municipal de produtos de origem animal e vegetal, garantindo a amplitude, a eficácia e o rigor sanitário dos processos de fiscalização;
- Estimular a participação ativa em consórcios intermunicipais e arranjos produtivos locais (APL), visando expandir os canais de distribuição e facilitar a comercialização dos produtos artesanais e industrializados fabricados no Município;
- Incentivar a agregação de valor, a inovação e a sustentabilidade em toda a cadeia produtiva alimentícia;
- Estimular a implantação de cursos técnicos profissionalizantes e cursos de ensino superior, bem como promover o acesso a tecnologias para os empreendedores locais, visando a capacitação e qualificação da mão de obra local;
- Preservar e divulgar o patrimônio cultural municipal;
- Realizar o inventário da oferta turística municipal, incluindo tanto o patrimônio cultural material, como a Ilha do Ar, quanto o imaterial, como a Festa de Reis e a Festa do Congo;
- Regulamentar, em lei municipal específica, critérios e formas de proteção do patrimônio cultural, incentivos e benefícios fiscais à recuperação e manutenção de bens históricos e culturais do Município;
- Avaliar e ampliar a rede de equipamentos comunitários, considerando a demanda real, o envelhecimento da população local, espaço físico e localização adequados;

- Melhorar o transporte escolar universitário;
- Avaliar, melhorar e ampliar a rede de equipamentos de Assistência Social, visando atender a população vulnerável; e
- Melhorar a atenção básica e avaliar e ampliar a rede de equipamentos de Saúde.

3.2. Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial

Objetivos gerais:

- Garantir o crescimento urbano ordenado e sustentável, com qualidade de vida e infraestrutura;
- Vincular a ocupação do solo às condições de infraestrutura e a critérios ambientais;
- Priorizar a ocupação de vazios urbanos que não atendam ao interesse coletivo para promover o adensamento de áreas dotadas de infraestrutura, de forma a controlar a expansão urbana;
- Priorizar a mobilidade ativa em detrimento ao transporte individual particular, conforme a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Garantir recursos para o financiamento de ações públicas voltadas a realização de melhorias habitacionais para a população de baixa renda;
- Delimitar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para a implantação de projetos e programas voltados para a promoção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Regularização Fundiária Urbana (Reurb);
- Articular a política habitacional com as políticas setoriais de saneamento, mobilidade urbana, meio ambiente e desenvolvimento socioeconômico;
- Estimular a coexistência entre os usos residencial, comercial, de serviços e industrial, de forma a evitar a segregação dos espaços e longos deslocamentos, prevenindo conflitos entre usos incompatíveis;
- Considerar os cenários climáticos futuros no planejamento urbano; e
- Promover o desenvolvimento de projetos urbanísticos sensíveis às mudanças climáticas.

ODS:





Estratégias:

- Atualizar e incrementar a legislação urbanística municipal, de modo a disciplinar a infraestrutura exigida para novos projetos de parcelamento do solo urbano e os parâmetros de uso e ocupação do solo, especialmente sobre o tamanho mínimo do lote;
- Planejar a distribuição espacial da população e atividades econômicas de modo a prevenir e corrigir distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;
- Coibir a expansão urbana em APP de cursos d'água;
- Ampliar o perímetro urbano, de modo a reconhecer e organizar os vetores de expansão urbana e viabilizar a criação de um novo Distrito Industrial e a regularização fundiária do Chacreamento Nossa Senhora Aparecida;
- Implantar um perímetro urbano no Chacreamento Recanto do Trevo, visando viabilizar sua regularização fundiária;
- Compatibilizar o uso e ocupação do solo com a oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- Limitar a aprovação de novos loteamentos apenas na área interna ao perímetro urbano proposto, preferencialmente em áreas já dotadas de infraestrutura;
- Instituir, na legislação urbanística, benefícios a edificações certificadas como sustentáveis, visando incentivar empreendimentos que contemplem ações e práticas sustentáveis;
- Incorporar Soluções baseadas na Natureza (SbN) nas intervenções em espaços públicos, visando aumentar a permeabilidade do solo e criar um ambiente urbano saudável e resiliente às mudanças climáticas;
- Elaborar o Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob);
- Realizar esforços com os demais municípios da RMRP e o Estado para implementar linhas circulares metropolitanas;
- Implantar um contorno viário;
- Substituir transposição sobre o Rio Araraquara, na estrada vicinal que conecta ao município de Cajuru;
- Atingir o índice de 100% de pavimentação viária na área urbana;
- Melhorar o estado de conservação das estradas rurais;
- Melhorar a sinalização viária, incluindo a sinalização turística e as placas de identificação de logradouros;

- Melhorar a iluminação pública, incluindo as áreas verdes e de lazer;
- Elaborar o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS);
- Demarcar novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e implantar Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), em parceria com a CDHU, em conjunto a ações que facilitem a aquisição de moradia;
- Incentivar a produção de Habitação de Interesse Social em áreas dotadas de infraestrutura urbana e próximas a equipamentos comunitários;
- Realizar a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) no bairro Santa Bárbara; e
- Manter e ampliar os programas habitacionais em andamento.

3.3. Eixo 3: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

Objetivos gerais:

- Ampliar as áreas com vegetação nativa e garantir a proteção das Áreas de Reserva Legal e do bioma Cerrado, conforme Lei do Cerrado (Lei Federal nº 13.550, de 2009);
- Promover a conservação e a recuperação do meio ambiente, especialmente em áreas estratégicas para a produção de água e regulação climática;
- Preservar, conservar, recuperar e conectar as áreas verdes, implementando corredores de biodiversidade para proporcionar o deslocamento da fauna e a dispersão de sementes;
- Compatibilizar a proteção e recuperação de áreas verdes com o desenvolvimento sustentável;
- Melhorar e universalizar os sistemas de saneamento básico como um todo, considerando os quatro setores: abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, coleta de resíduos sólidos e drenagem.

ODS:





Estratégias:

- Prevenir a contaminação do solo nas áreas de afloramento e alta vulnerabilidade do Sistema Aquífero Guarani (SAG);
- Controlar a utilização de insumos agrícolas e o lançamento de esgotos e efluentes, visando manter os padrões de potabilidade do SAG;
- Preservar e recuperar os remanescentes de vegetação nativa existentes e estimular a criação de Unidades de Conservação e Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), especialmente quando localizadas no entorno de cursos d'água e nascentes, quando integrarem cabeceiras de drenagem e quando localizadas nas áreas de afloramento e alta vulnerabilidade do SAG;
- Manter e ampliar os programas de restauração ecológica de sub-bacias;
- Implementar as ações estabelecidas no Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Rural, de modo a prevenir erosões na área rural;
- Melhorar a arborização urbana;
- Atualizar periodicamente o Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) e o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PGIRS), realizando as ações para cumprir as metas estabelecidas;
- Realizar campanhas para reduzir o consumo per capita de água no Município;
- Realizar a manutenção e adequação da rede de abastecimento de água existente, visando reduzir o índice de perdas;
- Realizar a manutenção da Estação de Tratamento de Esgotos (ETE);
- Ampliar a rede de esgotamento sanitário, visando atingir o índice de atendimento de 100% de coleta e tratamento de esgotos no Município;
- Realizar estudos para providenciar a substituição do aterro sanitário municipal;
- Melhorar o serviço de limpeza urbana, especialmente através da aquisição de maquinário adequado para a limpeza de vias públicas;
- Ampliar a rede de drenagem urbana; e
- Realizar obras de adequação e complementação da rede de drenagem para minimizar a ocorrência de alagamentos na região do Morumbi.

3.4. Referências bibliográficas

Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável. **ODS**. Disponível em: <https://gtagenda2030.org.br/ods/>. Acesso em 27 dez. 2025.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **PDUI-RMRP**. Documentos – P2, P3, P4, P5, P7 e P14. São Paulo, 2021.

4. PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

Esta seção objetiva revisar e atualizar o ordenamento territorial de Santo Antônio da Alegria, a partir da realidade diagnosticada na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, tendo como base o reconhecimento das características físicas e socioespaciais do território municipal, considerando as potencialidades e desafios de cada macrorregião. A proposta apresentada a seguir visa alinhar o pleno desenvolvimento das funções sociais e ecológicas da cidade aos preceitos da conservação da paisagem, do bem-estar dos cidadãos e aos conceitos de desenvolvimento sustentável e resiliência às mudanças climáticas.

Adentram no escopo do sistema de planejamento voltado para o ordenamento territorial:

- Perímetros Urbanos: delimitação legal das áreas consideradas urbanas no Município;
- Sistema Viário Urbano: hierarquização e dimensionamento mínimo do sistema viário urbano, atribuindo uma função a cada elemento viário;
- Macrozoneamento Municipal: divisão espacial do Município em macrorregiões;
- Zoneamento Urbano: divisão das áreas urbanas em porções estratégicas, segundo as características sociais e morfológicas, definindo parâmetros urbanísticos próprios.

4.1. Perímetros Urbanos

O perímetro urbano é a delimitação legal entre a área urbana e a área rural do Município. Se constitui como um mecanismo de ordenamento territorial que delimita e indica a direção do crescimento da malha urbana, bem como os limites para o parcelamento do solo de caráter urbano, auxiliando o direcionamento das políticas públicas. Neste contexto, as leis complementares ao Plano Diretor, como a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o Código de Obras e Edificações, por exemplo, são vigentes somente na área delimitada pelo perímetro urbano.

Além disso, as propriedades situadas nas áreas urbanas devem cumprir sua função social. Segundo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, art. 39):

“A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas”.

A administração municipal é responsável por prover a infraestrutura e a prestação de serviços públicos na área interna ao perímetro urbano, podendo para isso aplicar taxas e impostos, como a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Além disso, somente na área urbana pode ser prevista a aplicação dos instrumentos urbanísticos

regulamentados pelo Estatuto da Cidade, a exemplo da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), Direito de Preempção e Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC).

A delimitação do perímetro urbano deve ser realizada de forma equilibrada, permitindo a expansão da malha urbana existente e, ao mesmo tempo, prevenindo seu espraiamento excessivo, de forma a não comprometer a capacidade de atendimento dos serviços públicos, equipamentos e infraestrutura existentes e, por outro lado, os ônus excessivos da urbanização.

Em Santo Antônio da Alegria, a Lei nº 1.780, de 2016, permitiu a criação de loteamentos de chácaras de recreio na área rural, o que acarretou a existência de loteamentos com características urbanas distantes do perímetro urbano, ocasionando ônus ao Município para garantir serviços públicos em áreas afastadas. Ao mesmo tempo, há um considerável estoque de áreas livres aptas ao parcelamento do solo urbano inseridas no perímetro urbano vigente.

Nesse sentido, é proposta a ampliação do perímetro urbano vigente, de modo a reconhecer e organizar os vetores de expansão urbana e viabilizar a implantação de um novo distrito industrial ao norte do núcleo urbano central, além de incorporar o Chacreamento Nossa Senhora Aparecida, permitindo sua regularização fundiária. É proposto, ainda, um segundo perímetro urbano no Chacreamento Recanto do Trevo, próximo ao trevo de acesso à cidade, na Rodovia Altino Arantes – SP-351, de modo a permitir a regularização fundiária futura do referido loteamento.

Além disso, foram propostos ajustes na delimitação do perímetro urbano vigente, buscando-se a utilização de elementos físicos para demarcar os limites da área urbana, a exemplo da hidrografia, sistema viário e limites de propriedades², visando facilitar a compreensão dos limites da área urbana e, conseqüentemente, as ações de fiscalização e aprovação de parcelamentos de solo.

Ressalta-se que a delimitação e expansão dos perímetros urbanos, possibilita, ao Município, realizar obras de complementação da infraestrutura urbana existente e dotar as novas áreas urbanas de equipamentos comunitários, além de viabilizar a realização de serviços públicos municipais e possibilitar maior controle sobre o uso e a ocupação do solo. Os perímetros urbanos propostos para Santo Antônio da Alegria são apresentados no **Mapa dos Perímetros Urbanos Propostos**, a seguir.

² Cadastro Ambiental Rural – CAR. Disponível em: <https://consultapublica.car.gov.br/publico/estados/downloads>. Acesso em: 29 dez. 2025.

PERÍMETRO URBANO PROPOSTO

SEDE MUNICIPAL

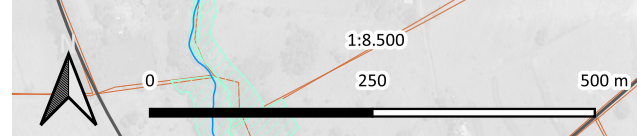
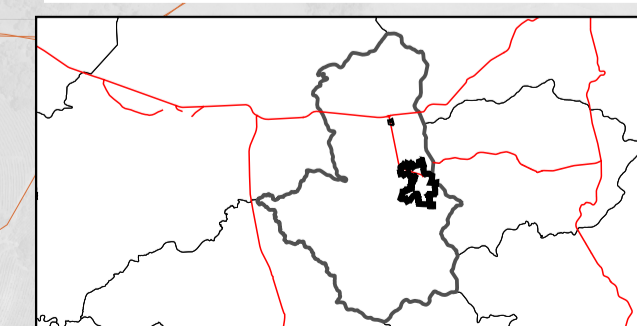
RECANTO DO TREVO

Itamogi

LEGENDA:

- Município de Santo Antônio da Alegria
- Perímetro Urbano Proposto
- Perímetro Urbano Vigente
- Hidrografia
- Malha Viária
- Área de Reserva Legal - ARL
- Limite de Propriedade Rural
- Rodovia Estadual
- Sistema Viário Estrutural
- Diretriz de Sistema Viário

Fonte:
IBGE, 2021 - 1:50.000
IBGE, 2022
IGC, 2023 - 2024
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



4.2. Sistema Viário

A hierarquização do sistema viário atribui uma função a cada elemento viário compatível à sua capacidade, de forma garantir o acesso à cidade e minimizar conflitos de tráfego, devendo ser elaborada de acordo com as singularidades do Município, especialmente em relação à distribuição das atividades econômicas e sociais da cidade, fator que vincula o sistema viário diretamente ao zoneamento urbano.

É importante que a regulamentação do sistema viário estabeleça o dimensionamento mínimo para as categorias propostas e diretrizes de prolongamentos viários, que deverão ser incorporadas ao sistema viário dos loteamentos futuros, de forma a manter a continuidade da malha viária e preservar a harmonia do tecido urbano, integrando as áreas de expansão urbana à área urbana consolidada.

A seguir, são apresentados os objetivos gerais do sistema viário de Santo Antônio da Alegria:

- Induzir o desenvolvimento municipal, através da compatibilização coerente entre o sistema viário e o zoneamento urbano, face à sua forte relação;
- Estabelecer condições adequadas para a realização das atividades urbanas;
- Priorizar o transporte coletivo e a mobilidade ativa em detrimento ao transporte individual motorizado, conforme Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Elaborar o Plano Cicloviário Municipal, integrando a bicicleta aos diferentes modais de transporte;
- Elaborar o Plano de Rotas Acessíveis, de modo a garantir a acessibilidade das calçadas e dar autonomia, conforto e segurança à circulação de Pessoas com Deficiência (PCD) e Pessoas com Mobilidade Reduzida (PMR);
- Melhorar as conexões viárias intramunicipais;
- Implantar um Contorno Viário;
- Melhorar a sinalização viária, incluindo a sinalização turística e as placas de identificação de logradouros;
- Atingir o índice de 100% de pavimentação viária na área urbana; e
- Melhorar o estado de conservação das estradas rurais, incluindo a realização de obras de pavimentação, especialmente nos acessos aos atrativos turísticos principais.

O Sistema Viário Municipal é composto tanto pelas vias urbanas quanto pelas vias rurais. O Sistema Viário Rural engloba as vias que se encontram fora do perímetro urbano, utilizadas para acesso às comunidades rurais, escoamento da produção agroindustrial e conexões intermunicipais e inter-regionais, apresentando tráfego de passagem e de veículos pesados. A hierarquização proposta para o Sistema Viário Rural de Santo Antônio da Alegria obedece às seguintes categorias:

- Rodovias Estaduais: vias que conectam Santo Antônio da Alegria a municípios vizinhos e realizam conexões inter-regionais e interestaduais, sob gestão do Estado;
- Estradas Vicinais: vias que conectam as comunidades rurais e pontos de interesse situados na área rural à Sede Municipal e a municípios vizinhos, além de proporcionar o escoamento da produção agroindustrial, sob gestão do Município; e
- Estradas Secundárias: vias, sob gestão dos proprietários rurais, que conectam propriedades rurais às Estradas Vicinais e às Rodovias.

Entre as rodovias estaduais e rodovias vicinais que interceptam o território municipal, destacam-se:

- Rodovia Altino Arantes – SP-351: conecta a RMRP ao Sul de Minas Gerais;
- Rodovia Pref. Fioravante Belutti – SPA-003/351: conecta a Rodovia SP-351 ao núcleo urbano de Santo Antônio da Alegria;
- Rodovia Vicinal Artur Martins de Oliveira: conecta o núcleo urbano de Santo Antônio da Alegria ao Município de Cássia dos Coqueiros;
- Rodovia Vicinal João Mateus de Lima: conecta o núcleo urbano de Santo Antônio da Alegria ao Município de Cajuru; e
- Rodovia Vicinal Joaquim Mateus de Lima: conecta o núcleo urbano de Santo Antônio da Alegria ao Município de Itamogi, no Estado de Minas Gerais.

Partindo dessas premissas, o **Quadro 4.2-1**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural de Santo Antônio da Alegria. Ressalta-se que o dimensionamento das Rodovias Estaduais é estabelecido pelos respectivos órgãos de gestão estaduais.

Quadro 4.2-1: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Acostamento (m)	Faixas não edificáveis (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Rodovia	Dimensionamento mínimo estabelecido pelos órgãos estaduais e federais responsáveis por sua gestão					
Estrada Vicinal	12,00 m	1 faixa de 3,50 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido	1 faixa de 10,00 m por sentido	0,50%	16,00%
Estrada Secundária	12,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	0,50%	20,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

O Sistema Viário Urbano é classificado conforme seu uso e volume de tráfego. O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) (Lei Federal nº 9.503, de 1997) classifica as vias urbanas em Vias de Trânsito Rápido, Vias Arteriais, Vias Coletoras e Vias Locais, todas sob gestão municipal, conforme a seguir:

- Vias Arteriais: estruturam a mobilidade urbana, possibilitando a conexão entre as diversas regiões da cidade, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e diferenciadas pelo maior fluxo de veículos e dimensão do leito carroçável, caracterizadas por interseções em nível, acesso aos lotes lindeiros e conexão às Vias Coletoras e Vias Locais, prioritárias para concentrar equipamentos comunitários de escala municipal e metropolitana;
- Vias Coletoras: vias caracterizadas por coletar e distribuir o tráfego local para as Vias Arteriais, possibilitando o trânsito interno aos bairros, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e com acesso aos lotes lindeiros e às Vias Locais, prioritárias para concentrar equipamentos comunitários locais; e
- Vias Locais: vias caracterizadas pelo sentido duplo de tráfego e baixa velocidade, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e objetivo claro de acesso aos lotes lindeiros.

Em Santo Antônio da Alegria não foram identificadas vias com características de Vias de Trânsito Rápido.

O **Quadro 4.2-2**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano de Santo Antônio da Alegria.

Quadro 4.2-2: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estacionamento (m)	Ciclovias (m)	Canteiro (m)	Calçadas (m)*	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	30,00 m	2 pistas com 2 faixas de 3,20 m por sentido cada	1 faixa de 2,10 m por sentido (junto à calçada)	1 ciclofaixa unidirecional de 1,50 m por sentido (junto ao canteiro central)	2,00 m (entre as duas pistas)	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	20,00 m	1 faixa de 3,40 m por sentido	1 faixa de 2,20 m em um lado	1 ciclovia bidirecional de 2,50 m em um lado	0,50 m (entre a pista e a ciclovia)	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Coletora	18,00 m	1 faixa de 3,20 m por sentido	1 faixa de 2,10 m em um lado	1 ciclofaixa bidirecional de 2,50 m em um lado	-	1 calçada de 3,50 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	14,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m em um lado	-	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,50%	16,00%

*O dimensionamento mínimo das calçadas é apresentado na Tabela 4.2.1-1.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

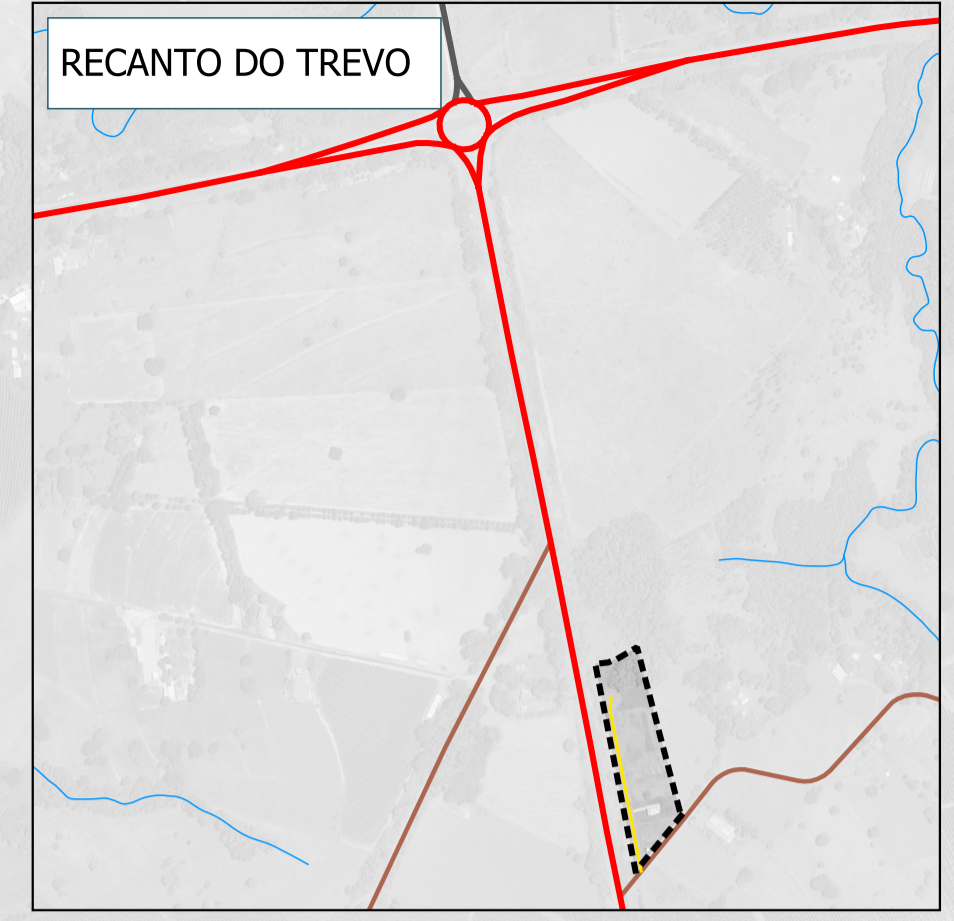
Em relação às diretrizes para o sistema viário de Santo Antônio da Alegria, são apresentadas propostas de intervenções viárias estratégicas, elaboradas de acordo com as demandas identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, apresentadas a seguir:

- Implantar um Contorno Viário, facilitando a conexão entre a Rodovia Vicinal Artur Martins de Oliveira, Rodovia Vicinal João Mateus de Lima, Rodovia Vicinal Joaquim Mateus de Lima e a Rodovia Pref. Fioravante Belutti (SPA-003/351), de modo a disciplinar o tráfego de veículos pesados e mitigar conflitos relacionados à circulação de cargas;
- Implantar um dispositivo de acesso na Rodovia Vicinal Artur Martins de Oliveira, visando organizar o acesso ao prolongamento projetado da Avenida Francisco Antônio Mafra; e
- Melhorar as transposições existentes e implantar novas transposições sobre o Ribeirão Pinheirinho (na Rua Nove de Julho e Rua Salma Antônio), sobre o Córrego dos Lourenços (na Rua Carlos de Campos) e sobre o Rio Araraquara (na estrada vicinal que conecta ao município de Cajuru).

Ressalta-se que as intervenções nas rodovias deverão ser realizadas em parceria com os órgãos estaduais responsáveis por sua gestão. A hierarquização do sistema viário urbano, bem como a localização das diretrizes viárias propostas são apresentadas no **Mapa do Sistema Viário Urbano Proposto**, a seguir.

SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO

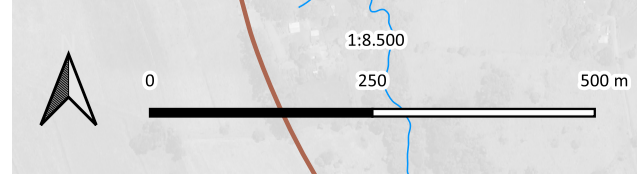
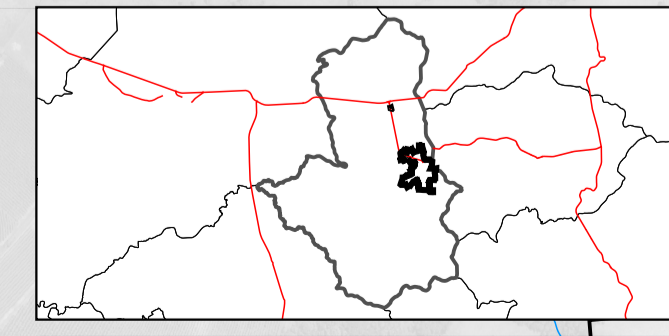
SEDE MUNICIPAL



Itamogi

- LEGENDA:
- Município de Santo Antônio da Alegria
 - Perímetro Urbano Proposto
 - Hidrografia
 - Malha Viária
 - Rodovia Estadual
 - Estrada Vicinal Pavimentada
 - Diretriz do Contorno Viário
 - Estrada Vicinal sem pavimentação
 - Via Arterial
 - Diretriz de Via Arterial
 - Via Coletora
 - Diretriz de Via Coletora
 - Via Local
 - Diretriz de Via Local

Fonte:
IBGE, 2021 - 1:50.000
IBGE, 2022
IGC, 2023 - 2024
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



4.2.1. Mobilidade não Motorizada

De acordo com a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012), as intervenções urbanísticas devem priorizar a mobilidade urbana não motorizada, que inclui a mobilidade a pé e a mobilidade por bicicletas, em detrimento ao automóvel particular, onde os pedestres devem ter total prioridade na elaboração de políticas e intervenções urbanísticas relacionadas à mobilidade urbana.

Como forma de orientar e padronizar as calçadas de Santo Antônio da Alegria, este tópico propõe o dimensionamento mínimo e a estruturação das calçadas do Município, tendo como base o Item 4.2 – Sistema Viário, deste relatório. O dimensionamento mínimo das calçadas considera sua segmentação em três porções distintas, descritas a seguir:

- Faixa de Serviço: destinada a acomodar o mobiliário urbano, a arborização urbana e os postes de iluminação ou sinalização, situada junto ao meio-fio;
- Faixa Livre ou Passeio: destinada exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, ser revestida com pavimento regular, firme e antiderrapante, ter inclinação transversal máxima de 3,00% (três por cento) em direção à sarjeta para o escoamento das águas pluviais, ter continuidade entre os lotes e apresentar altura livre mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros); e
- Faixa de acesso: consiste no espaço de transição entre a área pública e o lote, localizada junto ao alinhamento predial e destinada a acomodar rampas de acesso aos lotes lindeiros, sob autorização do órgão competente do Município.

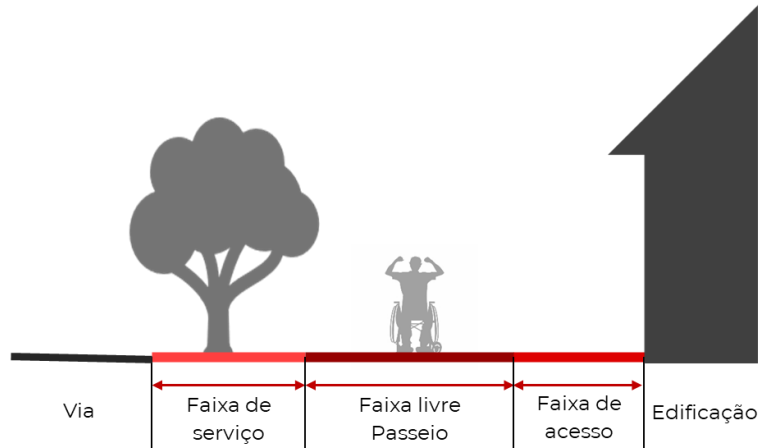
Considerando essas premissas, o **Quadro 4.2.1-1**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para as calçadas de Santo Antônio da Alegria e a **Figura 4.2.1-1** ilustra esta compartimentação.

Quadro 4.2.1-1: Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixa de Serviço, incluindo o meio-fio (m)	Faixa Livre ou Passeio (m)	Faixa de Acesso (m)	Largura Total (m)
Via Arterial	0,90 m	2,40 m	0,70 m	4,00 m
Via Coletora	0,90 m	2,00 m	0,60 m	3,50 m
Via Local	0,90 m	1,50 m	0,60 m	3,00 m

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.2.1-1: Compartimentação da calçada



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Partindo deste princípio, fica estabelecida como diretriz a elaboração do Plano de Rotas Acessíveis de Santo Antônio da Alegria, que deverá estabelecer diretrizes para adequar as vias urbanas a Pessoas com Deficiência - PCD e Pessoas com Mobilidade Reduzida - PMR, no que se refere à mobilidade a pé, tendo como objetivos gerais:

- Promover a equidade no uso do espaço público;
- Priorizar a mobilidade a pé em detrimento aos modos motorizados;
- Estimular os deslocamentos a pé.

Para alcançar tais objetivos, a indicação das vias prioritárias para implantação e reforma de calçadas, pelo Município, deverá considerar os seguintes critérios:

- Localização dos principais equipamentos públicos;
- Localização das principais vias comerciais; e
- Localização dos principais equipamentos de mobilidade urbana e rotas do transporte público coletivo.

Em relação à bicicleta, cabe destacar que na área urbana de Santo Antônio da Alegria as distâncias são facilmente percorridas por bicicleta, onde a população já se encontra habituada a utilizar este modal. Além disso, a integração da bicicleta ao desenho urbano local contribui para o desenvolvimento sustentável do Município.

Sob esse aspecto, fica estabelecida como diretriz a elaboração do Plano Cicloviário de Santo Antônio da Alegria, considerando os seguintes objetivos gerais:

- Garantir a integração entre bairros e centralidades;
- Integrar os principais equipamentos públicos municipais; e
- Integrar a bicicleta ao sistema de transporte público coletivo.

4.3. Macrozoneamento Municipal

O Macrozoneamento Municipal consiste no primeiro nível de aproximação e caracterização do território municipal, compreendendo a divisão espacial de todo o Município, atuando como instrumento de planejamento territorial a partir da definição de áreas destinadas prioritariamente aos usos urbanos e/ou de preservação ambiental. A sua delimitação ocorre a partir da percepção das características tendenciais de ocupação e das vocações identificadas na localidade, apoiando-se nos princípios da Política Urbana Municipal e considerando as condicionantes ambientais, territoriais, sociais e econômicas de Santo Antônio da Alegria, bem como na atualização dos perímetros urbanos.

Ante o exposto, propõe-se para Santo Antônio da Alegria a seguinte subdivisão, conforme **Mapa do Macrozoneamento Proposto**:

- Macrozona de Qualificação Urbana (MQU);
- Macrozona do Cinturão Verde (MCV);
- Macrozona de Produção Sustentável (MPS); e
- Macrozona de Preservação Ambiental (MPA).

4.3.1. Macrozona de Qualificação Urbana – MQU

A Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) compreende as áreas delimitadas pelos perímetros urbanos, as quais são destinadas aos usos urbanos como moradia, trabalho, lazer e circulação, considerando a infraestrutura urbana existente e o potencial de expansão urbana, tendo suas diretrizes específicas definidas no Zoneamento Urbano.

A MQU demanda a complementação da infraestrutura urbana existente e a implantação de equipamentos comunitários para garantir serviços públicos essenciais à população residente e a qualificação da urbanização.

Partindo dessas premissas, a MQU apresenta os seguintes objetivos:

- Consolidar a ocupação urbana existente, sobretudo as áreas com infraestrutura instalada, aplicando instrumentos urbanísticos para coibir vazios urbanos em lotes edificáveis e preservando a paisagem de Santo Antônio da Alegria;
- Complementar a infraestrutura e fiscalizar a ocupação urbana dos chacreamentos implantados conforme a Lei nº 1.793, de 2016;
- Orientar a expansão urbana para os locais aptos à urbanização, condicionando o uso e a ocupação do solo à capacidade de atendimento da infraestrutura, serviços e equipamentos públicos instalados;
- Ampliar o acesso ao saneamento básico, especialmente quanto ao esgotamento sanitário e à otimização da rede de abastecimento de água;
- Garantir o acesso igualitário aos serviços e equipamentos públicos e à infraestrutura urbana;

- Implementar a política municipal de mobilidade urbana em conformidade à Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.583, de 2012, e suas alterações), incluindo parâmetros de acessibilidade em conformidade à NBR 9050, com foco no fomento e melhoria das condições para a mobilidade ativa (pedestres e bicicletas);
- Implementar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com parâmetros urbanísticos específicos e condizentes com a realidade socioambiental, especialmente ZEIS de indução à Habitação de Interesse Social destinada à população de baixa renda;
- Fiscalizar a ocupação urbana, combatendo o crescimento desordenado, sobretudo nas APP de cursos d'água;
- Fortalecer atividades econômicas de pequeno e médio porte e desenvolver incentivos à geração de trabalho e renda, especialmente voltada ao turismo, de forma a promover o desenvolvimento sustentável; e
- Estabelecer parâmetros urbanísticos que favoreçam a preservação ambiental e a permeabilidade do solo e implantar áreas verdes e parques urbanos, incorporando Soluções baseadas na Natureza (SbN) nos projetos públicos e realizando o manejo adequado e a ampliação da arborização urbana.

4.3.2. Macrozona do Cinturão Verde – MCV

A Macrozona do Cinturão Verde (MCV) compreende as porções da área rural do Município que, além de inseridas na Macrozona de Proteção do Sistema Aquífero Guarani (definida no PDUI da RMRP), se localizam em uma faixa de 100 m (cem metros) a partir do perímetro urbano proposto (excluídas as porções inseridas na MPA, que prevalece sobre a MCV), onde deverá ser desestimulada a implantação de atividades agrícolas produtivas de culturas perenes.

As áreas inseridas na MCV poderão conservar atividades agrícolas produtivas existentes, ou seja, culturas perenes já consolidadas, entretanto será proibida a utilização de agrotóxicos, fertilizantes químicos e corretivos agrícolas, conforme Lei Federal nº 7.802, de 1989.

Partindo dessas premissas, a MCV apresenta os seguintes objetivos:

- Proteger a saúde pública, os recursos hídricos e o meio ambiente;
- Prevenir a contaminação ambiental provocada por processos de deriva de pulverização, lixiviação no solo e transporte por escoamento superficial;
- Promover a recuperação ou manutenção da vegetação;
- Implantar sistemas de infiltração e proteção do solo;
- Implantar arborização e paisagismo; e
- Implantar corredores ecológicos e áreas de preservação ambiental.

4.3.3. Macrozona de Produção Sustentável – MPS

A Macrozona de Produção Sustentável (MPS) compreende as porções da área rural do Município inseridas na Macrozona de Proteção do Sistema Aquífero Guarani definida no PDUI da RMRP. Tratam-se de áreas delimitadas com o intuito de permitir o desenvolvimento de atividades sustentáveis compatíveis à proteção da qualidade ambiental. A MPS tem como peculiaridade a relação harmônica entre o ambiente natural e a ocupação antrópica caracterizada pelo uso rural.

Partindo dessas premissas, a MPS apresenta os seguintes objetivos:

- Realizar esforços junto ao governo federal e ao governo estadual para estimular a criação de áreas de lazer e a instalação de equipamentos voltados ao turismo;
- Estimular a geração de atividades econômicas estratégicas e ecologicamente viáveis;
- Ordenar e fomentar o turismo ecológico, científico e cultural e demais atividades econômicas compatíveis com a conservação ambiental;
- Garantir a qualidade dos recursos hídricos, a partir do manejo adequado do solo rural, do controle da utilização de insumos agrícolas e da ocupação adequada das áreas de afloramento e alta vulnerabilidade do Aquífero Guarani, de forma a garantir o abastecimento de água de qualidade para a população;
- Controlar e fiscalizar a instalação de atividades restritas;
- Aplicar medidas legais, administrativas e penais destinadas a impedir ou prevenir o exercício de atividades causadoras de degradação da qualidade ambiental e fazer cumprir as normas de controle ambiental vigentes;
- Assegurar a proteção da biota, o uso racional do solo e outras medidas referentes à salvaguarda dos recursos ambientais;
- Compatibilizar o uso e a ocupação rural com a proteção ambiental;
- Estimular o desenvolvimento da agropecuária e do turismo rural e ecológico;
- Estimular atividades agropecuárias que funcionem como meio de fixação do trabalhador rural no campo;
- Promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural;
- Implementar ações e programas de orientação aos produtores rurais, tais como:
 - Medidas de controle de erosão por meio da plantação em curvas de nível;
 - Tratamento e disposição de efluentes domésticos oriundos das atividades criatórias, além da coleta e disposição do lixo;
- Melhorar as condições das estradas rurais;
- Incentivar o reflorestamento e a preservação ambiental, promovendo a melhoria na fiscalização ambiental; e
- Incentivar a produção de produtos orgânicos e práticas alternativas de manejo, conscientizando a população sobre o uso indiscriminado de defensivos agrícolas.

4.3.4. Macrozona de Preservação Ambiental – MPA

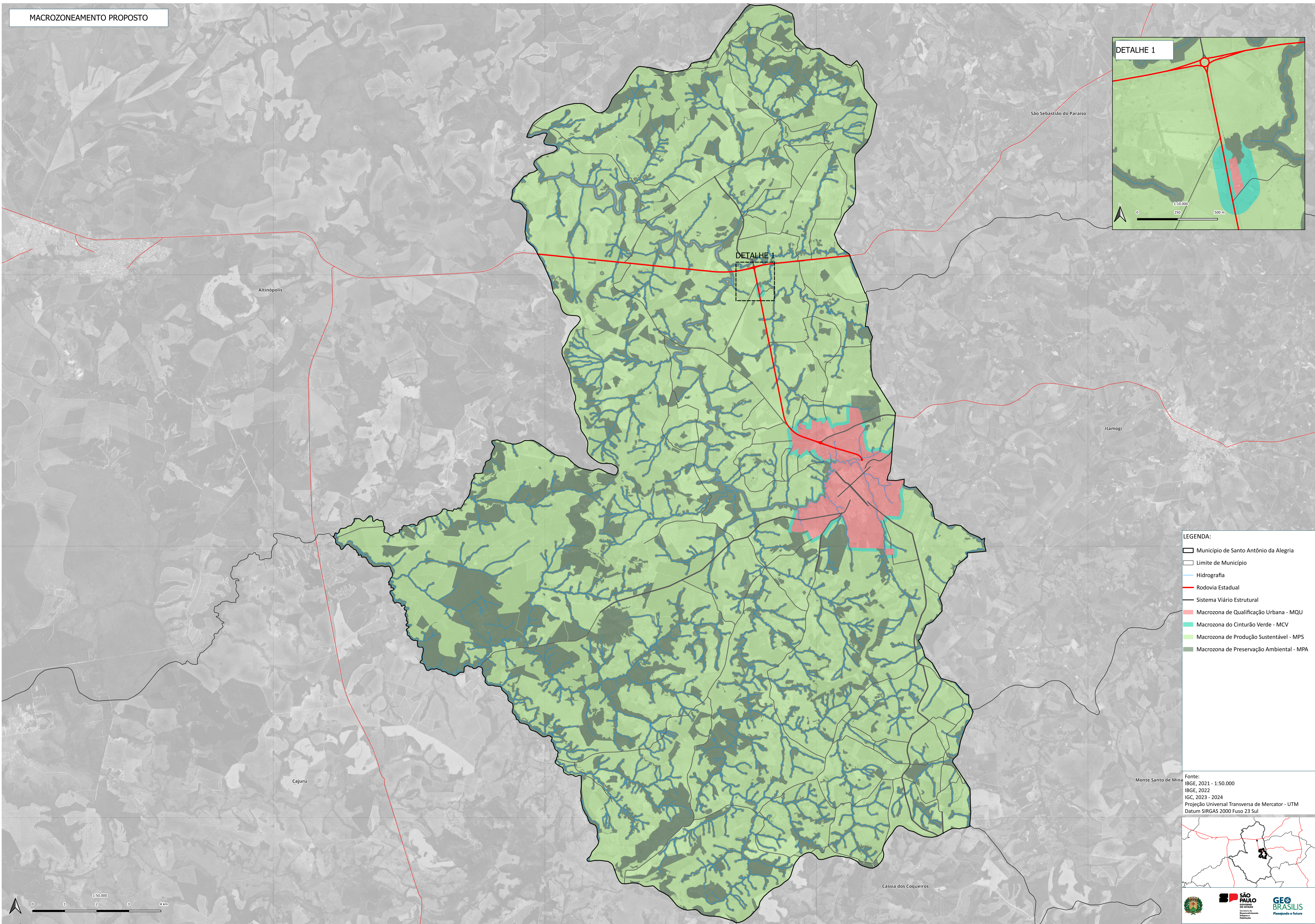
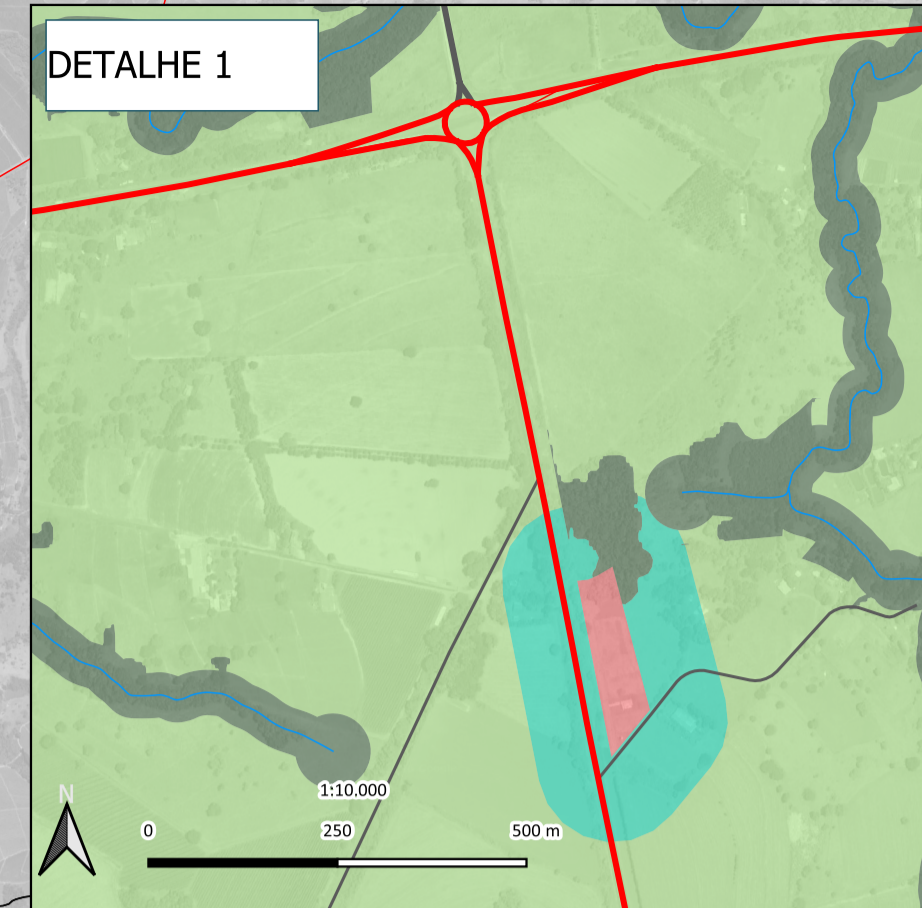
A Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) compreende as Áreas de Reserva Legal (conforme Cadastro Ambiental Rural), Áreas de Preservação Permanente (APP) e fragmentos de vegetação nativa (conforme mapeamento MapBiomias) situados na área rural.

Tratam-se de áreas delimitadas para preservar o patrimônio natural e a qualidade ambiental, não parceláveis e não edificáveis, permitindo-se a exploração controlada do turismo e o acesso aos bens naturais de interesse público, exigindo esforços conjuntos e um diálogo interinstitucional entre o Município e os órgãos federais e estaduais responsáveis pela gestão dessas áreas, visando controlar ocupações e atividades irregulares.

Partindo dessas premissas, a MPA apresenta os seguintes objetivos:

- Investir em pesquisas e atividades de educação ambiental, conscientizando a população sobre o patrimônio natural do Município;
- Integrar as políticas municipais de preservação ambiental, estabelecendo pontes discursivas entre o Município e os órgãos gestores das áreas de interesse ambiental;
- Garantir a máxima preservação para minimizar impactos da ocupação antrópica;
- Garantir a qualidade dos recursos hídricos;
- Definir diretrizes para prevenir a degradação ambiental;
- Ordenar as atividades de lazer, a partir de leis específicas, para minimizar os impactos;
- Preservar e estimular a criação de corredores de biodiversidade e Reservas Naturais do Patrimônio Natural (RPPN);
- Realizar esforços junto ao governo federal e ao governo estadual para garantir a máxima preservação dos ecossistemas naturais e desenvolver políticas de proteção à fauna e flora, especialmente as espécies ameaçadas de extinção; e
- Observar as determinações do CONAMA através da Resolução 369, de 2006, e do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651, de 2012) e suas alterações.

MACROZONEAMENTO PROPOSTO



- LEGENDA:
- Município de Santo Antônio da Alegria
 - Limite de Município
 - Hidrografia
 - Rodovia Estadual
 - Sistema Viário Estrutural
 - Macrozona de Qualificação Urbana - MQU
 - Macrozona do Cinturão Verde - MCV
 - Macrozona de Produção Sustentável - MPS
 - Macrozona de Preservação Ambiental - MPA

Fonte:
Monte Santo de Minas, 2021 - 1:50.000
IBGE, 2021
IBGE, 2022
IGC, 2023 - 2024
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul

4.4. Zoneamento Urbano

A implementação do zoneamento urbano tem como objetivo harmonizar o desenvolvimento urbano, disciplinando a implantação de usos e atividades diferenciados, mas complementares entre si. Esta disciplina é expressa na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, que estabelece a classificação de usos do solo, definição de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e institui o mapa do zoneamento urbano.

Sob orientação dos Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal (vide Item 2 – Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal), articulados ao planejamento apresentado para as Macrozonas Municipais (vide Item 4.3 – Macrozoneamento Municipal), é apresentada a proposta para o Zoneamento Urbano de Santo Antônio da Alegria, a partir do qual serão formulados os parâmetros de uso e ocupação do solo.

Partindo das premissas apresentadas, o Zoneamento Urbano proposto busca preservar as características das áreas urbanas de Santo Antônio da Alegria, visando a institucionalização de uma lei que reconheça a realidade atual do Município, de fácil compreensão e aplicação.

Nesse sentido, perfazem os objetivos do Zoneamento Urbano proposto:

- Implantar um Sistema de Informações Geográficas contendo a delimitação das zonas de uso e ocupação do solo propostas, facilitando a gestão do território;
- Simplificar a leitura e a compreensão da legislação urbanística, prevendo zonas de uso e ocupação do solo condizentes às especificidades socioeconômicas e ambientais de cada porção do território;
- Orientar o poder público municipal no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços públicos, garantindo o equilíbrio e equidade social e territorial;
- Fomentar o desenvolvimento sustentável, através de um zoneamento urbano compatível com as demandas da população e condizente à infraestrutura urbana implementada;
- Utilizar o sistema viário como elemento norteador para a delimitação de zonas de uso e ocupação do solo destinadas a atividades de maior impacto, visando promover o desenvolvimento sustentável; e
- Preservar o patrimônio natural, através da identificação de áreas de imprescindível valor ambiental e sua classificação como áreas não edificáveis.

A elaboração do Zoneamento Urbano proposto considerou, também, as seguintes condicionantes:

- Existência de áreas de potencial valor ambiental, tais como fragmentos de vegetação nativa e APP de cursos e corpos d'água;
- Infraestrutura urbana disponível, especialmente as redes de saneamento básico e o sistema de mobilidade urbana;
- Perfil do uso e da ocupação do solo urbano apresentado na Etapa 2 – Leitura Técnica; e

- Tendências de crescimento urbano e adensamento identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica.

Ante o apresentado, são propostas para Santo Antônio da Alegria as seguintes zonas de uso e ocupação do solo urbano:

- **Zona de Centralidade (ZCE);**
- **Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE);**
- **Zona Industrial (ZIN);**
- **Zona Residencial (ZR),** subdividida em:
 - Zona Residencial 1 (ZR1); e
 - Zona Residencial 2 (ZR2).
- **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);**
- **Zona de Interesse Turístico (ZIT);**
- **Zona de Urbanização Específica (ZUE);**
- **Zona de Expansão Urbana (ZEU); e**
- **Zona de Preservação Ambiental (ZPA).**

Os itens a seguir apresentam a metodologia utilizada para a delimitação das zonas de uso e ocupação do solo, bem como suas características e seus objetivos, tendo como elementos orientadores os Eixos de Desenvolvimento Municipal propostos no Item 3 – Eixos de Desenvolvimento Municipal deste relatório. Já o **Mapa do Zoneamento Urbano Proposto** apresenta o Zoneamento Urbano proposto para o município de Santo Antônio da Alegria.

4.4.1. Zona de Centralidade – ZCE

A **Zona de Centralidade (ZCE)** engloba a centralidade do Município, bem como os lotes com testada para as principais vias arteriais que conectam as diversas porções da área urbana, sendo destinada preferencialmente ao uso comercial e de serviços públicos e privados. Tratam-se de regiões com boa infraestrutura urbana e conectividade intramunicipal, com concentração de atividades comerciais e de serviços e equipamentos comunitários.

São objetivos da ZCE:

- Estimular a instalação de atividades que gerem trabalho e renda;
- Priorizar a mobilidade ativa e o transporte coletivo no espaço urbano;
- Reduzir os deslocamentos entre moradia e local de trabalho;
- Estimular e consolidar os usos multifuncionais; e
- Concentrar a instalação dos principais equipamentos comunitários.

4.4.2. Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE

A **Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)** corresponde às áreas onde predominam atividades industriais consolidadas e áreas preferenciais para o desenvolvimento industrial de maior densidade, especialmente no Distrito Industrial existente e nos limites da área urbana, bem como ao longo das vias arteriais que dão acesso às rodovias e estradas vicinais, considerando a facilidade do escoamento da produção devido à alta conectividade regional e a possibilidade de minimizar conflitos com usos e atividades incompatíveis. Tratam-se de áreas preferenciais para o desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços de maior impacto e atividades industriais de baixa a média densidade, considerando a conectividade regional e a possibilidade de minimizar conflitos com usos e atividades incompatíveis.

São objetivos da ZDE:

- Estimular a instalação de atividades que gerem trabalho e renda;
- Diversificar a economia local; e
- Minimizar conflitos decorrentes da instalação de usos incômodos e atividades de grande impacto.

4.4.3. Zona Industrial (ZIN)

A **Zona Industrial (ZIN)** corresponde ao Distrito Industrial proposto ao norte do núcleo urbano central, ao longo da Rodovia Pref. Fioravante Belutti – SPA-003/351 e da Rodovia Vicinal Joaquim Mateus de Lima, identificada como uma área preferencial para o desenvolvimento industrial de maior densidade, considerando a facilidade do escoamento da produção devido à maior conectividade regional e à possibilidade de minimizar conflitos com usos e atividades incompatíveis, podendo incluir atividades comerciais e de serviços com maior nível de incomodidade.

São objetivos da ZIN:

- Estimular a instalação de atividades que gerem trabalho e renda;
- Diversificar a economia local;
- Minimizar conflitos decorrentes da instalação de usos incômodos e atividades de grande impacto; e
- Aproveitar o potencial logístico municipal para promover o desenvolvimento sustentável.

4.4.4. Zona Residencial – ZR

A **Zona Residencial (ZR)** se distribui por todas as porções da área urbana. Tratam-se de áreas destinadas à qualificação do uso residencial e à implementação da infraestrutura urbana e serviços públicos. O uso residencial poderá ser mesclado com atividades de comércio e serviços

de bairro e atividades industriais caseiras, compatíveis ao uso residencial e à preservação do patrimônio natural.

São objetivos da ZR:

- Proporcionar áreas adequadas para o uso residencial;
- Permitir a coexistência de usos residenciais e atividades não residenciais compatíveis; e
- Adequar a densidade da ocupação urbana à oferta de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e à proximidade com as centralidades municipais.

Considerando a densidade da ocupação urbana, a ZR é subdivida em:

- **Zona Residencial 1 (ZR1):** localizada em áreas próximas ao Centro de Santo Antônio da Alegria e dotadas de infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação, destinadas à ocupação de baixa a média densidade, onde se permite a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno a médio porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial; e
- **Zona Residencial 2 (ZR2):** localizada em bairros situados nos limites da área urbana, onde a infraestrutura, serviços e equipamentos públicos demandam complementações, sendo destinadas à ocupação de baixa densidade, podendo ser permitida a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial.

4.4.5. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

A **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)** corresponde aos conjuntos habitacionais de interesse social existentes, às áreas destinadas à implantação de núcleos habitacionais de interesse social e às áreas destinadas à promoção da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S).

A ZEIS deve ser implementada preferencialmente em áreas dotadas de infraestrutura e próximo às áreas de concentração de postos de trabalho, visando garantir o direito à moradia digna e reduzir o déficit habitacional e as moradias inadequadas, bem como melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda. Na ZEIS poderão ser estimuladas atividades de comércio e serviços de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial.

Em Santo Antônio da Alegria, os seguintes Conjuntos Habitacionais são demarcados como ZEIS:

- Conjunto Habitacional Ayub Calixto;
- Conjunto Habitacional Futina Farah Cury;
- Conjunto Habitacional José Antônio Meziara;
- Conjunto Habitacional Manoel Pereira da Silva; e
- Conjunto Habitacional Pedro Ayub.

A delimitação das ZEIS deverá respeitar o estabelecido na Portaria MCID nº 725, de 2023. São objetivos da ZEIS:

- Cumprir a função social da propriedade urbana;
- Promover Habitação de Interesse Social (HIS); e
- Promover a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S).

4.4.6. Zona de Urbanização Específica (ZUE)

A **Zona de Urbanização Específica (ZUE)** engloba os chacreamentos Recanto do Trevo e Nossa Senhora Aparecida, de forma a viabilizar a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) dos referidos loteamentos, localizados em regiões afastadas do núcleo urbano de Santo Antônio da Alegria e dispendo de infraestrutura incompleta, onde não há demanda para a expansão urbana, tampouco será permitida sua ampliação.

Trata-se de zoneamento destinado exclusivamente ao uso residencial de lazer, com o único objetivo de viabilizar a Reurb dos referidos núcleos. Ressalta-se que, por não se tratarem de loteamentos de interesse social, ou seja, aqueles com predominância de população de baixa renda, será aplicada a Regularização Urbanística de Interesse Específico (Reurb-E), onde os custos com a regularização, realização das obras de complementação da infraestrutura e com o registro em cartório serão arcados pelos próprios moradores, onde o Município atuará apenas como mediador, podendo oferecer apoio técnico.

São objetivos da ZUE:

- Realizar a Regularização Fundiária Urbana dos chacreamentos Recanto do Trevo e Nossa Senhora Aparecida;
- Complementar a infraestrutura urbana existente; e
- Conter a expansão de loteamentos com características urbanas na área rural.

4.4.7. Zona de Interesse Turístico (ZIT)

A **Zona de Interesse Turístico (ZIT)** engloba as áreas vizinhas ao Lago Municipal, próximas ao acesso principal da área urbana central de Santo Antônio da Alegria.

São objetivos da ZIT:

- Proteger os atrativos naturais e valorizar a paisagem local, visando fortalecer a identidade municipal; e
- Promover atividades relacionadas ao turismo e ao lazer, visando atrair visitantes e gerar trabalho e renda para a população local.

4.4.8. Zona de Expansão Urbana (ZEU)

A **Zona de Expansão Urbana (ZEU)** compreende as porções da área urbana destinadas ao crescimento urbano ordenado, correspondendo a áreas em que ainda não há infraestrutura consolidada, mas que poderá ser implementada como forma de contrapartida privada. A definição da ZEU considera a necessidade de orientar a ocupação urbana futura de forma planejada, reduzindo a pressão sobre áreas ambientalmente frágeis e prevenindo a formação de ocupações irregulares.

São objetivos da ZEU:

- Orientar o desenvolvimento urbano de forma planejada, contínua e integrada à malha urbana consolidada;
- Garantir condições adequadas para a urbanização, promovendo a ampliação gradual de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos; e
- Prevenir a ocupação desordenada e conflitos de uso, assegurando a implantação de empreendimentos compatíveis com a capacidade ambiental e urbanística local.

4.4.9. Zona de Preservação Ambiental – ZPA

A Zona de Preservação Ambiental (ZPA), corresponde aos fragmentos de vegetação nativa, APPs de cursos e corpos d'água e Áreas de Reserva Legal inseridas no perímetro urbano. Tratam-se de áreas não parceláveis e não edificáveis, destinadas à preservação do patrimônio natural e à instalação controlada de atividades de apoio ao turismo.

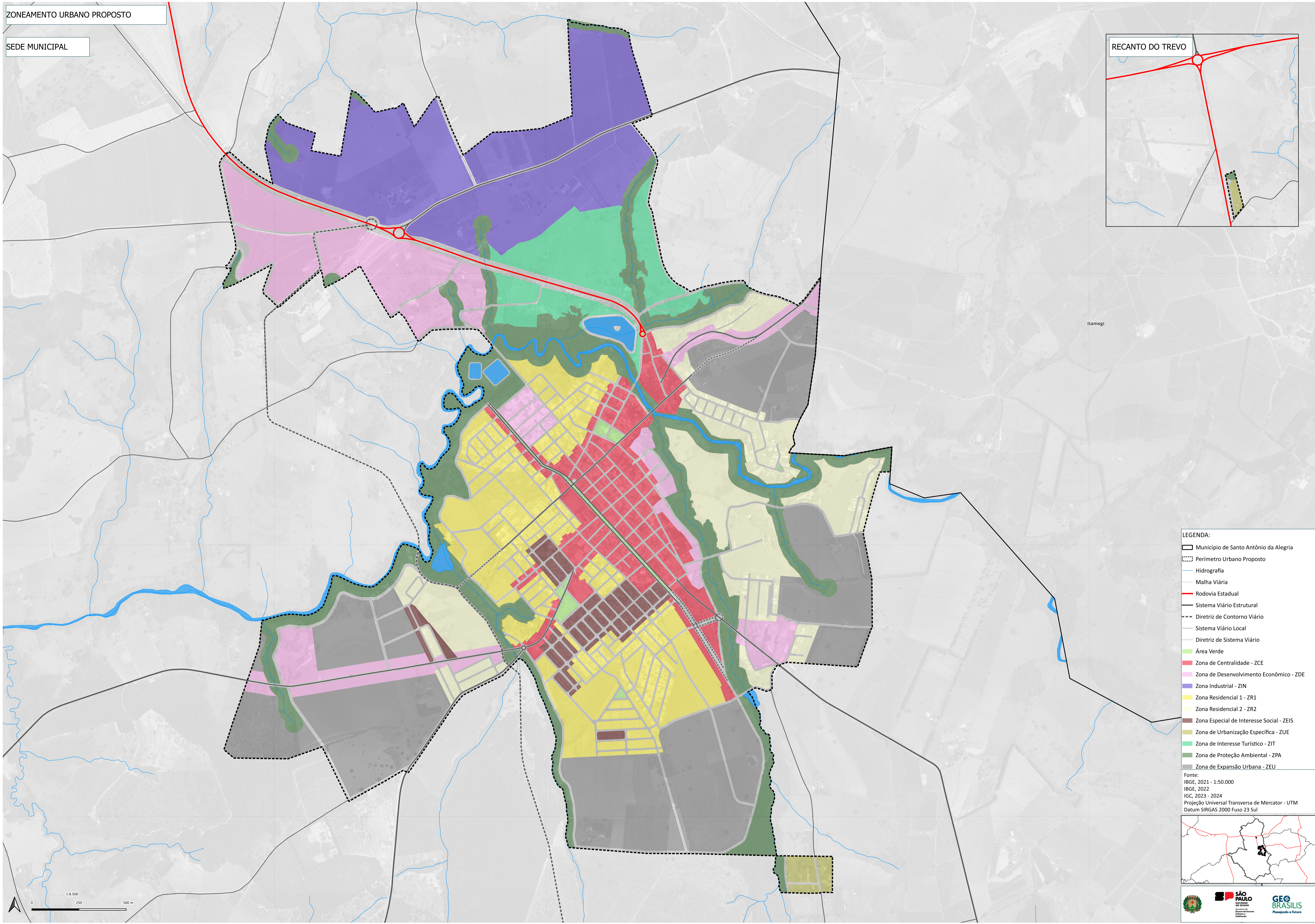
São objetivos da ZPA:

- Preservar o patrimônio natural;
- Promover a recuperação ambiental e aprimoramento do local;
- Permitir, de forma controlada, atividades de turismo e lazer ao ar livre, com a finalidade de inibir a ocupação, preservar a paisagem e qualificar o meio urbano;
- Assegurar a proteção da biota, o uso racional do solo e outras medidas referentes à salvaguarda dos recursos ambientais;
- Impedir ou prevenir o exercício de atividades causadoras de degradação da qualidade ambiental; e
- Cumprir a legislação ambiental vigente.

ZONEAMENTO URBANO PROPOSTO

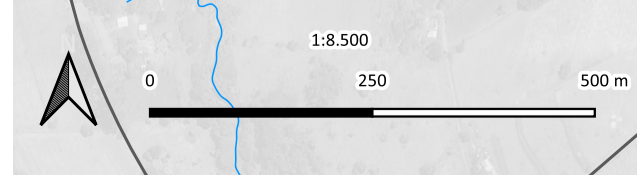
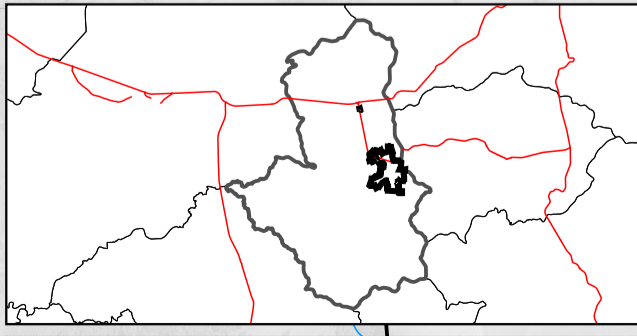
SEDE MUNICIPAL

RECANTO DO TREVO



- LEGENDA:
- Município de Santo Antônio da Alegria
 - Perímetro Urbano Proposto
 - Hidrografia
 - Malha Viária
 - Rodovia Estadual
 - Sistema Viário Estrutural
 - Diretriz de Contorno Viário
 - Sistema Viário Local
 - Diretriz de Sistema Viário
 - Área Verde
 - Zona de Centralidade - ZCE
 - Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE
 - Zona Industrial - ZIN
 - Zona Residencial 1 - ZR1
 - Zona Residencial 2 - ZR2
 - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
 - Zona de Urbanização Específica - ZUE
 - Zona de Interesse Turístico - ZIT
 - Zona de Proteção Ambiental - ZPA
 - Zona de Expansão Urbana - ZEU

Fonte:
IBGE, 2021 - 1:50.000
IBGE, 2022
IGC, 2023 - 2024
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



4.4.10. Parâmetros de Ocupação do Solo

Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo estabelecidos para o zoneamento urbano proposto buscam preservar a característica da ocupação urbana existente em Santo Antônio da Alegria e mitigar potenciais conflitos advindos da coexistência de usos incompatíveis. A seguir, são apresentadas as definições dos parâmetros de ocupação do solo:

- **Taxa de Ocupação Máxima:** percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote;
- **Coefficiente de Aproveitamento:** índice que, multiplicado pela área do lote, indica a área máxima a construir, determinando o potencial construtivo do lote, subclassificado em:
 - **Coefficiente de Aproveitamento Mínimo:** índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a área mínima edificável, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel;
 - **Coefficiente de Aproveitamento Básico:** índice que, multiplicado pela área do lote, define o direito de construir do proprietário; e
 - **Coefficiente de Aproveitamento Máximo:** índice que, multiplicado pela área do lote, estabelece a área máxima edificável, só atingida mediante a autorização do órgão competente do Município.
- **Taxa de Permeabilidade Mínima:** percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote;
- **Gabarito Máximo:** dimensão vertical máxima da edificação, podendo ser medida em:
 - **Altura Máxima:** altura máxima da edificação em metros, contada a partir do nível do acesso ao pavimento térreo até o nível da laje da cobertura ou início do telhado (exceto caixa d'água e demais elementos a serem especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano); e
 - **Número de Pavimentos:** número de pavimentos a partir do térreo, inclusive.
- **Lote Mínimo:** dimensões mínimas definidas para caracterizar uma parcela de terreno como lote, estabelecida por:
 - Área Mínima: fração mínima de área de terreno necessária para caracterizar um lote; e
 - Frente Mínima (ou Testada Mínima): dimensão mínima da menor face do lote confrontante com um logradouro público.
- **Recuo Mínimo:** distância perpendicular mínima entre o limite externo da edificação e o alinhamento predial; e
- **Afastamento Mínimo:** distância perpendicular mínima entre o limite externo da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.

O **Quadro 4.4.10-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de ocupação do solo urbano propostos, para o município de Santo Antônio da Alegria.

Quadro 4.4.10-1: Parâmetros de Ocupação do Solo

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)
		Mínimo	Básico	Máximo		Altura (m)	Pavimentos	Frente Mínima (m)		Área Mínima (m ²)			
								Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina		
ZCE	80	0,10	1,00	1,50	20	14,00	4	10,00	12,00	200,00	222,62	2,00 ⁽¹⁾	1,50
ZDE	80	0,10	1,00	1,50	20	12,00	2	14,00	17,00	350,00	420,00	5,00	1,50
ZIN	80	0,10	1,00	1,00	20	12,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	3,00
ZR1	80	0,10	1,00	1,20	20	14,00	4	10,00	12,00	200,00	222,62	2,00 ⁽²⁾	1,50
ZR2	80	0,10	1,00	1,00	20	7,00	2	10,00	12,00	200,00	222,62	2,00	1,50
ZEIS	80	0,10	1,00	1,50	10	7,00	2	8,00	10,00	160,00	190,00	2,00 ⁽³⁾	1,50
ZIT	80	0,10	1,00	1,00	20	7,00	2	14,00	17,00	350,00	420,00	5,00	1,50
ZUE	50	0,10	1,00	1,00	30	7,00	2	10,00	13,00	500,00	600,00	5,00	3,00
ZEU	50	-	0,50	0,50	30	7,00	2	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00	5,00	3,00
ZPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Não exigido para o Pavimento Térreo e 1º Pavimento.

⁽²⁾ Não exigido para o Pavimento Térreo e 1º Pavimento, quando uso comercial ou serviços.

⁽³⁾ Não exigido para uso comercial ou serviços.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.4.11. Parâmetros de Uso do Solo

Os usos do solo são classificados em relação à sua compatibilidade sobre o zoneamento em que se inserem e quanto às atividades que representam. Quanto à compatibilidade, os usos do solo são classificados em:

- **Uso permitido:** uso compatível à zona de uso e ocupação do solo urbano em questão;
- **Uso permissível:** uso passível de ser admitido na zona de uso e ocupação do solo urbano em questão, quando observada a obrigatoriedade de EIV, a critério do Município e/ou após aprovação pelo Conselho Municipal da Cidade; e
- **Uso proibido:** uso incompatível às finalidades da zona de uso e ocupação do solo urbano em questão, que será vetado.

Quanto às atividades que representam, os usos do solo são classificados em:

- **Uso Residencial:** utilização da edificação para fim habitacional, subclassificado em:
 - **Residência Unifamiliar (R1):** edificação isolada no lote, destinada a servir de moradia permanente a uma só família;
 - **Residência Multifamiliar (R2):** edificação composta por mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente em um mesmo lote, em regime de condomínio, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns;
 - **Residências em Série (R3):** conjunto de mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente em um mesmo lote, em regime de condomínio, com áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns; e
 - **Condomínio de Lotes (R4):** modalidade de parcelamento de solo em que o parcelamento como um todo corresponde a um único lote que se mantém privado, onde uma unidade autônoma corresponde a uma fração ideal sobre o terreno e partes comuns, cujo dimensionamento mínimo deverá respeitar os parâmetros de ocupação do solo.
- **Uso Comercial e de Serviços:** atividades econômicas de circulação de mercadorias (comércio) ou de prestação de mão de obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subclassificado em:
 - **Comércio e Serviço de Bairro (C1):** comércio varejista de pequeno porte e serviços diversificados de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, não nocivos e não perigosos, tais como açougue, alfaiataria, bazar, bicicletaria, comércio de refeições embaladas, confeitaria, escritório de profissional autônomo, floricultura, hortifrutigranjeiro, minimercado, mercearia, oficina de eletrodomésticos, padaria, quitanda, salão de beleza, sorveteria e similares;
 - **Comércio e Serviço de Centralidade (C2):** comércio varejista e serviços diversificados, não incômodos, não nocivos e não perigosos, característicos de áreas centrais de

idades ou centros de bairros, destinados a atender a população em geral, tais como academia, agência bancária, agência de correios, agência de publicidade, agência de turismo, armazéns, autoescola, bar, café, cantina, cartório, churrascaria, clínicas, comércio varejista, escritórios, farmácia, funerária, hotel, imobiliária, laboratórios, lavanderia, mercado, oficinas, papelaria, pizzaria, restaurantes, vestuário, vidraçaria e similares; e

- **Comércio e Serviço Pesado (C3):** comércio atacadista e serviços diversificados, caracterizados por atividades incômodas, nocivas ou perigosas que exigem instalação em locais apropriados, podendo demandar análise caso a caso, tais como autoelétrico, borracharia, dedetizadora, editora, estúdios de rádio e televisão, grandes depósitos, grandes oficinas, guias e guindastes, hipermercado, marcenaria, marmoraria, posto de combustíveis, posto de revenda de GLP, retífica de motores, shopping center, soldagens, sucatas, transportadora, usinas e similares.
- **Uso Industrial:** atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificado em:
 - **Indústria Caseira (I1):** atividade artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa, que não gera tráfego ou poluição ambiental, tais como fabricação de doces caseiros, fabricação de pães, microcervejaria, pequena confecção, indústria caseira de sabões e artigos de perfumaria e similares;
 - **Indústria Leve (I2):** atividade potencialmente incômoda e geradora de tráfego, com produção de trepidações ou ruídos, sem manipulação ou produção de materiais perigosos ou tóxicos e sem produção de resíduos poluentes sólidos, líquidos ou gasosos, tais como confecções, fabricação de artigos de madeira, fabricação de artigos de plástico, fabricação de peças de cimento e gesso, fabricação ou engarrafamento de bebidas, industrialização de produtos de origem animal ou vegetal e similares;
 - **Indústria Média (I3):** atividade incômoda, potencialmente nociva e potencialmente perigosa que pode poluir o solo, o ar e as águas, pode produzir gases, poeiras, odores e detritos ou implique manipulação de ingredientes, matéria-prima ou processos que tragam riscos à saúde, além de gerar tráfego ou emitir ruídos, sujeita à análise pelo Conselho Municipal da Cidade para cada caso para sua implantação no Município, tais como tecelagem, elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos, elaboração de vidro e cristal, fabricação de artefatos de papel, fabricação de material elétrico, fabricação de sabão ou detergentes, indústria de resfriamento e distribuição de leite, indústria de refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, usinas de produção de concreto e similares; e
 - **Indústria Pesada (I4):** atividade incômoda, nociva e perigosa, que pode dar origem a explosões e/ou incêndios, sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município, tais como curtimento, frigoríficos, fabricação de cimento,

fabricação de corantes ou pigmentos, fabricação de material cerâmico, fabricação de papel ou celulose, fabricação de pilhas ou baterias, preparação do leite ou fabricação de laticínios, produção de elementos químicos, refino do petróleo ou destilação de álcool por processamento de cana-de-açúcar ou outros vegetais, usina de produção de concreto asfáltico, siderurgia e similares.

- **Uso Institucional (E):** serviços prestados por órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, por concessionárias dos serviços públicos ou por instituições privadas, caracterizando equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, subclassificados em:
 - **Equipamento de Baixo Impacto (E1):** atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como ambulatório ou assistência médica ambulatorial (AMA), berçário, creche, equipamento de assistência social de pequeno a médio porte, estabelecimento de ensino de cursos livres, estabelecimento de ensino de jardim de infância, estabelecimento de ensino especial, estabelecimento de ensino infantil, estabelecimento de ensino maternal, estabelecimento de ensino pré-escolar, hotel para bebês, posto de saúde ou unidade básica de saúde (UBS), posto policial e similares;
 - **Equipamento de Médio Impacto (E2):** atividades potencialmente incômodas que impliquem concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como alojamento estudantil, asilo, assistência médica especializada (AME), atividades associativas e/ou organizações artísticas e/ou empresariais e/ou políticas e/ou profissionais, e/ou religiosas, e/ou sindicais e/ou similares, auditório, biblioteca, campo de futebol, casa de espetáculos artísticos, centro de convenções, centro de exposições, centro de recreação, cinema, clínica de repouso ou psiquiátrica, colônia de férias, equipamento de assistência social de grande porte, estabelecimentos de ensino fundamental e médio (de porte pequeno a médio), faculdade, hospital, maternidade, museu, pebolim, piscina pública, pronto socorro ou unidade de pronto atendimento (UPA), ringue de patinação, sede cultural, teatro, templo religioso ou casa de culto de pequeno a médio porte e similares;
 - **Equipamento de Alto Impacto (E3):** atividade incômoda, que implique concentração de pessoas ou veículos, sujeita a controle específico, à elaboração do EIV e análise pelo Conselho Municipal da Cidade para sua implantação no Município, tais como albergue, atividades relacionadas à administração pública em geral, autódromo, auditório para convenções e/ou congressos e/ou conferências, base de treinamento militar, campus universitário, casa noturna, capela mortuária, cemitério, centro de equitação, centro de reintegração social, centro de sócio educação para cumprimento de medida restritiva de liberdade, circo, clube associativo ou desportivo, colégio ou escola de grande porte, convento ou mosteiro, corpo de bombeiros, delegacia de ensino, delegacia de polícia, estabelecimento de ensino superior, estação de controle pressão e tratamento de água, estação de tratamento de esgoto, estação ou subestação reguladora de energia elétrica

ou telecomunicações, estádio, hipódromo, internato, jardim botânico, jardim zoológico, juizado de menores, kartódromo, orfanato, organizações internacionais e /ou instituições extraterritoriais, parque aquático, parque de diversões, penitenciária ou casa de detenção, pista de treinamento, quadra e salão desportivo, quartel, reservatório de água, resort, rodeio, sanatório, seminário, subestação reguladora de energia elétrica, subestação reguladora de telecomunicações, templo religioso ou casa de culto de grande porte, terminal de ônibus urbano, terminal rodoviário, torre de telecomunicação, universidade, vara distrital e similares.

- **Uso Rural (A):** atividades de exploração extrativa ou de produção agrícola, pecuária ou hortifrutigranjeira.

O **Quadro 4.4.9-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de uso do solo urbano propostos, que deverão ser instituídos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Santo Antônio da Alegria.

Quadro 4.4.9-1: Parâmetros de Uso do Solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZCE	R1, R2, R3, C1, C2, I1, E1, E2	E3	R4, C3, I2, I3, I4, A
ZDE	C2, C3, I2, E1, E2, E3	R1, C1, I1, I3, A	R2, R3, R4, I4
ZIN	C3, I2, I3	C2, I4, E3, A	R1, R2, R3, R4, C1, I1, E1, E2
ZR1	R1, R2, R3, C1, I1, E1	C2, R4, E2	C3, I2, I3, I4, E3, A
ZR2	R1, R3, R4, C1, I1, E1	R2, C2, I2, E2, A	C3, I3, I4, E3
ZEIS	R1, R3, C1, I1, E1	R2	R4, C2, C3, I2, I3, I4, E2, E3, A
ZIT	R1, C1, I1, E1, E2	R4, C2, C3, E3	R2, R3, I2, I3, I4, A
ZUE	R1	C1, I1	R2, R3, R4, C2, C3, I2, I3, I4, E1, E2, E3, A
ZEU	R1, A	C1, I1, I2, E3	R2, R3, R4, C2, C3, I3, I4, E1, E2
ZPA	-	-	Todos

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.5. Referências bibliográficas

BRASIL. **Lei nº 9.503**, de 23 de setembro de 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9503compilado.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.587**, de 3 janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nº 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nº 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12587.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.651**, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima – MMA. Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA. **Resolução nº 369**, de 28 de março de 2006. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP. Disponível em: https://cetesb.sp.gov.br/licenciamento/documentos/2006_Res_CONAMA_369.pdf. Acesso em 8 out. 2025.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **PDUI-RMRP**. Documentos – P2, P3, P4, P5, P7 e P14. São Paulo, 2021.

5. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Este capítulo trata de instrumentos que orientarão programas, projetos e ações para promover a Função Social e Ecológica da Propriedade, de forma a garantir maior acesso à terra e à moradia, bem como o uso equilibrado do espaço urbano e ambiental da cidade.

Conforme a Constituição Federal, “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor” (art.182, §2º) e, para tanto, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) estabeleceu instrumentos para promover o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas.

Dentre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, este capítulo tratará daqueles considerados aplicáveis à Política Urbana Municipal de Santo Antônio da Alegria, de modo a configurar ferramentas para fortalecer e operacionalizar as estratégias de ordenamento territorial do Município. A proposição dos instrumentos e a concepção de seus meios de operação considerou:

- Princípios e Diretrizes da Política Urbana Municipal;
- Eixos de Desenvolvimento Municipal;
- Realidade da dinâmica urbana e econômica do Município; e
- Capacidade institucional e de gestão do Município.

Partindo dessa premissa, o Município poderá adotar os seguintes instrumentos, descritos nos tópicos a seguir:

- **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC):** visa promover o adequado aproveitamento da infraestrutura urbana instalada nas áreas de urbanização consolidada do Município para fazer cumprir a função social e ecológica da propriedade, conforme o Estatuto da Cidade, através de notificação e estabelecimento de um prazo para parcelamento ou edificação de imóveis com aproveitamento inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) ou utilização de imóveis sem uso há mais de dois anos;
- **IPTU Progressivo no Tempo:** aumenta, de forma gradativa e anual, a alíquota do IPTU de imóveis que não cumpriram os prazos estabelecidos na notificação do PEUC, por um prazo máximo de cinco anos;
- **Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública:** a ser aplicada após findado o prazo de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, onde a indenização pela desapropriação do imóvel, ao proprietário, é realizada através de títulos da dívida ativa, ressaltando que este instrumento depende de regulamentação federal para sua aplicação;
- **Regularização Fundiária Urbana (Reurb):** consiste em legalizar a permanência de população moradora de núcleos urbanos informais consolidados em desconformidade com a lei através de ações de qualificação ambiental e urbanística, promoção social e ações jurídicas, para núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda

(Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S) ou não (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E); e

- **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):** consiste no conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação, compensação e compatibilização dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade cujas características poderão alterar ou impactar o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, sendo sua elaboração de inteira responsabilidade do empreendedor.

Estes instrumentos serão instituídos pela Lei do Plano Diretor Municipal, os quais deverão ser regulamentados por lei municipal específica para serem aplicados em Santo Antônio da Alegria.

5.1. Referências bibliográficas

BRASIL. **Decreto nº 9.310**, de 15 de março de 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365**, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.888**, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105,

de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades – MCID. **Portaria MCID nº 725**, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/acao-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/arquivos-1/20250805_Portaria_MCID_725_Especificacoes_MCMV_FAReFDS_COMPILADA_rev.pdf. Acesso em 8 out. 2025.

6. SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

O Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal tem como objetivo acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e legislação correlata, promovendo e garantindo a capacidade gerencial, técnica e financeira para o pleno cumprimento da gestão democrática da cidade, baseada nos princípios fundamentais da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade.

Em suma, compete ao Sistema de Planejamento e Gestão Urbana Municipal:

- Consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;
- Gerenciar o planejamento urbano;
- Articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal; e
- Implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de ordenação do solo urbano e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados.

Compõem o Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal:

- Departamento Municipal de Infraestrutura ou órgão que vier a lhe substituir;
- Conselho Municipal da Cidade;
- Sistema de Informações Geográficas (SIG); e
- Ferramentas de Participação Popular.

6.1. Departamento Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos

Em Santo Antônio da Alegria, o órgão competente municipal responsável pela gestão do planejamento urbano é o Departamento Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos. A Lei nº 1.812, de 13 de abril de 2017, dispõe sobre a readequação dos valores salariais da Tabela de Referências, do quadro de pessoal da Prefeitura Municipal, cria e altera a nomenclatura e a referência de alguns cargos públicos e dá outras providências correlatas que especifica. O artigo 7º da referida lei criou o cargo de Diretor do Departamento de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos.

Conforme Anexo III da Lei nº 1.812, de 2017, são atribuições do Departamento de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos:

- Dirigir atividades referentes à manutenção, recuperação e execução da pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, iluminação pública, galerias de águas pluviais e serviços de sinalização de trânsito e turística do Município;

- Dirigir as atividades referentes à fiscalização e controle da execução dos serviços de jardinagem nos próprios municipais, mutirões de limpeza em campanhas preventivas em todo do Município, e coleta de resíduos urbanos e rurais, inclusive recicláveis;
- Dirigir a manutenção, recuperação e execução de prédios públicos municipais, além de dirigir as atividades referentes ao levantamento da demanda habitacional do Município, auxílio dos munícipes frente a conflitos de interesses nas esferas estadual e federal;
- Dirigir programas habitacionais e Conselhos Municipais referentes à infraestrutura e atividades correlatas;
- Buscar recursos junto aos setores competentes para aplicação em melhorias no Município; e
- Analisar e aprovar novos conjuntos habitacionais.

6.2. Conselho Municipal da Cidade

O Conselho Municipal da Cidade é um órgão colegiado, composto por representantes do poder público e da sociedade civil, que tem a função de discutir, propor, fiscalizar e deliberar sobre políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento urbano do Município como acesso à propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural e construído. Entre as competências do Conselho Municipal da Cidade, destacam-se:

- Propor programas, instrumentos, normas e prioridades da Política Urbana Municipal;
- Acompanhar e avaliar a implementação da Política Urbana Municipal, em especial as ações relativas à gestão do solo urbano, habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, além de recomendar providências necessárias para cumprir seus objetivos;
- Propor normas relacionadas ao direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alterações da legislação vigente;
- Orientar e recomendar ações relacionadas à aplicação do Estatuto da Cidade e demais normativas relacionadas à política urbana;
- Desenvolver a cooperação entre órgãos públicos das variadas esferas de governo e sociedade civil para a formulação e execução da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- Promover, em parceria com organismos governamentais e não governamentais, nacionais e internacionais, a identificação de sistemas de indicadores, no sentido de estabelecer metas e procedimentos para monitorar a aplicação das atividades relacionadas à Política Urbana Municipal;
- Estimular ações que visem a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pela população das áreas urbanas;
- Promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados por programas e projetos desenvolvidos pelo Ministério das Cidades;

- Estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, por intermédio de rede nacional de órgãos colegiados estaduais, regionais e municipais, visando o desenvolvimento urbano;
- Propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos federais que impactem o desenvolvimento urbano;
- Promover seminários ou encontros regionais sobre temas relacionados ao desenvolvimento urbano, bem como a firmação de convênios com organismos nacionais e internacionais, públicos e privados, relacionados ao desenvolvimento urbano;
- Dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões; e
- Aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

O Conselho Municipal da Cidade deve ser composto por representantes do Poder Público Municipal e da sociedade civil. Entre os representantes do Poder Público Municipal, recomenda-se a indicação de membros que atuam em setores relacionados ao desenvolvimento urbano como Urbanismo, Habitação, Meio Ambiente, Obras, Turismo e Desenvolvimento Econômico, incluindo representantes da Fazenda e da Câmara Municipal.

Entre os representantes da sociedade civil, recomenda-se a indicação de membros que atuam em movimentos populares de moradia, associações de moradores, empresários e trabalhadores da área da construção civil, representantes de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e Organizações Não Governamentais relacionadas ao desenvolvimento urbano etc.

O Conselho Municipal da Cidade deverá ser instituído pela Lei do Plano Diretor Municipal de Santo Antônio da Alegria, sendo que suas competências e composição poderão ser definidas em lei municipal específica e seus membros poderão ser nomeados por decreto municipal específico.

6.3. Sistema de Informações Geográficas – SIG

A implementação de um Sistema de Informações Geográficas (SIG), é de extrema importância para o Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal, pois configura um banco de dados georreferenciados que reúne, em um mesmo ambiente virtual, informações cartográficas e indicadores municipais, cujos objetivos são:

- Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana Municipal, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de gestão do Plano Diretor;
- Garantir a democratização dos dados e informações municipais de forma transparente e organizada;
- Disponibilizar periodicamente, de forma simples e eficaz, um banco de dados atualizado para consulta pública; e

- Incluir e atualizar dados municipais, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais de variados segmentos.

Destaca-se papel do SIG enquanto ferramenta de articulação entre os diversos órgãos municipais, integrando as ações de planejamento para melhoria da gestão, da governança urbana e da qualidade de vida dos cidadãos do Município.

6.4. Mecanismos de Controle e Participação Social

A gestão democrática da cidade, através da participação popular, é prevista pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) e tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os temas que envolvem a Política Urbana Municipal e que causam impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente.

As ferramentas utilizadas para garantir a participação popular em Santo Antônio da Alegria são apresentadas e descritas a seguir, sendo elas:

- Audiências Públicas;
- Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano;
- Orçamento Participativo; e
- Conferência Municipal da Cidade.

6.4.1. Audiências Públicas

As Audiências Públicas tratam-se de um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos seus objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação.

Poderão ser realizadas, no âmbito do Executivo, Audiências Públicas referentes a empreendimentos ou atividades públicas e/ou privadas em processo de implantação, de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos sobre seu entorno, no meio ambiente natural ou construído, no conforto ou na segurança da população, e para os quais serão exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental e de vizinhança conforme exigido pela legislação pertinente.

As Audiências Públicas devem respeitar, em alinhamento ao Estatuto da Cidade e à Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades, os seguintes requisitos:

- Ser convocada por edital, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, com amplo alcance à população local;
- Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;

- Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e
- Ser registrada através de gravação e, após a sua realização, deverá ser realizada o registro da mesma.

Os materiais que serão objeto das Audiências Públicas devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo cinco dias antes do evento.

6.4.2. Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano

As proposições de Iniciativa Popular permitem aos cidadãos a apresentação de projetos de lei, plebiscito e referendo ao Poder Legislativo. Sua inclusão como instrumento de gestão democrática possibilita a atuação popular através de um canal mais representativo e direto ao exercício da democracia, sendo vinculada a uma porcentagem mínima de 2% do eleitorado para que seja efetivamente submetida à apreciação pela Câmara Municipal.

Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pelo Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, podendo o prazo ser prorrogado desde que solicitado com a devida justificativa, ao qual deve ser dada publicidade.

6.4.3. Orçamento Participativo

O Orçamento Participativo é previsto pelo Estatuto da Cidade como item obrigatório para aprovação pela Câmara Municipal, envolvendo proposições para o Plano Plurianual (PPA), para a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), e para a Lei de Orçamento Anual (LOA). Tais proposições devem ser garantidas por meio da realização de debates, audiências e consultas públicas.

A gestão orçamentária participativa é um mecanismo governamental que permite os cidadãos intervirem diretamente sobre a gestão financeira, orçamentária e contábil das entidades públicas, devendo:

- Incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário- financeiras; e
- As peças orçamentárias serem apresentadas em Audiência Pública, cujos participantes e interessados poderão solicitar a complementação, suplementação ou esclarecimento

acerca da execução orçamentária referente à implementação das ações e programas prioritários.

6.4.4. Conferência Municipal da Cidade

A Conferência Municipal da Cidade é um espaço destinado à discussão democrática da Política Urbana Municipal, devendo ser realizada conforme o calendário nacional. Caberá à conferência:

- Promover um ambiente participativo e democrático de debate sobre o tema da Conferência Nacional da Cidade;
- Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana Municipal;
- Sugerir propostas de alterações do Plano Diretor e leis correlatas, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão; e
- Indicar os delegados para a Conferência Estadual da Cidade, ou outras que vierem a existir, conforme legislação pertinente.

6.5. Referências Bibliográficas

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades – MCID. Conselho das Cidades. **Resolução nº 25**, de 18 de março de 2005. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/composicao/orgaos-colegiados/arquivos/conselho-das-cidades/resolucoes/resolucao-25-2005.pdf/view>. Acesso em 8 out. 2025.

7. MINUTA DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

A legislação urbanística municipal é peça jurídica fundamental para promover o desenvolvimento urbano sustentável, organizado, equilibrado e em harmonia com a comunidade e meio ambiente. Partindo dessa promessa, a **seção 7.1– Minuta de Anteprojeto de Lei do Parcelamento do Solo Urbano**, deste documento apresenta a Minuta de Anteprojeto de Lei do Parcelamento do Solo Urbano de Santo Antônio da Alegria, tendo como base os resultados da Etapa 4 – Proposta Técnica.

A proposta para a nova lei surgiu após o debate realizado com a comunidade na Etapa 3 – Leitura Comunitária e do embasamento técnico realizado na Etapa 2 – Leitura Técnica. O Anteprojeto de Lei aqui apresentado deverá ser analisado pelo Grupo Técnico, Grupo de Acompanhamento e Conselho Municipal da Cidade, para depois ser encaminhado, como Projeto de Lei, à Câmara Municipal.

Os vereadores, dentro de sua competência, farão a análise final do projeto e, posteriormente, o encaminharão para aprovação. Aprovada a lei, o Poder Executivo Municipal poderá contar com um instrumento legal eficaz e compatível com a realidade local para conduzir o destino do Município de Santo Antônio da Alegria.

7.1. MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	62
CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	68
Seção I Do Loteamento	68
Seção II Do Condomínio de Lotes.....	68
Seção III Do Condomínio de Residências em Série	69
Seção IV Do Condomínio Urbano Simples (Condurbs).....	70
Seção V Do Desmembramento	70
Seção VI Do Desdobro	71
Seção VII Do Remembramento ou Fusão.....	71
CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA.....	71
Seção I Das Quadras e Sistema Viário	74
Seção II Dos Requisitos de Infraestrutura	74
CAPÍTULO IV DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS DE PARCELAMENTOS	76
Seção I Do Loteamento e Condomínio de Lotes	76
Subseção I Do Licenciamento do Projeto do Loteamento e Condomínio de Lotes	77
Subseção II Da Garantia das Obras do Loteamento e Condomínio de Lotes.....	79
Subseção III Do Auto de Vistoria e Alvará de Aprovação das Obras do Loteamento e Condomínio de Lotes	80
Seção II Do Condomínio de Residências em Série, Desmembramento, Desdobro e Remembramento	81
CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS.....	83
CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	85



LEI Nº XXXX, de XXXXXXXX de 2026.

Disciplina o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Santo Antônio da Alegria e dá outras providências.

DENILSON DE CARVALHO, Prefeito Municipal de Santo Antônio da Alegria, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais:

FAZ SABER que a E. Câmara Municipal de Santo Antônio da Alegria, Estado de São Paulo, aprovou e ele sanciona, promulga e publica a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A presente Lei disciplina o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Santo Antônio da Alegria, nos termos da legislação pertinente complementada por normas específicas, sobretudo:

- I. Lei Federal nº 6.766, de 1979, e alterações;
- II. Lei do Plano Diretor Municipal, especialmente no que se refere aos perímetros urbanos, à hierarquização e dimensionamento mínimo do sistema viário e diretrizes de prolongamentos viários e ao dimensionamento mínimo dos lotes;
- III. Código de Obras e Edificações, quando de sua aprovação; e
- IV. Demais legislações concorrentes a nível estadual e federal.

Parágrafo único. Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, realizado através de loteamento, condomínio, desmembramento, desdobro ou remembramento.

Art. 2º. Esta Lei tem como objetivos:

- I. Fazer cumprir a função social da propriedade urbana, estimulando e orientando o projeto e a execução de quaisquer empreendimentos que impliquem o desenvolvimento urbano;
- II. Adequar as transformações do território aos objetivos de ordenamento do Plano Diretor, orientando a forma da cidade, a mobilidade urbana, a valorização do patrimônio cultural e ambiental e o fortalecimento da dimensão social;
- III. Prevenir a instalação ou expansão da ocupação urbana em áreas inadequadas;



IV. Prevenir a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas; e

V. Assegurar padrões urbanísticos e ambientais, de interesse coletivo, nos processos de parcelamento do solo urbano.

Art. 3º. As disposições desta Lei deverão ser aplicadas:

I. Na implantação de projetos de parcelamento do solo, de caráter urbano;

II. Na urbanização de áreas;

III. Na execução de Planos, Programas, Projetos, Obras e Serviços referentes às edificações de qualquer natureza;

IV. No licenciamento de projetos e execução de obras de parcelamento do solo urbano; e

V. Nas medidas e ações de fiscalização e controle, incluindo infrações e penalidades.

Art. 4º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na área urbana estabelecida por lei.

Art. 5º. Para o parcelamento de imóveis para fins rurais, deve ser considerado o estabelecido na:

I. Lei Federal nº 4.504, de 1964 (Estatuto da Terra);

II. Lei Federal nº 5.868, de 1972 (Sistema Nacional de Cadastro Rural);

III. Lei Federal nº 12.651, de 2012 (Código Florestal Brasileiro);

IV. Legislação Agrária;

V. Normativas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

VI. Normativas da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB); e

VII. Legislação ambiental do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. Os imóveis resultantes da divisão da propriedade rural serão tratados como glebas, e atenderão ao módulo mínimo estabelecido pelo INCRA, de 22 ha (vinte e dois hectares) para o Município de Santo Antônio da Alegria.

Art. 6º. Não serão permitidos os parcelamentos de solo para fins urbanos em:

I. Área rural;

II. Terrenos baixos e alagadiços e/ou sujeitos a instabilidades, antes de executadas as obras de estabilização ou drenagem;

III. Terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV. Terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V. Terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselhem a edificação;



- VI.** Terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- VII.** Áreas de Preservação Permanente (APP), Unidades de Conservação de proteção integral, Áreas de Reserva Legal e áreas com fragmentos florestais e/ou árvores cuja manutenção seja conveniente ao equilíbrio ecológico por motivo da sua localização, raridade, beleza ou condições de porta-sementes, sendo declaradas, nestes casos, imune ao corte mediante ato do Poder Público Municipal;
- VIII.** Áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;
- IX.** Faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X.** Imóveis dos quais resultem lotes encravados ou em desacordo com os padrões estabelecidos na Lei do Plano Diretor Municipal;
- XI.** Imóveis que não tenham frente para logradouros oficiais, incluindo aqueles que possuam servidão e acesso consolidado;
- XII.** Zona de Proteção Ambiental (ZPA), assim estabelecida pela Lei do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Aplicam-se, ainda, aos parcelamentos do solo para fins urbanos, as seguintes condicionantes:

- I.** É proibida a remoção de vegetação nativa sem a autorização do órgão competente do Município, observadas as disposições da Legislação Federal e Estadual;
- II.** Deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação que estiverem situadas em encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento); e
- III.** Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação dos órgãos estaduais competentes.

Art. 7º. Para fins desta Lei, ficam adotadas as seguintes definições:

- I.** ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II.** Alinhamento Predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- III.** Alvará de Aprovação: documento, emitido pelo órgão competente do Município, que confirma a execução das obras do parcelamento de solo para fins urbanos em conformidade ao projeto de parcelamento aprovado, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV.** Alvará de Execução: documento, emitido pelo órgão competente do Município, que confirma o atendimento às condições estabelecidas nesta Lei pelo projeto de parcelamento;
- V.** Área de Lazer: área pública proveniente de parcelamento do solo para fins urbanos reservada à implantação de praças, áreas de recreação, atividades esportivas e demais



referenciais urbanos e paisagísticos, nas quais podem ser construídos equipamentos comunitários de esporte e lazer, mediante aprovação prévia pelo Poder Público Municipal;

VI. Área de Preservação Permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, nos termos estabelecidos pela Lei Federal nº 12.651, de 2012 (Código Florestal Brasileiro), e alterações;

VII. Área de Uso Público ou Área Pública: área pertencente ao Poder Público, de livre acesso aos cidadãos, não vinculada a atividades privadas, de modo que os serviços existentes devem ter destinação social;

VIII. Área Institucional: área pública proveniente de parcelamento do solo para fins urbanos destinada à implantação de equipamentos comunitários e/ou urbanos ou outras atividades públicas de interesse coletivo;

IX. Área Urbana: aquela inserida no perímetro urbano;

X. Área Verde: área pública ou privada com predomínio de vegetação arbórea preferencialmente nativa, natural ou recuperada, destinada à melhoria da ambiência urbana, preservação da biodiversidade, proteção dos recursos hídricos, manutenção e melhoria paisagística, não sendo permitida edificação e permitindo-se a implantação de bacias de retenção do sistema de drenagem;

XI. ART: Anotação de Responsabilidade Técnica, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA);

XII. “As Built”: conjunto de documentos e desenhos técnicos que representam as condições exatas do parcelamento de solo para fins urbanos após a sua execução;

XIII. Auto de Embargo: documento, emitido pelo órgão competente do Município, que atesta a ocorrência de infrações relacionadas a obras de parcelamentos do solo para fins urbanos, ocasionando a paralisação imediata das obras e a imposição de sanções ao proprietário e/ou empreendedor e/ou ao responsável técnico;

XIV. Auto de Vistoria: documento, emitido pelo órgão competente do Município, que confirma a realização de vistoria técnica nas obras do parcelamento de solo para fins urbanos por servidor público municipal;

XV. Calçada: parte da via, segregada e em nível diferente, destinada à circulação de pedestres e à implantação de mobiliário urbano, sinalização viária e arborização urbana, dividida em Faixa de Serviço, Faixa Livre ou Passeio e Faixa de Acesso;

XVI. Certidão de Diretrizes: documento, emitido pelo órgão competente do Município, que estabelece os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no projeto do Loteamento ou Condomínio de Lotes, indicando, quando houver, o sistema viário existente e as diretrizes de prolongamentos viários, diretrizes de micro e macrodrenagem, faixas não edificáveis, diretrizes ambientais e de arborização urbana, zoneamento e parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, entre outros;



- XVII.** Compromisso de Compra e Venda: contrato preliminar que formaliza o acordo entre as partes, onde o vendedor se compromete a vender e o comprador a comprar um imóvel em condições futuras;
- XVIII.** Condomínio de Lotes: modalidade em que o parcelamento como um todo corresponde a um único lote, onde a unidade autônoma corresponde a um sub-lote;
- XIX.** Condomínio de Residências em Série: conjunto de unidades residenciais autônomas, geminadas ou não, que correspondem a frações ideais sobre o lote e partes comuns;
- XX.** Condomínio Urbano Simples (Condurbs): modalidade de parcelamento exclusiva para fins de Regularização Fundiária Urbana (Reurb);
- XXI.** Desdobro: subdivisão de lote existente, produto de loteamento ou desmembramento já aprovado, que resulta em apenas dois lotes;
- XXII.** Desmembramento: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXIII.** Equipamentos Comunitários: instalações e espaços públicos de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esporte, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;
- XXIV.** Equipamentos Urbanos: instalações e espaços públicos de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;
- XXV.** Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação, compensação e compatibilização dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, com vistas a assegurar a qualidade de vida na cidade;
- XXVI.** Faixa não Edificável: porção do solo onde são vedadas edificações de qualquer natureza;
- XXVII.** Fusão: o mesmo que Remembramento;
- XXVIII.** Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento do solo urbano;
- XXIX.** GRAPROHAB: Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, colegiado estadual que centraliza a aprovação de projetos de parcelamentos de solo, reunindo órgãos técnicos diversos para analisar a viabilidade ambiental e urbanística dos empreendimentos, emitindo o Certificado de Aprovação;
- XXX.** Logradouro: espaço livre, de propriedade pública e uso comum e/ou especial do povo, destinado à circulação de pedestres e ao tráfego, parada e estacionamento de veículos, como as vias públicas, calçadas, praças, parques e áreas de lazer em geral;
- XXXI.** Lote: parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento, descrita por documento legal e com, pelo menos, uma divisa lindeira a um logradouro e cujas dimensões atendam aos parâmetros estabelecidos pela Lei do Plano Diretor Municipal vigente à época de seu registro;



- XXXII.** Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;
- XXXIII.** Memorial Descritivo: documento técnico que descreve, detalhadamente, o projeto de parcelamento, incluindo a gleba, as áreas públicas projetadas a serem transferidas ao Município, a infraestrutura projetada, os equipamentos e serviços públicos existentes no local e os lotes projetados, incluindo a descrição do perímetro, confrontantes e área total de cada lote projetado;
- XXXIV.** Perímetro Urbano: linha de contorno que delimita a área urbana;
- XXXV.** Projeto de Parcelamento: conjunto de documentos e desenhos técnicos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo;
- XXXVI.** Quadra: porção do solo resultante de loteamento, delimitada por logradouros e subdividida em lotes;
- XXXVII.** Remembramento ou Fusão: unificação de duas glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;
- XXXVIII.** RRT: Registro de Responsabilidade Técnica, emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);
- XXXIX.** Sistema Viário ou Arruamento: conjunto de vias públicas que integram o Município de Santo Antônio da Alegria, incluindo o mobiliário urbano, a arborização urbana e a sinalização viária que, no caso dos loteamentos, passará a integrar o domínio do Município no ato de seu registro, sem ônus para o Poder Público Municipal;
- XL.** Termo de Compromisso: documento, emitido pelo órgão competente do Município, que confirma compromisso do proprietário e/ou empreendedor em executar as obras do parcelamento de solo para fins urbanos conforme o projeto de parcelamento aprovado pelo Município;
- XLI.** Unidade Autônoma: em condomínios, corresponde a uma fração ideal (ou sub-lote) sobre o lote como um todo, incluindo as áreas de uso comum, mas com registros independentes para cada unidade;
- XLII.** Via Pública: logradouro por onde circulam pessoas e animais e trafegam veículos, compreendendo, conforme sua tipologia, o leito carroçável, calçada, ciclovia ou ciclofaixa e canteiro central;
- XLIII.** Vial Sanitária: espaço destinado à implantação de redes de drenagem, esgotamento sanitário e, eventualmente, à circulação de pedestres, interligando dois logradouros;
- XLIV.** Zoneamento: divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo, para as quais a Lei do Plano Diretor Municipal Urbano estabelece parâmetros de uso e ocupação para edificação e dimensionamento do lote.



CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 8º. Em Santo Antônio da Alegria, fica permitida a implantação das modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos definidas neste Capítulo.

Parágrafo único. Em hipótese nenhuma os lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos poderão ter dimensões inferiores ao estabelecido pela Lei do Plano Diretor Municipal.

Seção I Do Loteamento

Art. 9º. Acerca do parcelamento para fins urbanos, são admitidas as seguintes modalidades de loteamento:

- I. Loteamento Aberto: conjunto de lotes destinados predominantemente ao uso residencial ou ao uso misto, incluindo lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais;
- II. Loteamento de Interesse Social: destinado à implantação de projetos habitacionais integrados a Programas de Habitação de Interesse Social, cumprindo uma cota de 80% (oitenta por cento) dos lotes residenciais destinados à população de baixa renda, ou seja, com renda mensal familiar igual ou inferior a três salários mínimos vigentes.

Seção II Do Condomínio de Lotes

Art. 10. O Condomínio de Lotes é a modalidade em que o parcelamento como um todo corresponde a um único lote, que se mantém privado nos termos da:

- I. Lei Federal nº 4.591, de 1964, e alterações;
- II. Lei Federal nº 6.766, de 1979, e alterações; e
- III. Lei Federal nº 13.465, de 2017, e alterações.

§ 1º. No Condomínio de Lotes, a unidade autônoma corresponde a um sub-lote, que deverá respeitar o dimensionamento mínimo do lote estabelecido pela Lei do Plano Diretor Municipal para o zoneamento em que se insere.

§ 2º. No Condomínio de Lotes, o sistema viário interno é formado por vias de propriedade comum dos condôminos, assim como as áreas de lazer e demais dependências internas de uso comum, sobre as quais incide a fração ideal sobre o terreno.

§ 3º. Para o sistema viário interno do Condomínio de Lotes, fica estabelecida a largura mínima de via de 14,00 m (catorze metros), considerando:

- I. Leito carroçável com largura mínima de 8,00 m (oito metros);
- II. Calçadas com largura mínima 3,00 m (três metros), em cada lado; e



III. Declividade máxima de 16,00% (dezesesseis por cento) e declividade mínima de 0,50% (zero vírgula cinco por cento).

§ 4º. As áreas de uso público (incluindo as áreas institucionais, áreas de lazer e áreas verdes) a serem transmitidas ao Município, devem se localizar na parte externa do fechamento, voltadas para logradouro existente.

Seção III

Do Condomínio de Residências em Série

Art. 11. O Condomínio de Residências em Série se trata de um conjunto de unidades residenciais autônomas, geminadas ou não, onde cada unidade autônoma corresponde a uma fração ideal sobre o terreno e áreas de uso comum, com registros independentes para cada unidade.

§ 1º. Somente será admitido o Condomínio de Residências em Série em lotes urbanos originários de parcelamento aprovado, regularizados e dotados de infraestrutura.

§ 2º. Nos Condomínios de Residências em Série, as unidades autônomas deverão respeitar frente mínima de 8,00 m (oito metros) e área mínima de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados).

§ 3º. Os Condomínios de Residências em Série deverão comportar, no máximo, 12 (doze) unidades residenciais autônomas.

§ 4º. Os Condomínios de Residências em Série podem ser paralelos ou transversais ao alinhamento predial.

Art. 12. Os Condomínios de Residências em Série Paralelos ao Alinhamento Predial são situados ao longo dos logradouros, onde as residências são paralelas ao alinhamento predial, dispensando a abertura de via de circulação interna para acesso às moradias.

Art. 13. Os Condomínios de Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial são aqueles cuja disposição exige a abertura de via de circulação interna para acesso às moradias.

§ 1º. Nos Condomínios de Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial, a infraestrutura da via de circulação interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, rede de drenagem, pavimentação e solução para esgotamento sanitário, sendo que a execução de toda infraestrutura de uso comum do condomínio será de responsabilidade do empreendedor, e sua conservação e manutenção será de responsabilidade do condomínio.

§ 2º. O dimensionamento da via de circulação interna deverá respeitar:

I. Largura mínima de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros), quando as edificações estiverem dispostas em apenas um lado da via, considerando:



- a) Leito carroçável com largura mínima de 5,00 m (cinco metros); e
 - b) Calçada com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), no lado das edificações.
- II.** Largura mínima de 8,00 m (oito metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, considerando:
- a) Leito carroçável com largura mínima de 5,00 m (cinco metros); e
 - b) Calçadas com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), em cada lado.
- III.** Declividade máxima de 16,00% (dezesesseis por cento) e declividade mínima de 0,50% (zero vírgula cinco por cento).

Art. 14. O projeto arquitetônico das residências em série deverá ser encaminhado para aprovação junto ao projeto do parcelamento do solo, devendo atender às condições exigidas pelo órgão competente do Município e também ao Código de Obras e Edificações quando o mesmo for regulamentado em Santo Antônio da Alegria.

Seção IV

Do Condomínio Urbano Simples (Condurbs)

Art. 15. O Condomínio Urbano Simples (Condurbs) caracteriza-se como modalidade de condomínio onde o lote dispõe de construções (casas ou cômodos) independentes, permitindo que cada unidade tenha sua matrícula individual para que possa ser vendida, herdada ou hipotecada separadamente.

§ 1º. Será discriminada na respectiva matrícula, junto ao registro imobiliário, a fração do lote ocupada pelas edificações, incluindo as áreas de utilização privativa e as áreas de uso comum, que constituem acesso às vias públicas ou às unidades.

§ 2º. A instituição do Condurbs será permitida exclusivamente para fins de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), conforme regulamentação específica.

Seção V

Do Desmembramento

Art. 16. O Desmembramento é a subdivisão de glebas ou lotes em, no mínimo, três lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando abertura de novas vias públicas, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes.

§ 1º. Os lotes resultantes do Desmembramento deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela Lei do Plano Diretor Municipal para o zoneamento em que se insere, especialmente no que se refere ao dimensionamento mínimo do lote (frente e área mínima do lote).



§ 2º. Fica proibido o Desmembramento que resulte em lote(s) acessado(s) exclusivamente por servidão de passagem.

Seção VI Do Desdobro

Art. 17. O Desdobro é a modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos que resulta em apenas dois lotes, a partir da subdivisão de um lote já existente que seja produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado.

§ 1º. Os lotes resultantes do Desdobro deverão atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pela Lei do Plano Diretor Municipal para o zoneamento em que se insere, especialmente sobre o dimensionamento mínimo do lote (frente e área mínima do lote).

§ 2º. Fica proibido o Desdobro que resulte em lote(s) acessado(s) exclusivamente por servidão de passagem.

Seção VII Do Remembramento ou Fusão

Art. 18. O Remembramento ou Fusão de glebas ou lotes é a junção das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas unidades.

Parágrafo único. Fica condicionado, aos imóveis objetos de Remembramento ou Fusão, pertencerem ao mesmo proprietário.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

Art. 19. Os parcelamentos do solo para fins urbanos nas modalidades Loteamento, Condomínio de Lotes e Desmembramento deverão atender aos parâmetros de frente e área mínima do lote estabelecidos pela Lei do Plano Diretor Municipal para o zoneamento em que se inserem.

Parágrafo único. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade Condomínio de Lotes, os parâmetros de frente e área mínima do lote estabelecidos pela Lei do Plano Diretor Municipal deverão corresponder ao dimensionamento mínimo da unidade autônoma (ou sub-lote).

Art. 20. Os parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade Loteamento deverão destinar 35,00% (trinta e cinco por cento) da área para uso público e ambiental, considerando:

I. No mínimo 10,00% (dez por cento) para o uso institucional, destinado exclusivamente a equipamentos comunitários ou urbanos, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros



quadrados) e possibilitando a inscrição de um círculo com raio de 10 m (dez metros), localizado na via principal de acesso ao empreendimento e não podendo se localizar em fundo de vale, a fim de contemplar as necessidades do Município;

II. No mínimo 10,00% (dez por cento) para as áreas de lazer, onde poderão ser implantadas praças, áreas de recreação, áreas esportivas e demais equipamentos comunitários ou paisagísticos, sendo permitida a impermeabilização do solo em no máximo 15,00% (quinze por cento) da área por edificações ou instalações (quadradas, quiosques, coretos, conchas acústicas, *playgrounds*);

III. No mínimo 12,00% (doze por cento) para as áreas verdes, onde poderão ser inclusas as Áreas de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água, quando houver, destacando que o total de áreas verdes urbanas inseridas no empreendimento poderão ser somadas às áreas de lazer para o cômputo dos 10,00% (doze por cento), desde que garantida a não impermeabilização destas últimas; e

IV. Para o cômputo dos 35,00% (trinta e cinco por cento) da área de uso público e ambiental, serão destinadas áreas ao sistema viário do Loteamento.

Parágrafo único. Para todos os projetos de parcelamento de solo na modalidade loteamento, será exigida a destinação de um percentual mínimo de 2,00% (dois por cento) do total da gleba para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), respeitando área mínima correspondente ao lote mínimo estabelecido pela Lei do Plano Diretor Municipal para a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Art. 21. Os parcelamentos do solo para fins urbanos nas modalidades Condomínio de Lotes e Desmembramento (que resultarem em mais de dez lotes) deverão destinar 20,00% (vinte por cento) da área para uso público e ambiental, considerando:

I. No mínimo 8,00% (oito por cento) para o uso institucional, destinado exclusivamente a equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e possibilitando a inscrição de um círculo com raio de 10,00 m (dez metros), localizado na via principal de acesso ao empreendimento e não podendo se localizar em fundo de vale, a fim de contemplar as reais necessidades do Município;

II. No mínimo 8,00% (oito por cento) para as áreas de lazer, onde poderão ser implantadas praças, áreas de recreação, áreas esportivas e demais equipamentos urbanos e paisagísticos, sendo permitida a impermeabilização do solo em no máximo 15,00% (quinze por cento) da área, por edificações ou instalações (quadradas, quiosques, coretos, conchas acústicas, *playgrounds*); e

III. No mínimo 12,00% (cinco por cento) para as áreas verdes, destacando que o total de áreas verdes urbanas inseridas no empreendimento poderão ser somadas às áreas de lazer para o cômputo dos 12,00% (doze por cento), desde que garantida a não impermeabilização destas últimas.



Art. 22. Para os parcelamentos do solo para fins urbanos que resultarem em glebas superiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), não é obrigatória a destinação de áreas de uso público.

Art. 23. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade Condomínio de Lotes, as áreas de uso público destinadas ao uso institucional deverão ser implantadas fora do perímetro fechado.

Art. 24. Os lotes resultantes de Desmembramento, Desdobro ou Remembramento deverão ter frente para logradouro oficial existente.

Art. 25. O número máximo de unidades para qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos será determinado em função da frente e área mínima do lote e demais parâmetros estabelecidos pela Lei do Plano Diretor Municipal, bem como em função do dimensionamento mínimo do sistema viário estabelecido pela Lei do Plano Diretor Municipal e do percentual de áreas de uso público estabelecido por esta Lei.

Art. 26. Nos lotes criados a partir de qualquer modalidade de parcelamento, quando o desnível entre a frente e os fundos do lote for superior à profundidade da rede de esgotos do logradouro oficial adjacente:

- I. Será reservada, sob os lotes atingidos, uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (três metros) ao longo das divisas de fundos; e
- II. Será instituída uma viela sanitária pública que permita a condução, por gravidade, do esgotamento sanitário proveniente dos lotes até a rede pública.

Art. 27. Compreendem áreas não edificáveis, conforme especificações da Lei Federal nº 12.651, de 2012, e Lei Federal nº 13.913, de 2019, e alterações:

- I. Áreas de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, bem como corpos d'água (lagos e lagoas) naturais e áreas no entorno de nascentes e olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica;
- II. Áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida pela licença ambiental do empreendimento;
- III. Encostas ou partes destas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- IV. Topo de morros, montes, montanhas e serras;
- V. Faixas de domínio de rodovias ou dutos (adutoras, gasodutos, oleodutos); e
- VI. Faixas de servidão de passagem de rede elétrica e faixas de servidão sanitária, cujo domínio permanece com o proprietário, porém com restrições ao uso, não sendo permitidas construções.



Seção I Das Quadras e Sistema Viário

Art. 28. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade Loteamento, a dimensão máxima da quadra será de 150,00 m (cento e cinquenta metros), podendo atingir até 200,00 m (duzentos metros) se projetada via de pedestres intermediária.

Parágrafo único. A Via de Pedestres deverá ter largura mínima de 6,00 m (seis metros) e deverá ser executada em reta, perpendicular à quadra, de forma a preservar a visibilidade do espaço.

Art. 29. Os parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade Loteamento deverão promover a articulação entre as vias públicas adjacentes oficiais existentes e planejadas, independentemente do prazo de sua implantação, respeitando as diretrizes de prolongamentos viários, hierarquização e dimensionamento mínimo estabelecidos pela Lei do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Deverá ser garantido o acesso aos imóveis que utilizem servidões de passagem existentes na área loteada.

Art. 30. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade Condomínio de Lotes, as quadras deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. Prever a vedação dos limites do empreendimento, preferencialmente com gradis e vegetação;
- II. Não conflitar com o interesse público de proteção de aspectos paisagísticos e culturais; e
- III. Incluir soluções para o sistema viário no projeto urbanístico de fechamento, de modo que não prejudique ou dificulte o fluxo existente no entorno, indicando os elementos de controle de acesso de veículos e pedestres e seus respectivos fluxos.

Seção II Dos Requisitos de Infraestrutura

Art. 31. Caberá ao proprietário e/ou empreendedor responsável pelo parcelamento, executar, às próprias expensas:

- I. Abertura das vias públicas, com a construção de pontes, muros de arrimo e sustentação de taludes, quando necessários, sendo que, em terrenos com inclinação superior a 30% (trinta por cento), para a abertura de vias públicas e a realização de melhorias nas vias públicas existentes, deverão ser apresentados estudos geotécnicos e de impacto, sendo vedado o uso de materiais que impermeabilizem totalmente o leito carroçável;
- II. Pavimentação das vias públicas em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), incluindo execução de base, sub-base e subleito com material e espessura adequadas para garantir vida útil mínima de 8 (oito) anos para o pavimento;



- III. Demarcação dos lotes com marcos de concreto;
- IV. Aprovação do projeto das calçadas nos parâmetros estabelecidos pela Lei do Plano Diretor Municipal, sendo que a emissão do Alvará de Licença das edificações a serem construídas estará condicionada à execução da calçada;
- V. Implantação de guias e sarjetas, conforme orientação do Município, incluindo pintura de identificação nas guias;
- VI. Rede de drenagem pluvial, que deverá ser estendida até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá à execução pelo proprietário e/ou empreendedor, às suas expensas;
- VII. Execução de serviços de terraplanagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, cujo projeto deverá ser previamente aprovado pelos órgãos ambientais;
- VIII. Rede pública de abastecimento de água, conforme instruções do órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas, ou infraestrutura alternativa de abastecimento de água (para regiões não atendidas pela rede pública);
- IX. Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com as determinações do órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas ou projetadas, ou infraestrutura alternativa de esgoto e tratamento de efluentes (para regiões não atendidas pela rede pública);
- X. Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária;
- XI. Arborização urbana das calçadas e paisagismo das áreas de lazer, conforme projeto aprovado pelo Município;
- XII. Sinalização viária horizontal e vertical, incluindo as placas de identificação de logradouros; e
- XIII. Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

Art. 32. A aprovação de projetos de parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade Desmembramento fica condicionada à previa existência, em todos os logradouros lindeiros aos lotes resultantes, da seguinte infraestrutura básica:

- I. Rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- II. Rede de iluminação pública;
- III. Rede de abastecimento de água potável, considerando a implantação de infraestrutura alternativa de abastecimento de água para regiões não atendidas pela rede pública;



IV. Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, considerando a implantação de infraestrutura alternativa de esgoto e sistema de tratamento de efluentes para regiões não atendidas pela rede pública; e

V. Acesso a um logradouro oficial.

§ 1º. Na ausência da infraestrutura listada no *caput* em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, obriga-se, ao proprietário e/ou empreendedor providenciar, às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante como pré-condição para aprovação do projeto de Desmembramento pelo Município, obedecendo aos requisitos exigidos por esta Lei.

§ 2º. Destaca-se, no caso das vias públicas, a necessidade de cumprir as diretrizes para o sistema viário previstas na Lei do Plano Diretor Municipal, bem como as demais legislações e normativas municipais, estaduais e federais pertinentes, dentre as quais ressaltam-se a NBR 9050 e NBR 16537, que versam sobre a acessibilidade, ou outras que venham a lhes substituir.

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS DE PARCELAMENTOS

Art. 33. Para requerer o licenciamento de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, o proprietário e/ou empreendedor deverá seguir as orientações fornecidas pelo Município e definir as soluções para o cumprimento dos requisitos urbanísticos, que deverão ser analisadas pelo órgão competente do Município, conforme a modalidade de parcelamento desejada.

Seção I

Do Loteamento e Condomínio de Lotes

Art. 34. O licenciamento de projetos e obras de Loteamentos ou Condomínios de Lotes é dividido nas seguintes etapas:

- I.** Aprovação Final do projeto de parcelamento, subdividido nas seguintes etapas:
 - a) Protocolo Inicial do projeto de parcelamento;
 - b) Pré-aprovação do projeto de parcelamento e emissão da Certidão de Diretrizes, após Análise Técnica Municipal;
 - c) Encaminhamento ao GRAPROHAB, para aprovação estadual do projeto de parcelamento ou declaração de dispensa, quando cabível;
 - d) Aprovação Final do projeto de parcelamento, pelo Município, após manifestação do GRAPROHAB;
- II.** Emissão do Termo de Compromisso e garantia das obras;
- III.** Emissão do Alvará de Execução das obras; e
- IV.** Emissão do Auto de Vistoria e Alvará de Aprovação das obras.



Parágrafo único. Após a Emissão do Auto de Vistoria e do Alvará de Aprovação das obras, encerra-se o processo de licenciamento junto à prefeitura e o parcelamento do solo estará apto para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Subseção I

Do Licenciamento do Projeto do Loteamento e Condomínio de Lotes

Art. 35. Para a aprovação de projetos de Loteamentos ou Condomínios de Lotes, o proprietário e/ou empreendedor deverá protocolar, ao Município, o pedido de Pré-aprovação e emissão da Certidão de Diretrizes, instruído de:

- I. Requerimento formal;
- II. Matrícula atualizada do imóvel objeto do empreendimento, com a área exata do parcelamento devidamente retificada e/ou unificada;
- III. Recibo do IPTU;
- IV. Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo(s) projeto(s);
- V. Projeto urbanístico do parcelamento, em três vias, em escala não superior a 1:1.000 (um por mil), contendo:
 - a) Divisão das quadras em lotes (ou divisão do lote em unidades autônomas), com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas institucionais, áreas verdes e áreas de lazer;
 - b) Sistema viário com a respectiva hierarquia e suas dimensões lineares e angulares, raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas;
 - c) Perfis longitudinais e transversais das vias públicas;
 - d) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizadas nos ângulos das curvas e vias projetadas; e
 - e) Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações.
- VI. Memorial descritivo simplificado do projeto urbanístico, contendo:
 - a) Descrição sucinta do Loteamento ou Condomínio de Lotes, com suas características e usos predominantes;
 - b) Condições urbanísticas do Loteamento ou Condomínio de Lotes e limitações incidentes sobre os lotes e suas construções; e
 - c) Indicação das áreas de uso público que passarão ao domínio do Município no ato de registro do Loteamento ou Condomínio de Lotes.

Parágrafo único. O órgão competente do Município fará a análise da documentação encaminhada.



Art. 36. Após análise, o Município poderá solicitar alterações ou revisões ao(s) responsável(is) técnico(s) para adequação do projeto, a qualquer momento, desde que tecnicamente justificado.

Art. 37. Estando o projeto em conformidade, o órgão competente do Município fará a emissão da:

- I. Pré-aprovação do projeto de parcelamento; e
- II. Certidão de Diretrizes, contendo as exigências técnicas e parâmetros de infraestrutura para a rede de água, rede de esgotamento sanitário, rede de drenagem, pavimentação, rede de energia elétrica, iluminação pública e arborização urbana, entre outros.

Art. 38. De posse da Pré-aprovação e da Certidão de Diretrizes, o proprietário e/ou empreendedor deverá submeter o projeto de parcelamento à análise do GRAPROHAB para obtenção da:

- I. Aprovação estadual; ou
- II. Declaração de dispensa, quando cabível.

Art. 39. Após manifestação do GRAPROHAB, o proprietário e/ou empreendedor deverá retornar ao Município para a Aprovação Final do projeto de parcelamento, instruído de:

- I. Levantamento planialtimétrico cadastral, em três vias, da área a ser parcelada;
- II. Projeto urbanístico atualizado, em três vias, e seu respectivo memorial descritivo e memorial das quadras e lotes;
- III. Projeto do sistema de drenagem de águas pluviais, incluindo as galerias pluviais, bocas de lobo, guias e sarjetas, em três vias, e seus respectivos memorial descritivo e memorial de cálculo, bem como cortes e perfis longitudinal e transversal;
- IV. Projeto do sistema de esgotamento sanitário, em três vias, aprovado pelo departamento municipal responsável pelos serviços de saneamento e seu respectivo memorial descritivo;
- V. Projeto do sistema de distribuição de água potável, em três vias, aprovado pelo departamento municipal responsável pelos serviços de saneamento e seu respectivo memorial descritivo;
- VI. Projeto da pavimentação das vias públicas, em três vias, e seus respectivos memorial descritivo e memorial de cálculo, bem como cortes e perfis longitudinal e transversal;
- VII. Projeto de geometria do sistema viário, em três vias, e seu respectivo memorial descritivo, bem como cortes e perfis longitudinais e transversais das vias públicas;
- VIII. Projeto de arborização urbana das calçadas e projeto de paisagismo das áreas de lazer, em três vias, e seus respectivos memoriais descritivos;
- IX. Projeto de eletrificação para o empreendimento, em três vias, com a localização dos postes para iluminação das vias públicas, áreas de lazer e vias de pedestres, se houver, de acordo com as exigências da concessionária e por ela aprovado;



- X. Projeto de terraplanagem, em três vias, e seu respectivo memorial descritivo;
- XI. Projeto de calçamento das calçadas, vias de pedestres e vielas, se houver, atendendo à Lei do Plano Diretor Municipal;
- XII. Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) por todos os projetos;
- XIII. Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento, quando exigido, a ser analisado pelo Município;
- XIV. Cronograma das obras de infraestrutura, com prazo máximo de 4 (quatro) anos; e
- XV. Outros documentos que possam ser julgados necessários, a critério do Município.

Parágrafo único. Para a Aprovação Final do Projeto do Loteamento ou Condomínio de Lotes, o proprietário e/ou empreendedor deverá apresentar, ao Município, os arquivos digitais dos projetos aprovados, em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciados, contendo todas as informações indicadas no *caput* deste artigo.

Subseção II

Da Garantia das Obras do Loteamento e Condomínio de Lotes

Art. 40. Após a Aprovação Final do Projeto do Loteamento ou Condomínio de Lotes, o proprietário e/ou empreendedor deverá emitir o Termo de Compromisso, onde se obriga a:

- I. Transmitir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias públicas (à exceção do Condomínio de Lotes, conforme projeto), as áreas de lazer (à exceção do Condomínio de Lotes, conforme projeto) e as áreas institucionais;
- II. Cumprir, de acordo com cronograma aprovado, com a execução dos requisitos de infraestrutura;
- III. Não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento antes da conclusão dos serviços e obras de infraestrutura, cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos no Termo de Compromisso;
- IV. Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas antes do fechamento das respectivas valas;
- V. Mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que só receberão autorização para construir depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos, e depois de executados e recebidos, pelo Município, os serviços e obras de infraestrutura, conforme dispõe o Termo de Compromisso; e
- VI. Fazer constar, nos compromissos de compra e venda de lotes (ou unidades autônomas), que as obrigações pela execução dos serviços e obras ficarão a cargo do vendedor, responsabilizando-se, solidariamente, os adquirentes ou compromissários compradores.

Art. 41. Ainda nesta etapa, o proprietário e/ou empreendedor deverá apresentar ao Município uma garantia para a implantação da infraestrutura do parcelamento, que deverá ser apresentada na forma de:



- I. Caução em espécie ou em lotes no próprio empreendimento;
- II. Hipoteca; ou
- III. Fiança bancária ou seguro garantia.

§ 1º. A garantia apresentada deverá prever e garantir os custos relativos à implantação de toda a infraestrutura prevista para o parcelamento, conforme cronograma físico-financeiro, devendo ser equivalente ao mínimo de 30% (trinta por cento) do valor dos lotes (ou unidades autônomas).

§ 2º. A garantia poderá ser liberada à medida que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para as obras restantes.

§ 3º. Não poderão ser dadas em garantia as áreas de uso público constantes no projeto de parcelamento.

Parágrafo único. A garantia poderá ser prestada sob forma de segunda hipoteca nas condições:

- I. O valor do bem oferecido para a segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira; e
- II. Comprovação, pelo proprietário e/ou empreendedor, de que a primeira hipoteca se vincula ao financiamento para a execução das obras do próprio Loteamento ou Condomínio de Lotes, e que haja a anuência da entidade financeira.

Art. 42. Atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmada a garantia, o Município expedirá o Alvará de Execução das obras, fornecendo os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por ela atingidas.

Art. 43. Certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pelo Município documento hábil para liberação da garantia.

Art. 44. Caberá ao Município promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas ou caucionadas para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, as quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

Art. 45. O Alvará de Execução será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da aprovação, para serem levados a registro na forma do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

Subseção III

Do Auto de Vistoria e Alvará de Aprovação das Obras do Loteamento e Condomínio de Lotes



Art. 46. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos e quitados os tributos municipais, por requerimento do proprietário e/ou empreendedor e, após vistoria pelo órgão municipal competente, o Município expedirá o respectivo Auto de Vistoria e Alvará da Aprovação, liberando o parcelamento para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 47. Para requerimento do Auto de Vistoria e Alvará da Aprovação, o proprietário e/ou empreendedor deverá protocolar os seguintes documentos:

- I. Termo de recebimento dos órgãos competentes ou concessionárias responsáveis pelos serviços de água, esgoto e iluminação pública;
- II. Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a obra foi executada conforme os respectivos projetos;
- III. “As Built”, em três vias, em escala não superior a 1:1.000 (um por mil), dos projetos urbanísticos de drenagem, sinalização, redes de energia e iluminação com a localização dos postes e redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, em duas cópias impressas e no formato digital em “DWG” e/ou “SHP”, georreferenciados;
- IV. Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e
- V. Certidão Negativa dos tributos municipais.

Art. 48. O proprietário e/ou empreendedor transferirá, mediante escritura pública de doação registrada no Cartório de Registro de Imóveis e sem qualquer ônus para o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a propriedade das vias públicas e demais áreas de uso público contidas no parcelamento.

Art. 49. Cumpridas as exigências do Art. 46 ao Art. 48 desta Lei, o Município liberará as áreas caucionadas.

Art. 50. Para empreendimentos realizados em etapas, será permitido o recebimento parcial das obras.

§ 1º. Considera-se apto para recebimento parcial a porção do empreendimento em que as unidades a serem comercializadas já tenham todas as obras de infraestrutura (exigidas por lei) concluídas, estando plenamente aptas para uso imediato, como também a possibilidade de prosseguimento das obras restantes das demais etapas, sem prejuízo às unidades e infraestruturas já concluídas.

§ 2º. Para o requerimento do Auto de Vistoria e Alvará da Aprovação Parcial, o proprietário e/ou empreendedor deverá protocolar os mesmos documentos constantes no Art. 47 para o Auto de Vistoria e Alvará da Aprovação.

Seção II

Do Condomínio de Residências em Série, Desmembramento, Desdobro e Remembramento



Art. 51. Para a aprovação de projetos de Condomínios de Residências em Série Paralelas ao Alinhamento Predial, Desmembramento, Desdobro ou Remembramento, o proprietário e/ou empreendedor deverá protocolar, ao Município, o pedido de aprovação, instruído de:

- I. Requerimento formal;
- II. Matrícula atualizada do imóvel objeto do empreendimento, com a área exata do parcelamento devidamente retificada e/ou unificada;
- III. Recibo do IPTU;
- IV. Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo(s) projeto(s);
- V. Levantamento planialtimétrico cadastral, em três vias, da área a ser parcelada;
- VI. Projeto urbanístico do parcelamento, em três vias, em escala não superior a 1:1.000 (um por mil), contendo:
 - a) Planta de situação, contendo o traçado da(s) via(s) pública(s) adjacente(s), incluindo o quarteirão no qual se insere a gleba a parcelar e quarteirões limítrofes;
 - b) Dimensões e características da área a ser parcelada ou lembrada, assinalando as construções existentes, canalizações de águas pluviais e cursos d'água, bem como faixas não edificáveis porventura existentes;
 - c) Indicação do parcelamento, com o dimensionamento, numeração e descrição perimétrica dos lotes resultantes; e
 - d) Projeto de calçamento das calçadas, vias de pedestres e vielas, se houver, atendendo à Lei do Plano Diretor Municipal e alterações.
- VII. Memorial descritivo simplificado do projeto urbanístico, contendo:
 - a) Descrição sucinta do parcelamento, com suas características e usos predominantes;
 - b) Condições urbanísticas do parcelamento e limitações incidentes sobre os lotes e suas construções; e
 - c) Indicação das áreas de uso público que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento.

§ 1º. Para o licenciamento de projetos de Condomínios de Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial, além dos documentos listados no *caput* deste artigo, deverá ser apresentado requerimento, ao Município, acompanhado de:

- I. Projeto urbanístico de parcelamento, em três vias, em escala não superior a 1:1.000 (um por mil), contendo, além dos itens listados no inciso VI do *caput*:
 - a) Divisão das unidades autônomas e áreas comuns, com as respectivas dimensões e numerações;
 - b) Dimensões lineares e angulares da via de circulação interna;
 - c) Perfis longitudinais e transversais da via de circulação interna; e
 - d) Memorial descritivo.



- II. Projeto do sistema de drenagem de águas pluviais da via de circulação interna, em três vias, e seu respectivo memorial;
- III. Projeto do sistema de esgotamento sanitário, em três vias, aprovado pelo departamento municipal responsável pelos serviços de saneamento e seu respectivo memorial;
- IV. Projeto de distribuição de água potável, em três vias, aprovado pelo departamento municipal responsável pelos serviços de saneamento e seu respectivo memorial;
- V. Projeto da pavimentação ou calçamento da via de circulação interna, em três vias;
- VI. Projeto de geometria da via de circulação interna, em três vias, e seu respectivo memorial descritivo, bem como cortes e perfis longitudinais e transversais da via;
- VII. Projeto de arborização e paisagismo da via de circulação interna e das áreas de lazer, em três vias, se houver;
- VIII. Projeto de eletrificação para o empreendimento, em três vias, com a localização dos postes para iluminação da via de circulação interna, de acordo com as exigências da concessionária e por ela aprovado;
- IX. Projeto de terraplanagem, em três vias, e seu respectivo memorial;
- X. Projeto de calçamento das calçadas, vias de pedestres e vielas, em três vias, se houver;
- XI. Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo(s) projeto(s);
- XII. Cronograma das obras de infraestrutura, com prazo máximo de 4 (quatro) anos; e
- XIII. Outros documentos que possam ser julgados necessários e solicitados quando da devolução do anteprojeto, a critério do Município.

§ 2º. Para o licenciamento de Desmembramentos com área superior a 100 mil m² (cem mil metros quadrados), será exigido o mesmo processo de licenciamento para Loteamentos e Condomínios de Lotes, conforme Seção I – Do Loteamento e Condomínio de Lotes.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 52. Constituem infrações, sob pena de embargo da obra ou serviço e multa para o proprietário e/ou empreendedor e, se for o caso, ao responsável técnico, sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação estadual e federal, àquele que:

- I. Executar parcelamento do solo para fins urbanos com ausência do respectivo Alvará de Execução do empreendimento;
- II. Executar parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo aos projetos aprovados;
- III. Executar parcelamento do solo para fins urbanos com ausência de responsável técnico; e



IV. Fizer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, ou ocultar fato fraudulento a ele relativo.

Art. 53. Em caso de infração, o Município notificará o empreendedor e, se for o caso, o responsável técnico para, no prazo de 15 (quinze) dias, regularizar a situação, apresentando o Auto de Embargo e os seguintes documentos:

- I.** Protocolo do requerimento de Pré-aprovação, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva licença;
- II.** Protocolo do requerimento de Projeto Substitutivo, no caso de execução em desacordo ao Projeto Aprovado; e
- III.** Apresentação de responsável técnico.

Art. 54. Desatendida a notificação, sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seu órgão competente, deverá embargar, às expensas do proprietário e/ou empreendedor, os parcelamentos do solo para fins urbanos executados em desconformidade com o projeto aprovado, com a modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos aprovada, com a infraestrutura exigida ou com os percentuais de áreas de uso público instituídos por esta Lei.

§ 1º. Decorrido o prazo, o empreendedor e o responsável técnico, quando houver, serão multados a cada 30 (trinta) dias, enquanto não atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

§ 2º. O embargo previsto somente será suspenso na ocorrência da eliminação das infrações que o motivaram.

§ 3º. A adoção do embargo não implicará a eliminação das multas ou outras sanções aplicáveis.

§ 4º. Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisada, sendo permitida apenas a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou de obra emergencial necessária para eliminação de riscos.

§ 5º. Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o empreendedor e/ou o responsável técnico, se for o caso, serão multados.

§ 6º. Havendo constatação de desrespeito ao embargo, o empreendedor e o responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente, devendo o Poder Público Municipal promover a abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como promover as medidas judiciais que se fizerem necessárias para a efetiva paralisação da obra ou serviço.



§ 7º. Deverá ser objeto de comunicado ao Cartório de Registro de Imóveis ou seu sucedâneo legal, a situação irregular do parcelamento.

§ 8º. O Município poderá regularizar o parcelamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes dos lotes ou unidades autônomas, ressarcindo-se da implantação de infraestrutura necessária junto ao parcelador, inclusive por via judicial.

Art. 55. Deverão constar do Auto de Embargo, no mínimo, os seguintes dados:

- I. Identificação do proprietário e/ou empreendedor, conforme dados constantes do cadastro do imóvel no Município, que deverá ser mantido atualizado pelo proprietário;
- II. Endereço da obra/serviço;
- III. Estágio da obra/serviço quando da lavratura do auto;
- IV. Tipo de obra ou serviço;
- V. Preceito legal violado;
- VI. Valor da multa e prazos legais para o seu recolhimento, assim como para interposição de recurso; e
- VII. Data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

Parágrafo único. O servidor público municipal que emitir a notificação, ou auto, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 56. Na ausência ou na recusa de assinatura da notificação, ou auto, pelo infrator, o servidor municipal deverá relatar a ocorrência no próprio documento, sendo obrigatório:

- I. Publicar a Notificação, Auto de Embargo, Termo de Interdição e de Desinterdição em jornal de circulação local;
- II. Dar ciência ao proprietário e/ou empreendedor, através da emissão de comunicado para o endereço constante do cadastro do imóvel no Município, com prazo para atendimento às exigências contado a partir da data da emissão do comunicado; e
- III. Constatada qualquer irregularidade quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico pode ser suspenso de atuar até regularizar a situação, ficando temporariamente impedido de protocolar novo projeto no Município.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. Os processos de licenças para aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos regularmente protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei e sem



despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação vigente à época de seu protocolo.

Parágrafo único. Nos casos de manifestação formal do proprietário e/ou empreendedor a qualquer tempo, ou a critério do Município, os processos de que trata o *caput* deste artigo poderão ser examinados de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 58. O Poder Público Municipal fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei.

Art. 59. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santo Antônio da Alegria – SP, XX de XXXXXXXX de 2026.

DENILSON DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Publicada, Registrada e Afixada na Secretaria da
Prefeitura Municipal, nos termos da Lei Orgânica, na data supra.

LIDIANE DE PAULA RODRIGUES DE SOUZA
Diretora Jurídica de Governo

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do apresentado, faz-se essencial rememorar que o escopo deste trabalho é a elaboração do Plano Diretor Municipal de Santo Antônio da Alegria, que inclui propostas para complementar a legislação urbanística municipal vigente. Tal ação é necessária para incorporar, à legislação, as inovações propostas neste estudo, visando a implementação do Plano Diretor em compatibilidade à realidade atual do Município diagnosticada na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária.

Em termos de estrutura, o Item 2 – Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal é destinado à apresentação da fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor, tendo como base os estudos apresentados na Etapa 2 – Leitura Técnica e as discussões realizadas na Etapa 3 – Leitura Comunitária.

A definição dos objetivos gerais da Política Urbana Municipal possibilitou a elaboração dos Eixos de Desenvolvimento Municipal, apresentados no Item 3 – Eixos de Desenvolvimento Municipal, que reúne a formulação de diretrizes e propostas para alcançar o desenvolvimento sustentável do Município considerando a realidade local e as limitações da gestão municipal para a construção de um panorama possível em três eixos: Desenvolvimento Econômico e Turismo; Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial; e Meio Ambiente e Saneamento Ambiental.

A formulação dos Eixos de Desenvolvimento Municipal elucidou a necessidade de atualização do ordenamento territorial do Município, apresentada no Item 4 – Propostas para o Ordenamento Territorial, conforme a seguir:

- Atualização dos Perímetros Urbanos: é proposta a ampliação do perímetro urbano para instalação do novo Distrito Industrial e a criação de um perímetro urbano secundário para viabilizar a Reurb do Chacreamento Recanto do Trevo. Além disso a delimitação dos perímetros urbanos propostos considerou a utilização de limites físicos, como a hidrografia, sistema viário existente e limites de propriedades rurais, de forma a facilitar os trabalhos de fiscalização sobre o uso e a ocupação do solo urbano por parte do Município;
- Sistema Viário Urbano: estabelece a hierarquização viária, considerando a atual realidade do Município e a relação direta entre o sistema viário e o zoneamento urbano, bom como estabelece diretrizes para a implantação de um contorno viário e diretrizes para a priorização da mobilidade ativa (a pé e por bicicleta) em detrimento ao automóvel individual particular, conforme Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Macrozoneamento Municipal: propõe a primeira aproximação da leitura do território municipal como um todo, de forma a facilitar a compreensão da vocação de cada porção do território e orientar a realização de estudos e políticas públicas; e
- Zoneamento Urbano: partiu da compreensão do perfil do uso e da ocupação do solo urbano do Município, adequando-se ao perímetro urbano proposto e às demandas atuais, incluindo

propostas para estimular o desenvolvimento de atividades econômicas, bem como a produção de HIS (através da criação da ZEIS) e a preservação do patrimônio natural (através da criação da ZPA).

Este estudo traz, ainda, o detalhamento de um conjunto de instrumentos urbanísticos aplicáveis ao Município de Santo Antônio da Alegria, apresentados no Item 5 – Instrumentos da Política Urbana Municipal, a fim de fazer cumprir as estratégias concernentes aos Eixos de Desenvolvimento Municipal, segundo a baliza dos objetivos gerais da Política Urbana Municipal e do Estatuto da Cidade.

Da mesma forma e, sob a mesma ótica, o Item 6 – Sistema de Gestão e Planejamento Urbano detalha as ferramentas disponíveis para que o Município faça a implementação e o acompanhamento das estratégias propostas no Plano Diretor, considerando a participação da sociedade civil.

9. ANEXOS

A seguir serão apresentados os registros das reuniões com o Grupo de Trabalho e com o Grupo de Acompanhamento, além da Oficina Municipal Devolutiva, realizadas no município durante os meses de fevereiro e março de 2026, com o objetivo de apresentar e discutir as propostas elaboradas para o Plano Diretor.

As reuniões com o Grupo de Trabalho aconteceram de forma remota, através de videoconferências na plataforma *Google Meet*, em três momentos distintos, com a apresentação e discussão dos seguintes conteúdos principais:

Agenda 01: Matriz Swot + Eixos de Desenvolvimento

Agenda 02: Perímetro Urbano + Macrozoneamento + Sistema Viário

Agenda 03: Zoneamento Urbano

Agenda 04: Parcelamento do Solo

Já a reunião com o Grupo de Acompanhamento e a Oficina Municipal Devolutiva aconteceram presencialmente no município.

9.1. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01

ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 01 – Matriz Swot e Eixos de Desenvolvimento Municipal
Data, hora e local:	12/02/2026 das 9h30 às 11h30 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	Instituição
1. Rafaela Freiria de Paula	Meio Ambiente
2. Leticia d’Oliveira Moreira Belutti	Dep. De Obras, Infraestrutura e serviços Públicos
3. Vivian Paula Guimarães	Dep. De Assistência Social
4. Rafaela Freiria Genari de Castro	Departamento de Obras
5. Suzana da Silva	Diretora do serviço de abastecimento e saneamento básico
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

A primeira reunião com o Grupo de Trabalho de Santo Antônio da Alegria foi realizada no dia 12 de fevereiro de 2026, das 09h30 às 11h30, de maneira remota, através de videoconferência na

plataforma *Google Meet*. A reunião teve 07 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 9.1-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 9.1-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 9.1-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 9.1-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 9.1-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01



Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT.

variável controlável, que proporciona **vantagem** ao atingimento do objetivo final do planejamento estratégico

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

09:51 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT.

FORÇAS.

- Alto índice de **vias urbanas pavimentadas** (91,8%);
- 21,3%** do território municipal dispõe de **cobertura vegetal original remanescente** (incluindo áreas de cerrado e mata atlântica);
- Tendência de **crescimento da cobertura vegetal** a partir de 2010, apoiada em práticas como a restauração ecológica de sub-bacias;
- Índice de Capacidade de Adaptação e Resiliência às Mudanças Climáticas (ICAR) **muito alto**;
- Dois planos** de recuperação de áreas degradadas em andamento;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

09:57 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT.

FORÇAS.

- Avanço na participação da **receita própria do Município**, evoluindo de 8% da receita total, em 2021, para 11%, em 2024;
- Aumento significativo do superávit** nas finanças públicas entre 2021 e 2024, indicando estabilidade econômica e gestão fiscal;
- Potencial** para o **turismo ecológico** (cachoeiras e atrativos naturais), de aventura (campeonato de voo livre), turismo **cultural** (Festa de Santos Reis e Congadas) e turismo **rural** (produção de cafés, queijos, embutidos, pães artesanais e cervejas e cachaaças artesanais); e
- Serviço de **transporte gratuito** oferecido para os usuários do sistema de saúde municipal.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

10:01 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- **Rendimento médio** da população local **inferior à média do Estado e da RMRP**;
- **Baixa proporção de investimentos** (despesas de capital) no orçamento municipal (8%, em 2024);
- Transporte escolar universitário **ineficiente**;
- **Ausência de cursos de capacitação e cursos profissionalizantes** para a população e empreendedores locais; e
- **Atrativos turísticos** (cachoeiras) localizados **em áreas particulares**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

10:10 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT. AMEAÇAS.

- Desempenho do **PIB per capita** local **inferior** ao registrado no Estado e na RMRP (crescimento de 71% no Município, contra 78% na RMRP e 101% no Estado);
- Cerca de **70% do território** municipal inserido na **área de afloramento do SAG**, incluindo áreas de vulnerabilidade média a alta, **elevando as chances de contaminação**; e
- Presença de áreas com **alta suscetibilidade a movimentos de massa na área rural**, com **ocorrência de processos erosivos** em cerca de 20% do território municipal.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

10:28 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Considerações Iniciais.

- Conforme análise apresentada no relatório da Etapa 2, a legislação vigente é **insuficiente** para garantir a **efetividade** da gestão urbana do Município, demandando **complementações** para torná-la compatível às demandas contemporâneas
- Santo Antônio da Alegria **dispõe** das seguintes normativas:
 - **Lei Orgânica do Município (LOM)**, publicada originalmente em 1994 e revisada em 2016, que dispõe sobre a Política Urbana Municipal em seu artigo 137, no Capítulo II;
 - Lei Complementar nº 2.006, de 2024, que estabelece o **perímetro urbano**;
 - **Lei nº 1.780 de 2016**, e Lei nº 1.995, de 2023, que definem diretrizes para **loteamentos fechados e condomínios**;
 - Lei nº 1.793, de 2016, que define **Zonas de Urbanização Específica** para fins de parcelamento de solo sob forma de loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreio; e
 - Leis nº 1.781 e nº 1.795, de 2016, que definem **Zonas Especiais de Interesse Social** para fins de loteamento ou desmembramento e alienação de lotes.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

10:33 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Objetivos gerais.

- Garantir a **transparência dos dados e informações** relacionados à **Política Urbana Municipal** e às políticas setoriais, os quais fundamentam a tomada de decisão do poder público;
- Integrar** as ações, projetos, estratégias e planos dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais através do **Sistema de Gestão e Planejamento Urbano**; e
- Os objetivos da Política Urbana Municipal devem se alinhar aos **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)** da Organização das Nações Unidas (ONU).



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

10:41 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Eixo I: Desenvolvimento Econômico e Turismo. Estratégias.

- Avaliar e ampliar a rede de equipamentos comunitários**, considerando a demanda real, o envelhecimento da população local, espaço físico e localização adequados;
- Melhorar o **transporte escolar universitário**;
- Avaliar, melhorar e ampliar a rede de equipamentos de Assistência Social, visando **atender a população vulnerável**; e
- Melhorar a atenção básica** e avaliar e ampliar a rede de equipamentos de Saúde.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

10:59 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

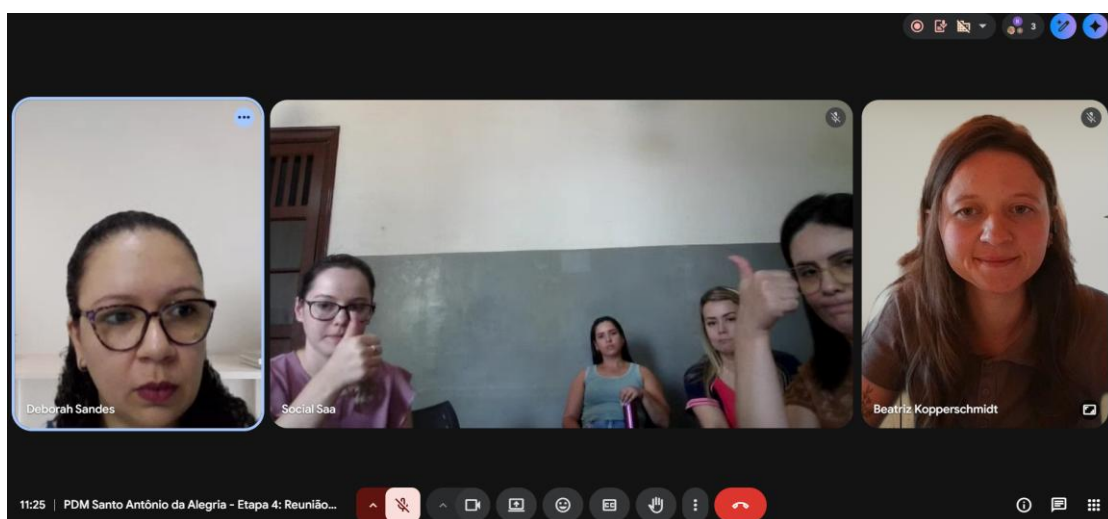
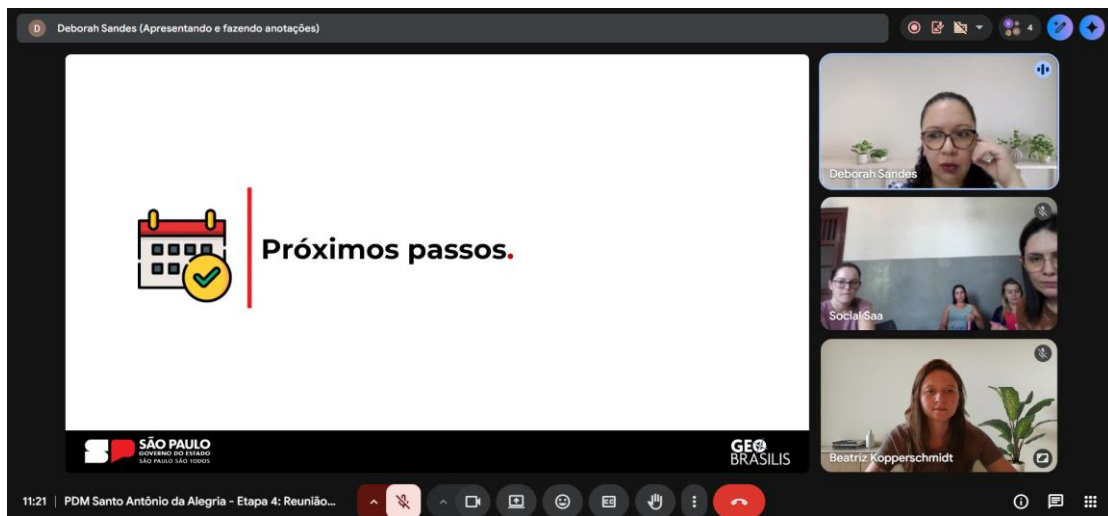
Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial. Estratégias.

- Elaborar o **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)**;
- Demarcar **novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** e implantar Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), em parceria com a CDHU, em conjunto a ações que facilitem a aquisição de moradia, visando **erradicar o déficit habitacional do Município**;
- Incentivar a produção de Habitação de Interesse Social **em áreas dotadas de infraestrutura urbana e próximas a equipamentos comunitários**;
- Realizar a **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) no bairro Morumbi**; e
- Manter e ampliar os **programas habitacionais em andamento**.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:11 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reunião ...



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 9.1-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 01

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
12/02/2026 09:44:01	Rafaela Freiria de Paula	meioambientesaa@hotmail.com	Meio ambiente
12/02/2026 09:44:07	Letícia D'olivo Moreira Belutti	projetos1@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Dep. Obras, infraestrutura e serviços públicos
12/02/2026 09:44:28	Vívia Paula Guimarães	vivianguimaraes921@gmail.com	Departamento de Assistência Social
12/02/2026 09:45:02	Rafaela Freiria Genari de Castro	projetos@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Departamento de Obras
12/02/2026 09:45:35	Suzana da Silva	dae@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Diretora do serviço de abastecimento e saneamento básico

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 9.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 01

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Outros assuntos	<ul style="list-style-type: none"> Foi informado pela Geo Brasilis que o município foi contemplado por um acréscimo de escopo, sendo adicionado a Lei de Parcelamento do Solo, sendo o único município que teve esse acréscimo no projeto; e A Geo Brasilis explicou sobre a sequência de quatro reuniões com o Grupo de Trabalho, de maneira online, para alinhamento e validação da proposta, seguida por uma reunião presencial com o Grupo de Acompanhamento e, no mesmo dia, de forma presencial, uma oficina municipal no dia 4 de março para apresentar a proposta à população e receber sugestões.
2	Matriz SWOT	<ul style="list-style-type: none"> FORÇAS Letícia, do Grupo de Trabalho, ressaltou que poderia manter as leis urbanísticas como uma força, mas que essa questão poderia aparecer também como uma Fraqueza, pois a legislação existente não é suficiente. A Geo Brasilis concordou com a sugestão, informando que alguns pontos podem aparecer tanto como força quanto como fraqueza, e caso ainda não tiver incluído como fraqueza, essa questão pode aparecer sim tanto como uma força como uma fraqueza. Mesmo existindo as leis urbanísticas, o que é uma força, ela não é suficiente para atender as demandas e necessidades do município, sendo, portanto, também uma fraqueza; FRAQUEZA O Grupo de Trabalho levantou dúvidas sobre a necessidade de substituição de transposições nas Ruas 9 de Julho e Salmo Antônio, que não estavam cientes desses pontos. A Geo Brasilis informou que essas travessias aparecem no Plano de

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>Macro drenagem, que é de 2010, portanto está desatualizado, e possivelmente já estão solucionadas;</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis informou ainda que a travessia por ponte entre Santo Antônio e Cajuru, é um ponto de atenção que foi informado na reunião com o Grupo de Acompanhamento, e por isso está como fraqueza o local. O Grupo de Acompanhamento informou que os outros ocais realmente já foram resolvidos os problemas de travessia, mas a travessia apontada pelo Grupo de Acompanhamento realmente é uma situação existente; • O Grupo de Trabalho também informou que o trevo da rodovia (SP-351) já passou por obras recentes e melhoraria da sinalização, e que desde então não foram registrados acidentes; • O Grupo de Trabalho contestou o avanço da ocupação urbana no Parque das Águas, afirmando que fiscalizações confirmaram o cumprimento das faixas aprovadas, sendo respeitada pelos moradores; • O Grupo de Trabalho informou ainda que possuem cadastro das redes, que ocorre de forma manual, possuindo o cadastro parcial, mas possuem; • Grupo de Trabalho informou ainda que o município possui parcerias para oferecer cursos técnicos e profissionalizantes, com parcerias com o SEBRAE, SENAR, ETEC, Centro Paulo Souza (de Batatais) e da UNIVESP; e • O Grupo de Trabalho informou ainda que sobre as cachoeiras, o acesso é por área particular, mas o atrativo em si, não é particular, ou seja, a cachoeira não é particular, é da União. A Geo Brasilis ressaltou que o acesso dentro de uma área privada pode restringir o acesso e o uso da cachoeira, mesmo ela sendo da União, sendo possível pensar em parcerias para permitir o acesso das pessoas às cachoeiras, pensando em rotas turísticas e atração para o turismo rural no município; • Sobre a questão do alto índice de perdas no município, foi informado pelo Grupo de Trabalho que já está em elaboração o Plano de Perdas, em fase de finalização, que deve ser entregue em março; e • A Geo Brasilis informou que essas atualizações que forem acontecendo, em relação ao levantamento de dados, que foi feito até outubro do ano passado, pode sofrer atualização, e é importante que sejam informados esses pontos, pois eles

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		vão rebater nos eixos propostos, e se já estiverem atualizados, podem entrar de outra forma no Plano Diretor, por exemplo, não mais como a necessidade de elaboração do Plano de Perdas, mas sim como fiscalização das aplicações desse plano.
3	Objetivos Gerais da Política Urbana	<ul style="list-style-type: none"> Sobre a Legislação vigente, o Grupo de Trabalho esclareceu que a lei de loteamento fechado e condomínio é só uma das duas apresentadas, ou é a 1.780 ou é a 1.793. Foi também informado que a 1.995 não é específica para fim de loteamento ou desmembramento, mas sim para zona especial de interesse social. Letícia ficou responsável de conferir essas legislações, para verificar a lei de loteamento fechado em condomínio, que é essa da chácara de recreio, que provavelmente é a 1.780, e as demais possivelmente são todas de interesse social, mas é necessário confirmar; Foi informado pelo Grupo de Trabalho que foram firmados mais 2 conjuntos de unidades habitacionais de interesse social. Um é um conjunto de 20 casas, integradas a uma área consolidada. Foi ressaltado que os vizinhos estavam brigando porque não queriam a construção dessas casas na porta deles. O outro conjunto são mais 30 casas, pelo CDHU, em um local ainda não consolidado, mas uma área muito boa e integrado a cidade. Então serão mais 20 casas com o Governo federal e mais 30 casas com o Governo Estadual; e Foi solicitado pela Geo Brasilis a localização e informação que possuem sobre essas casas, questionando se foi aprovado recentemente. O Grupo de Trabalho confirmou que sim, foram formalizados no final de dezembro e na última semana.
4	Eixos de Desenvolvimento	<p>Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo</p> <ul style="list-style-type: none"> Letícia fez um apontamento que no município não se fala Folia de Reis, como está no texto, mas sim Festa de Reis, sendo este o único apontamento para o eixo. <p>Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> Sobre a necessidade de desviar o tráfego de veículo pesados do núcleo urbano central já foi realizado a obra do trevo, que desvia os caminhões do centro da cidade, já tendo sido solucionado;

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> • Pode ser retirado o ponto que indica a necessidade de substituir as transposições sobre o Ribeirão Pinheirinho, o córrego dos Lourenços e sobre o rio Araraquara; • Revisar item que fala sobre as ZEIS e o déficit habitacional, considerando as 50 novas casas que serão implantadas em parceria com os governos federal e estadual, indicando como uma estratégia em andamento; • Foi apontado pelo Grupo de Trabalho que a Regularização Fundiária é necessária no Santa Bárbara, e não no Morumbi; • O Grupo de Trabalho questionou a localização do distrito industrial na rodovia Altino Arantes (SP-351) por estar muito distante do perímetro urbano. A Geo Brasilis esclareceu que a ideia é criar um perímetro urbano separado e desconectado, especificamente para o distrito industrial, pela localização estratégica da rodovia e pelo alto grau de incomodidade dessa atividade para o uso residencial, predominante na área da sede urbana; e • O Grupo de Trabalho sugeriu a rodovia vicinal para Itamogi como uma alternativa para análise de ampliação de um distrito industrial, sendo mais próxima da cidade. A Geo Brasilis concordou em discutir essa sugestão com mapas na próxima reunião, que abordará o perímetro urbano.
5	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES/AJUSTES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leis urbanísticas como Fraqueza (apesar de possuir, são insuficientes), e não apenas como Força; • Única travessia que ainda apresenta problema é a da estrada que conecta Santo Antônio da Alegria a Cajuru, retirar as demais; • Trevo da SP-351 passou por obras e não é mais local de acidentes; • Não possui ocupações avançando sobre o Parque das águas; • Cadastro de redes existe parcialmente, alimentado de forma manual pela Prefeitura; • Eixo 2: Retirar necessidade de implantação de um contorno viário para desviar tráfego pesado do núcleo urbano central, pois já foi realizado; • Eixo 2: Retirar ponto que indica a necessidade de substituir as transposições sobre o Ribeirão Pinheirinho, o Córrego dos Lourenços e sobre o rio Araraquara; • Eixo 2: ZEIS e déficit habitacional como uma estratégia em andamento; e

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> • Eixo 2: Regularização Fundiário no Santa Bárbara, e não Morumbi. <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rafaela ficou de receber as informações sobre as legislações urbanísticas existente e suas finalidades, e encaminhar para a Geo Brasilis. <p>PRÓXIMAS AGENDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foi reforçado as próximas agendas, tanto as 3 próximas reuniões com o Grupo de Trabalho, online, e a reunião com o Grupo de Acompanhamento e Oficina Municipal, de forma presencial no dia 4 de março; e • Foi solicitado que as próximas reuniões online comessem as 9h ao invés de 9h30, para não conflitar com o horário de almoço. A Geo Brasilis concordou com a alteração.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.1-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01

Etapa 4: Proposta Técnica

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Santo Antônio da Alegria

AGENDA 01: MATRIZ SWOT E EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

12/02/2026

Agenda.

01 | Matriz SWOT

02 | Estrutura da Etapa 4 – Proposta Técnica

03 | Política Urbana e Eixos de Desenvolvimento Municipal

04 | Próximos passos

Matriz SWOT.

- É uma metodologia que consiste numa técnica de **Investigação social** a qual envolve ferramentas de gestão e planejamento, que permite **conhecer as variáveis** que influenciam o atingimento de dado objetivo
- Objetivo: Compilar o diagnóstico **TÉCNICO** com a **LEITURA COMUNITÁRIA** para orientar o desenvolvimento das propostas

Oficina Municipal, Reunião com Grupo de Acompanhamento e Audiência Pública

Matriz SWOT.

FORÇAS.

- Alto índice de **vias urbanas pavimentadas** (91,8%);
- 21,3%** do território municipal dispõe de **cobertura vegetal original remanescente** (incluindo áreas de cerrado e mata atlântica);
- Tendência de **crescimento da cobertura vegetal** a partir de 2010, apoiada em práticas como a restauração ecológica de sub-bacias;
- Índice de Capacidade de Adaptação e Resiliência às Mudanças Climáticas (ICAR) **muito alto**;
- Dois planos** de recuperação de áreas degradadas em andamento;

Matriz SWOT.

OPORTUNIDADES.

variável controlável que proporciona **vantagem** ao atingimento do objetivo final do planejamento estratégico

variável externa à gestão, que não está sob seu controle, mas que **pode favorecer** o ambiente interno, podendo até ser potencializada pelo mesmo

situação **não favorável**, porém, de controle interno à gestão que, caso não seja controlada ou moderada, poderá proporcionar uma desvantagem para alcançar a meta

condicionante exercida por um ambiente externo, que não possui controle gerencial, e que cria **obstáculos a serem superados** ou contidos

Estabelecido: Geo Brasília, 2020

Matriz SWOT.
FORÇAS.

- **Alto índice** de Segurança Hídrica do Abastecimento Urbano (ISH-U);
- Abastecimento de água **universalizado**;
- 74% da população municipal atendida pelo sistema de **coleta de esgotos**, atingindo **94% na área urbana**, com 97% do esgoto coletado tratado em 2023;
- 100% da população urbana atendida pelo serviço de **coleta de resíduos sólidos**, segundo o Grupo de Trabalho (ou 80%, segundo o SNIS, 2023);
- Distribuição de caçambas para coleta de resíduos sólidos na **área rural**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Matriz SWOT.
FORÇAS.

- Presença de serviços de **coleta seletiva**, coleta de **resíduos especiais** (saúde) e recebimento de pneus velhos ou inservíveis e pilhas e baterias;
- Presença de serviço de reciclagem de **Resíduos da Construção Civil (RCC)**, utilizado para a realização de obras viárias;
- **Legislação urbanística** vigente dispondo sobre o perímetro urbano, diretrizes para parcelamentos de solo (loteamentos fechados, condomínios e chácaras de recreio), política habitacional e ZEIS, além de planos municipais de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, Controle de Erosão Rural e Turismo;
- **Programas habitacionais em andamento**, com diversos conjuntos habitacionais implementados desde 1962.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Matriz SWOT.
FORÇAS.

- Presença de **bens passíveis de tombamento** em nível municipal, conforme Inventário da Oferta Turística publicado em 2024;
- **Economia diversificada**, com ênfase no comércio e serviços especializados, turismo e agropecuária;
- Índice Paulista de Desenvolvimento Municipal (IPDM) de 0,563, semelhante à **média estadual**;
- Alta participação do setor **agropecuário** e de **comércio e serviços** na economia (41% e 35%, respectivamente, em 2021) e na geração de empregos formais (37% e 48%, respectivamente, em 2024);

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Matriz SWOT.
FORÇAS.

- Avanço na participação da **receita própria do Município**, evoluindo de 8% da receita total, em 2021, para 11%, em 2024;
- **Aumento significativo do superávit** nas finanças públicas entre 2021 e 2024, indicando estabilidade econômica e gestão fiscal;
- **Potencial** para o **turismo ecológico** (cachoeiras e atrativos naturais), de aventura (campeonato de voo livre), turismo **cultural** (Festa de Santos Reis e Congadas) e turismo **rural** (produção de cafés, queijos, embutidos, pães artesanais e cervejas e cachacas artesanais); e
- Serviço de **transporte gratuito** oferecido para os usuários do sistema de saúde municipal.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.

- Não há **Plano de Mobilidade Urbana**;
- Não há transporte público municipal ou políticas de incentivo à mobilidade ativa, reforçando a **dependência do automóvel**;
- Necessidade de **substituição de transposições** sobre o Ribeirão Pinheirinho (na Rua Nove de Julho e Rua Salmá Antonio), sobre o Córrego dos Lourenços (na Rua Carlos de Campos) e sobre o Rio Araraquara (na estrada vicinal que conecta ao município de Cajuru);
- Trevo de acesso ao Município (na Rodovia SP-351) identificado como ponto de conflitos viários, com **alto índice de acidentes**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.

- Tráfego de **veículos pesados** no sistema viário urbano central;
- **Sinalização turística** e **iluminação pública** ineficientes;
- Município **líder em desmatamento** na RMRP (segundo o PDUI);
- Concentração de **atividades poluidoras potenciais** do Sistema do Aquífero Guarani na **área urbana** (madeiras, postos de combustíveis, ETEs, aterro sanitário e indústrias diversas);
- **Não há Unidades de Conservação** no território municipal;
- Utilização de **insumos agrícolas** em áreas de produção agrícolas inseridas no perímetro urbano, gerando **conflitos**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.

- Baixa **arborização urbana**;
- Avanço da **ocupação urbana na APP do Ribeirão Pinheirinho**, especialmente no loteamento Parque das Águas;
- O **distrito industrial** existente está saturado;
- Ocorrência de loteamentos com características urbanas implementados na área rural, distantes do núcleo urbano central, necessitando **regulamentação** de maior controle;
- **Déficit habitacional** estimado em 300 unidades habitacionais (segundo o Grupo de Trabalho);

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.

- Ocorrência de **lançamento clandestino de esgotos in natura** no Ribeirão Pinheirinho;
- Alto índice de **perdas no sistema de abastecimento de água** (43% de perdas em 2023);
- **Alto consumo per capita** de água: 223,43 l/hab/dia (contra 175,68 l/hab/dia da média nacional);
- **Ausência de cadastro** na rede de distribuição de água, com predominância de infraestrutura antiga e operada manualmente;
- ETE demanda **manutenção**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.

- **Aterro sanitário** municipal localizado próximo à área urbana (1,5 km de distância) e ao ponto de captação Bela Vista (distante 1,0 km);
- Ocorrência de pontos de **atenção para alagamentos e enxurradas**;
- **Plano Diretor de Macrodrenagem** desatualizado (2010);
- Apenas **38,46%** das vias urbanas dispõem de **sistema de drenagem** (2023);
- **Incoerência de informações** sobre o saneamento básico entre o Sistema Nacional de Informações Sobre o Saneamento Ambiental (SINISA) e dados do município;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.

- Projeção de **queda populacional para as próximas décadas**, demandando políticas públicas voltadas à fixação da população rural no campo, retenção populacional, requalificação urbana e fortalecimento de serviços;
- **Predominância de população idosa** em relação à população jovem, demandando políticas públicas locais nas áreas de saúde, previdência, assistência social e planejamento urbano;
- **Baixa participação do setor industrial** na economia local (4% em 2021) e na geração de empregos formais (13% em 2024), demandando maior diversificação das atividades industriais;
- Cerca de **44% da população local inscrita no CadÚnico**, indicando alta proporção da população em situação de **vulnerabilidade social**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT.
FRAQUEZAS.

- **Rendimento médio** da população local **inferior à média do Estado e da RMRP**;
- **Baixa proporção de investimentos** (despesas de capital) no orçamento municipal (8% em 2024);
- Transporte escolar universitário **ineficiente**;
- **Ausência de cursos de capacitação e cursos profissionalizantes** para a população e empreendedores locais; e
- **Atrativos turísticos** (cachoeiras) localizados em **áreas particulares**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT.
OPORTUNIDADES.

- **Malha urbana regular e ordenada**, estruturada pelas vias de conexões regionais;
- **Transporte rodoviário** implementado, atendido pela linha Ribeirão Preto x São Sebastião do Paraíso, MG;
- Município de Interesse Turístico – MIT, com destaque para o **ecoturismo, turismo de aventura e festividades religiosas e folclóricas**;
- Cerca de 60% do território municipal apresenta relevo suave ondulado a ondulado, **favorecendo a ocupação urbana e rural**; e
- Cerca de 70% do território municipal inserido na **área de afloramento do SAG**, o que favorece a **recarga**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Matriz SWOT. AMEAÇAS.

- Desempenho do PIB per capita local inferior ao registrado no Estado e na RMRP (crescimento de 7% no Município, contra 78% na RMRP e 101% no Estado);
- Cerca de 70% do território municipal inserido na área de afloramento do SAC, incluindo áreas de vulnerabilidade média a alta, elevando as chances de contaminação, e
- Presença de áreas com alta suscetibilidade a movimentos de massa na área rural, com ocorrência de processos erosivos em cerca de 20% do território municipal.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Estrutura da Proposta Técnica.

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal:

- A definição dos objetivos da Política Urbana Municipal constitui a fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano

Eixos de Desenvolvimento Municipal:

- Desenvolver as potencialidades municipais e transformar as deficiências diagnosticadas para a construção do cenário desejado para o Município

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Estrutura da Proposta Técnica.

Propostas para o ordenamento territorial

Revisar e atualizar o ordenamento territorial de Santo Antônio da Alegria:

- Perímetros urbanos
- Sistema viário
- Macrozoneamento
- Zonamento
- Parcelamento do solo

Instrumentos da Política Urbana Municipal

Instrumentos que orientarão programas, projetos e ações para promover a Função Social e Ecológica da Propriedade, de forma a garantir maior acesso à terra e à moradia, bem como o uso equilibrado do espaço urbano e ambiental da cidade

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano

Acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e legislações correlatas

Próximas reuniões!

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Considerações Iniciais.

- Conforme análise apresentada no relatório da Etapa 2, a legislação vigente é **insuficiente** para garantir a **efetividade** da gestão urbana do Município, demandando **complementações** para torná-la compatível as demandas contemporâneas
- Santo Antônio da Alegria **dispõe** das seguintes normativas:
 - Lei Orgânica do Município (LOM)**, publicada originalmente em 1994 e revisada em 2016, que dispõe sobre a Política Urbana Municipal em seu artigo 137, no Capítulo II;
 - Lei Complementar nº 2.006, de 2024, que estabelece o **perímetro urbano**;
 - Lei nº 1.780, de 2016**, e **Lei nº 1.995, de 2023**, que definem diretrizes para **loteamentos fechados e condomínios**;
 - Lei nº 1.793, de 2016, que define **Zonas de Urbanização Específica** para fins de parcelamento de solo sob forma de loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreio; e
 - Leis nº 1.781 e nº 1.795, de 2016, que definem **Zonas Especiais de Interesse Social** para fins de loteamento ou desmembramento e alienação de lotes.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Objetivos gerais.

- Promover o **desenvolvimento sustentável** do Município;
- Promover a **função social da cidade e da propriedade**, garantindo o direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- Promover o **planejamento urbano como função pública** e respeito à ordem urbanística, preservando a prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- Ordenar o desenvolvimento urbano, promovendo a **distribuição equilibrada e integrada da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos**, promovendo a ocupação prioritária dos vazios urbanos e respeitando os níveis de planejamento estabelecidos pelo Macrozoneamento Municipal e Zonamento Urbano;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Objetivos gerais.

- Proteger, preservar, recuperar e revitalizar o **meio ambiente natural e construído**, especialmente as **áreas de interesse ambiental e as áreas vulneráveis** do Sistema Aquífero Guarani (SAG);
- Preservar, proteger e recuperar o **patrimônio histórico e cultural**, valorizando sua diversificação e atratividade;
- Promover o **acesso universal aos bens de uso comum do povo**, em especial aos atrativos turísticos, aos cursos e corpos d'água, às orlas fluviais, às áreas verdes e áreas de preservação permanente;
- Realizar a **justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização**, promovendo a recuperação, pelo Poder Público, das mais-valias urbanas decorrentes de sua ação, retomando investimentos públicos que tenham resultado a valorização imobiliária privada;

Objetivos gerais.

- Preservar o **interesse público** como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos;
- Fortalecer a **economia local**, potencializando a indústria, o turismo e a infraestrutura instalada para alcançar o **desenvolvimento econômico sustentável**;
- Promover a **habitação em áreas dotadas de infraestrutura**, de forma a reduzir o déficit habitacional, e priorizando a oferta de moradia para a população de baixa renda;
- Regulamentar instrumentos legais para **promover uma política habitacional robusta**, incluindo a **Regularização Fundiária Urbana** (Reurb) e a criação de **Zonas Especiais de Interesse Social** (ZEIS) em áreas dotadas de infraestrutura e serviços;

Objetivos gerais.

- Diminuir riscos associados a **eventos extremos**, através da **mitigação e adaptação às mudanças climáticas**;
- Estabelecer mecanismos para **garantir a participação democrática** da sociedade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução, bem como na elaboração, execução e fiscalização de políticas setoriais através de suas organizações, entidades e Conselhos Municipais, especialmente o Conselho Municipal da Cidade;
- Definir instrumentos e ações que contemplem **aspectos legais e técnicos** referentes a **garantia da função social e ecológica da propriedade**, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural, cultural e histórico, considerando a atuação do Conselho Municipal da Cidade;

Objetivos gerais.

- Garantir a **transparência dos dados e informações** relacionados à **Política Urbana Municipal** e às políticas setoriais, os quais fundamentam a tomada de decisão do poder público;
- Integrar as ações, projetos, estratégias e planos dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais através do **Sistema de Gestão e Planejamento Urbano**; e
- Os objetivos da Política Urbana Municipal devem se alinhar aos **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)** da Organização das Nações Unidas (ONU).



Eixos de Desenvolvimento Municipal.

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

- 01 | Desenvolvimento Econômico e Turismo
- 02 | Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial
- 03 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Desenvolvimento Econômico e Turismo

02 | Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial

03 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo.
Objetivos gerais.

- Aproveitar o **potencial turístico municipal** para incentivar o **desenvolvimento sustentável**;
- Incentivar o **turismo não-predatório** em áreas de preservação ambiental, de modo a **compatibilizar o lazer, proteger a fauna e a flora e gerar recursos**;
- Preservar e conservar** os atrativos turísticos que envolvem o **patrimônio natural**;
- Implantar um Distrito Industrial**, visando atrair indústrias compatíveis com o meio urbano e o meio ambiente para **gerar oportunidades de trabalho e renda** para a população local;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo.
Objetivos gerais.

- Dinamizar as atividades rurais através de uma estrutura de **apoio eficaz à produção rural**, visando a **geração de trabalho e renda e a fixação do trabalhador rural** no campo;
- Identificar o patrimônio cultural local**, bem como valorizar e divulgar a história local;
- Implantar equipamentos públicos e realizar eventos e atividades voltadas para a **promoção do turismo e a valorização da memória** de Santo Antônio da Alegria;
- Garantir a saúde pública de qualidade** a toda população;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo.
Objetivos gerais.

- Garantir educação básica de qualidade** a toda população;
- Promover o **ensino superior e o ensino profissionalizante** e especializado, visando qualificar e aprimorar a mão de obra local; e
- Promover a assistência social, visando o **pleno atendimento à população em situação de vulnerabilidade**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo.
Estratégias.

- Implantar um **Distrito Industrial**;
- Instituir, em lei municipal específica, **benefícios fiscais e tributários** e/ou concessões de imóveis públicos para **empresas que se instalarem e/ou gerarem oportunidades de trabalho** no Município;
- Incentivar a **legalização de atividades econômicas informais**, especialmente aquelas ligadas às micro e pequenas empresas e à indústria caseira, garantindo-lhes **legalização simplificada e tratamento tributário diferenciado**;
- Apoiar pequenos produtores** e estimular a formação de associações e cooperativas;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo.
Estratégias.

- Promover **feiras de comercialização de produtos locais**, com padronização de equipamentos e **sinalização turística**;
- Estimular a **agricultura familiar orgânica e a agroecologia**, implantando projetos modelo, divulgando suas técnicas de plantio e fomentando a criação de indústrias de apoio à atividade agrícola;
- Estimular **práticas de conservação do solo**, recuperação do meio ambiente e manutenção de áreas verdes, associadas à redução ou eliminação do uso de insumos agrícolas;
- Apoiar a implementação de **consórcios de lavouras** e utilização de **técnicas agrícolas que protejam o solo contra erosões**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo. Estratégias.

- Executar obras de melhorias e implantação de sistema de **drenagem nas estradas rurais**, de modo a viabilizar o escoamento da produção agrícola;
- Estimular o **turismo ecológico e rural**, assegurando a conservação das áreas de interesse ambiental e garantido a **geração de trabalho e renda** para a população local;
- Garantir o **acesso público a atrativos turísticos** situados em áreas particulares;
- Realizar o **monitoramento dos atrativos turísticos na serra** e criar um **Plano de Contingência** e um **sistema de alerta**;
- Estimular o **turismo gastronômico** através da criação e divulgação de **roteiros turísticos** e da realização e divulgação de **eventos culturais e gastronômicos**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo. Estratégias.

- Implantar um **Serviço de Atendimento ao Turista**;
- Incentivar a produção artesanal de alimentos** como cafés especiais, queijos curados, embutidos, pães de fermentação natural, cervejas e cachaças artesanais, doces e compotas regionais;
- Estimular o turismo gastronômico** através do incentivo à visitação de fazendas de produção de leite e café, por exemplo;
- Ampliar a visibilidade e o reconhecimento das empresas, produtores e empreendimentos do **setor alimentício local**, destacando sua contribuição para a economia municipal e **fortalecendo as marcas** dos produtos fabricados na cidade;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo. Estratégias.

- Fortalecer e modernizar a inspeção municipal de produtos de origem animal e vegetal**, garantindo a amplitude, a eficácia e o rigor sanitário dos processos de fiscalização;
- Estimular a participação ativa em consórcios intermunicipais e arranjos produtivos locais (APL), visando expandir os canais de distribuição e **facilitar a comercialização dos produtos artesanais e industrializados fabricados no Município**;
- Incentivar a agregação de valor, a inovação e a sustentabilidade** em toda a cadeia produtiva alimentícia;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo. Estratégias.

- Estimular a **implantação de cursos técnicos profissionalizantes e cursos de ensino superior**, bem como promover o acesso a tecnologias para os empreendedores locais, visando a **capacitação e qualificação da mão de obra local**;
- Preservar e divulgar o **patrimônio cultural municipal** identificado no Inventário da Oferta Turística, tanto o **patrimônio cultural material**, como a Ilha do Ar, quanto o **imaterial**, como a Folia de Reis e a Festa do Congo;
- Regulamentar**, em lei municipal específica, **critérios e formas de proteção do patrimônio cultural**, incentivos e benefícios fiscais à recuperação e manutenção de bens históricos e culturais do Município;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo. Estratégias.

- Avaliar e ampliar a rede de equipamentos comunitários**, considerando a demanda real, o envelhecimento da população local, espaço físico e localização adequados;
- Melhorar o **transporte escolar universitário**;
- Avaliar, melhorar e ampliar a rede de equipamentos de Assistência Social, visando **atender a população vulnerável**; e
- Melhorar a atenção básica** e avaliar e ampliar a rede de equipamentos de Saúde.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

- 01 | Desenvolvimento Econômico e Turismo
- 02 | Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial
- 03 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial.
Objetivos gerais.

- Garantir o **crescimento urbano ordenado e sustentável**, com qualidade de vida e infraestrutura;
- Vincular a **ocupação do solo às condições de infraestrutura e a critérios ambientais**;
- Priorizar a ocupação de vazios urbanos** que não atendam ao interesse coletivo para promover o adensamento de áreas dotadas de infraestrutura, de forma a **controlar a expansão urbana**;
- Priorizar a mobilidade ativa** em detrimento ao transporte individual particular, conforme a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial.
Objetivos gerais.

- Garantir recursos para o financiamento de ações públicas voltadas a realização de **melhorias habitacionais para a população de baixa renda**;
- Delimitar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** para a implantação de projetos e programas voltados para a promoção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Regularização Fundiária Urbana (Reurb);
- Articular a política habitacional com as políticas setoriais** de saneamento, mobilidade urbana, meio ambiente e desenvolvimento socioeconômico;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial.
Objetivos gerais.

- Estimular a **coexistência entre os usos residencial, comercial, de serviços e industrial**, de forma a evitar a segregação dos espaços e longos deslocamentos, prevenindo conflitos entre usos incompatíveis;
- Considerar os **cenários climáticos futuros** no planejamento urbano; e
- Promover o desenvolvimento de **projetos urbanísticos sensíveis às mudanças climáticas**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial.
Estratégias.

- Atualizar e incrementar a legislação urbanística municipal**, de modo a disciplinar a infraestrutura exigida para novos projetos de parcelamento do solo urbano e os parâmetros de uso e ocupação do solo, especialmente sobre o tamanho mínimo do lote;
- Planejar a distribuição espacial da população e atividades econômicas** de modo a prevenir e corrigir distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;
- Colibir a expansão urbana em APP** de cursos d'água;
- Ampliar o perímetro urbano**, de modo a **incorporar loteamentos com características urbanas** implantados recentemente;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial.
Estratégias.

- Implementar um perímetro urbano ao longo da Rodovia Altino Arantes – SP-351, de modo a **viabilizar a criação de um Distrito Industrial**;
- Compatibilizar o uso e ocupação do solo** com a oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- Limitar a aprovação de novos loteamentos** apenas na área interna ao perímetro urbano proposto, preferencialmente em áreas já dotadas de infraestrutura;
- Instituir, na legislação urbanística, **benefícios a edificações certificadas como sustentáveis**, visando incentivar empreendimentos que contemplem ações e práticas sustentáveis;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial.
Estratégias.

- Incorporar Soluções baseadas na Natureza (SbN)** nas intervenções em espaços públicos, visando aumentar a permeabilidade do solo e criar um ambiente urbano saudável e resiliente às mudanças climáticas;
- Elaborar o **Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob)**;
- Realizar esforços com os demais municípios da RMRP e o Estado para implementar **linhas circulares metropolitanas**;
- Implantar um contorno viário** (Rota de Caminhões), visando desviar o tráfego de veículos pesados do núcleo urbano central;
- Realizar esforços com o Estado para **providenciar a correção geométrica do trevo de acesso ao Município** (junto a Rodovia SP-351);

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial. Estratégias.

- Substituir **transposições sobre o Ribeirão Pinheirinho** (na Rua Nove de Julho e Rua Salmá Antonio), **sobre o Córrego dos Lourenços** (na Rua Carlos de Campos) e **sobre o Rio Araraquara** (na estrada vicinal que conecta ao município de Cajuru);
- Attingir o índice de **100% de pavimentação viária na área urbana**;
- Melhorar o estado de **conservação das estradas rurais**;
- Melhorar a **sinalização viária**, incluindo a **sinalização turística** e as placas de identificação de logradouros;
- Melhorar a **iluminação pública**, incluindo as áreas verdes e de lazer;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial. Estratégias.

- Elaborar o **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)**;
- Demarcar **novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** e implantar Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), em parceria com a CDHU, em conjunto a ações que facilitem a aquisição de moradia, visando **erradicar o déficit habitacional do Município**;
- Incentivar a produção de Habitação de Interesse Social em áreas dotadas de **infraestrutura urbana e próximas a equipamentos comunitários**;
- Realizar a **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S)** no **bairro Morumbi**, e
- Manter e ampliar os **programas habitacionais em andamento**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Desenvolvimento Econômico e Turismo

02 | Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial

03 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixo 3: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Objetivos gerais.

- Ampiar as áreas com vegetação nativa e garantir a proteção** das Áreas de Reserva Legal e do bioma Cerrado, conforme Lei do Cerrado (Lei Federal nº 13.550, de 2009);
- Promover a **conservação e a recuperação** do meio ambiente, especialmente em **áreas estratégicas para a produção de água e regulação climática**;
- Preservar, conservar, recuperar e conectar as áreas verdes, implementando **corredores de biodiversidade** para proporcionar o **deslocamento da fauna e a dispersão de sementes**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixo 3: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Objetivos gerais.

- Compatibilizar a **proteção e recuperação de áreas verdes** com o **desenvolvimento sustentável**;
- Melhorar e universalizar os **sistemas de saneamento básico** como um todo, considerando os quatro setores: abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, coleta de resíduos sólidos e drenagem.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixo 3: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Estratégias.

- Prevenir a contaminação do solo** nas áreas de **afloramento e alta vulnerabilidade** do Sistema Aquífero Guarani (SAG);
- Controlar a utilização de **insumos agrícolas** e o **lançamento de esgotos e efluentes**, visando **manter os padrões de potabilidade do SAG**;
- Preservar e recuperar os **remanescentes de vegetação nativa existentes** e estimular a **criação de unidades de conservação e Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs)**, especialmente quando localizadas no entorno de cursos d'água e nascentes, quando integrarem cabeceiras de drenagem e quando localizadas nas áreas de afloramento e alta vulnerabilidade do SAG;
- Manter e ampliar os programas de **restauração ecológica de sub-bacias**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixo 3: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Estratégias.

- Implementar as ações estabelecidas no Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Rural, de modo a **prevenir erosões na área rural**.
- Melhorar a arborização urbana.
- Atualizar periodicamente o **Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB)** e o **Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PGIRS)**, realizando as ações para cumprir as metas estabelecidas;
- Realizar campanhas para **reduzir o consumo per capita de água** no Município;
- Realizar a manutenção e adequação da rede de abastecimento de água existente, **visando reduzir o índice de perdas**.

Eixo 3: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Estratégias.

- Realizar a **manutenção da Estação de Tratamento de Esgotos (ETE)**;
- Ampliar a rede de esgotamento sanitário, visando atingir o índice de atendimento de **100% de coleta e tratamento de esgotos no Município**;
- Realizar estudos para providenciar a **substituição do aterro sanitário municipal**;
- Melhorar o serviço de limpeza urbana, especialmente através da aquisição de **maquinário adequado para a limpeza de vias públicas**;
- Ampliar a **rede de drenagem urbana**; e
- Realizar obras de adequação e complementação da rede de drenagem para **minimizar a ocorrência de alagamentos na região do Morumbi**.

Próximos passos.

Próximos passos.

```

    graph LR
      A[Agenda 2: Perímetro Urbano, Sistema Viário e Macrozoneamento] --> B[Agenda 3: Zoneamento]
      B --> C[Agenda 4: Parcelamento do Solo]
      C --> D[Oficina Municipal]
      D --> E[Análise e retorno da Prefeitura]
  
```

Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenação Geral
Eduardo Trani
@etrani@sp.gov.br

Coordenação Institucional
Rafael Pedreira Gaspar
@rafaelsouza@sduh.sp.gov.br

GEO BRASILIS
Equipe Técnica

José Roberto dos Santos
@josedosantos@geobrasilis.com.br

Deborah Sandes
@deborah@geobrasilis.com.br

Luanna Campagnoli
@luanna@geobrasilis.com.br

Beatriz Kapperschmidt
@beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

9.2. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02

ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 02 – Perímetro Urbano + Macrozoneamento + Sistema Viário
Data, hora e local:	19/02/2026 das 09h00 às 10h15 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	Instituição
1. Rodrigo Castro	Diretor de Turismo
2. Vívian Paula Guimarães	Departamento de Assistência Social
3. Rafael Freiria de Paula	Departamento Meio Ambiente
4. Letícia d'Oliveira Moreira Belutti	Engenharia
5. Suzana da Silva	Água e esgoto
6. Geraldo Baldo Filho	Engenharia
7. Rafaela Freiria Genari de Castro	Engenharia
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Daniel Souza Lima	Geo Brasilis

A segunda reunião com o Grupo de Trabalho de Santo Antônio da Alegria foi realizada no dia 19 de fevereiro de 2026, das 09h00 às 10h15, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 10 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 9.2-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 9.2-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 9.2-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 9.2-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 9.2-1: Registro da participação – Google Meet - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02



Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Perímetro urbano. PROPOSTA

- É proposto um **SEGUNDO PERÍMETRO URBANO** para abrigar o **Distrito Industrial do Município**, ao longo da Rodovia Altino Arantes – SP-351, junto ao trevo de acesso à cidade, **área com o maior potencial logístico local**, de fácil acesso aos centros regionais de **Ribeirão Preto e Franca**, bem como ao **Sul de Minas Gerais**.
- A criação do perímetro urbano do Distrito Industrial permitiu, ainda, a **Inclusão do Chacreamento Recanto do Trevo à malha urbana** municipal; e
- A **delimitação e expansão dos perímetros urbanos**, possibilita, ao Município, realizar obras de **complementação da infraestrutura urbana** existente e **dotar as novas áreas urbanas de equipamentos comunitários**, além de viabilizar a realização de serviços públicos municipais e possibilitar **maior controle sobre o uso e a ocupação do solo**.

Elaboração: Geo Brasília, 2026.

LEGENDA
Perímetro Urbano

Daniel Souza Lima

Deborah Sandes

Prefeitura de Santo...

Adriana Araujo

Beatriz Kopperschmidt

09:24 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Deborah Sandes

Daniel Souza Lima

Prefeitura de Sa...

Adriana Araujo

Beatriz Kop...

09:25 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Sistema Viário proposto para Santo Antônio da Alegria

Perímetro Urbano Proposto

LEGENDA

- Via Arterial
- Via Contorno
- Via Local
- Via Coletora - Direção Viária
- Via Coletora - Direção Viária
- Via Local - Direção Viária
- Estrada Vicinal Pavimentada
- Rodovia Estadual

Elaboração: Geo Brasília, 2026.

LEGENDA
Perímetro Urbano Proposto

Daniel Souza Lima

Prefeitura de Santo...

Deborah Sandes

Adriana Araujo

Beatriz Kopperschmidt

09:36 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Sistema viário urbano. DIMENSIONAMENTO PARA CALÇADAS.

Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixa de Serviço, incluindo o meio-fio (m)	Faixa Livre ou Passeio (m)	Faixa de Acesso (m)	Largura Total (m)
Via Arterial	0,90 m	2,40 m	0,70 m	4,00 m
Via Coletora	0,90 m	2,00 m	0,60 m	3,50 m
Via Local	0,90 m	1,50 m	0,60 m	3,00 m

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

09:40 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Macrozoneamento proposto.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

09:47 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

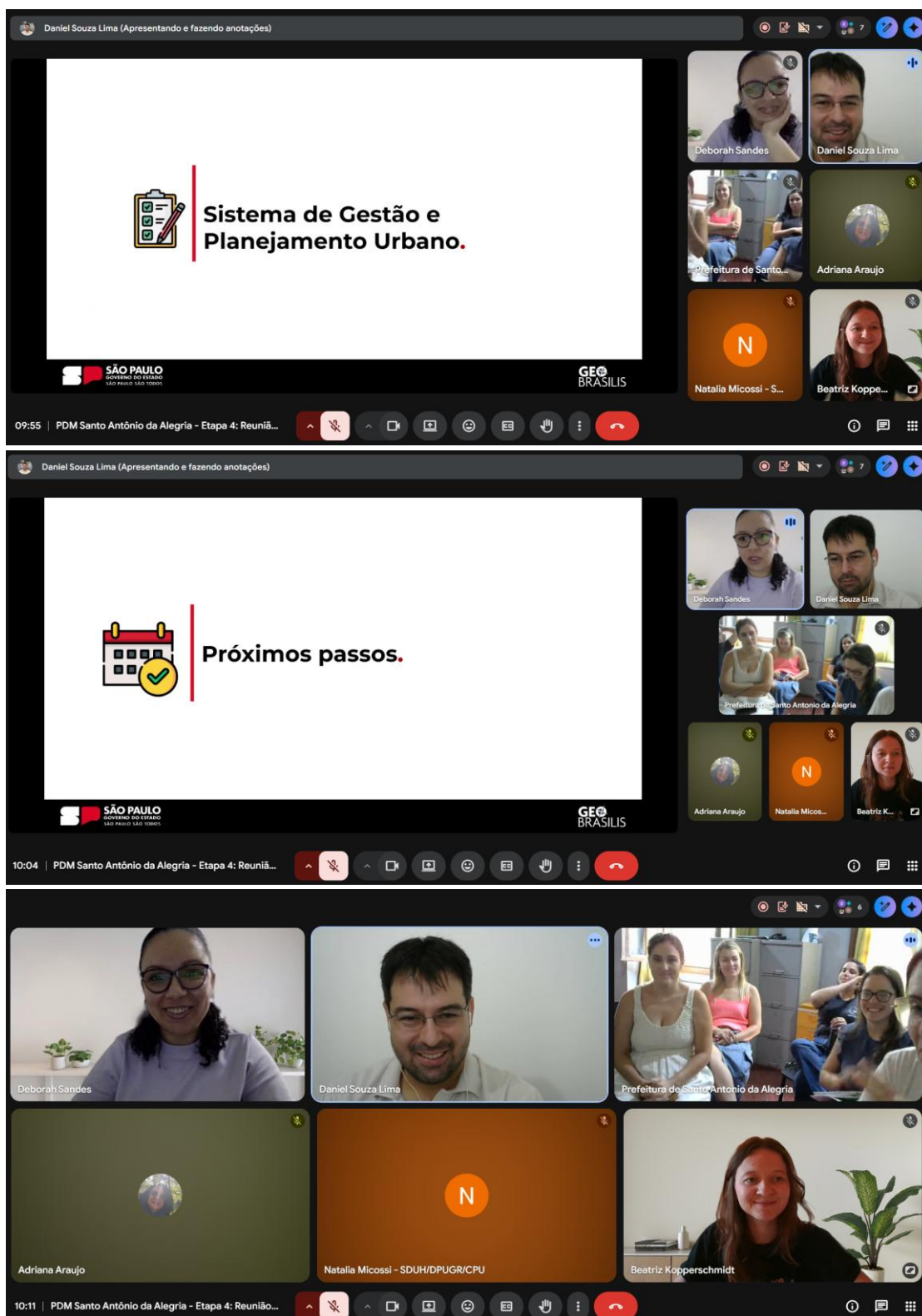
Instrumentos da Política Urbana Municipal.

03 | Desapropriação com Pagamento em Título da Dívida Pública

A ser aplicada após findado o prazo de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, onde a indenização pela desapropriação do imóvel, ao proprietário, é realizada através de títulos da dívida ativa, ressaltando que este instrumento depende de **regulamentação federal** para sua aplicação.

Elaboração: SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

09:51 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 9.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 02

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
19/02/2026 09:18:47	Rodrigo Castro	rodrigo.300974@gmail.com	Diretor de turismo
19/02/2026 09:23:25	Vivian Paula Guimarães	vivianguimaraes921@gmail.com	Departamento de Assistência Social
19/02/2026 09:38:36	Rafael Freiria de Paula	meioambietesaa@hotmail.com	Departamento Meio Ambiente
19/02/2026 10:01:24	Letícia D'olivo Moreira Belutti	projetos1@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Engenharia
19/02/2026 10:05:24	Suzana da Silva	dae@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Água e esgoto
19/02/2026 10:05:41	Geraldo Baldo Filho	engenharia@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Engenharia
19/02/2026 10:06:16	Rafaela Freiria Genari de Castro	projetos@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Engenharia

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

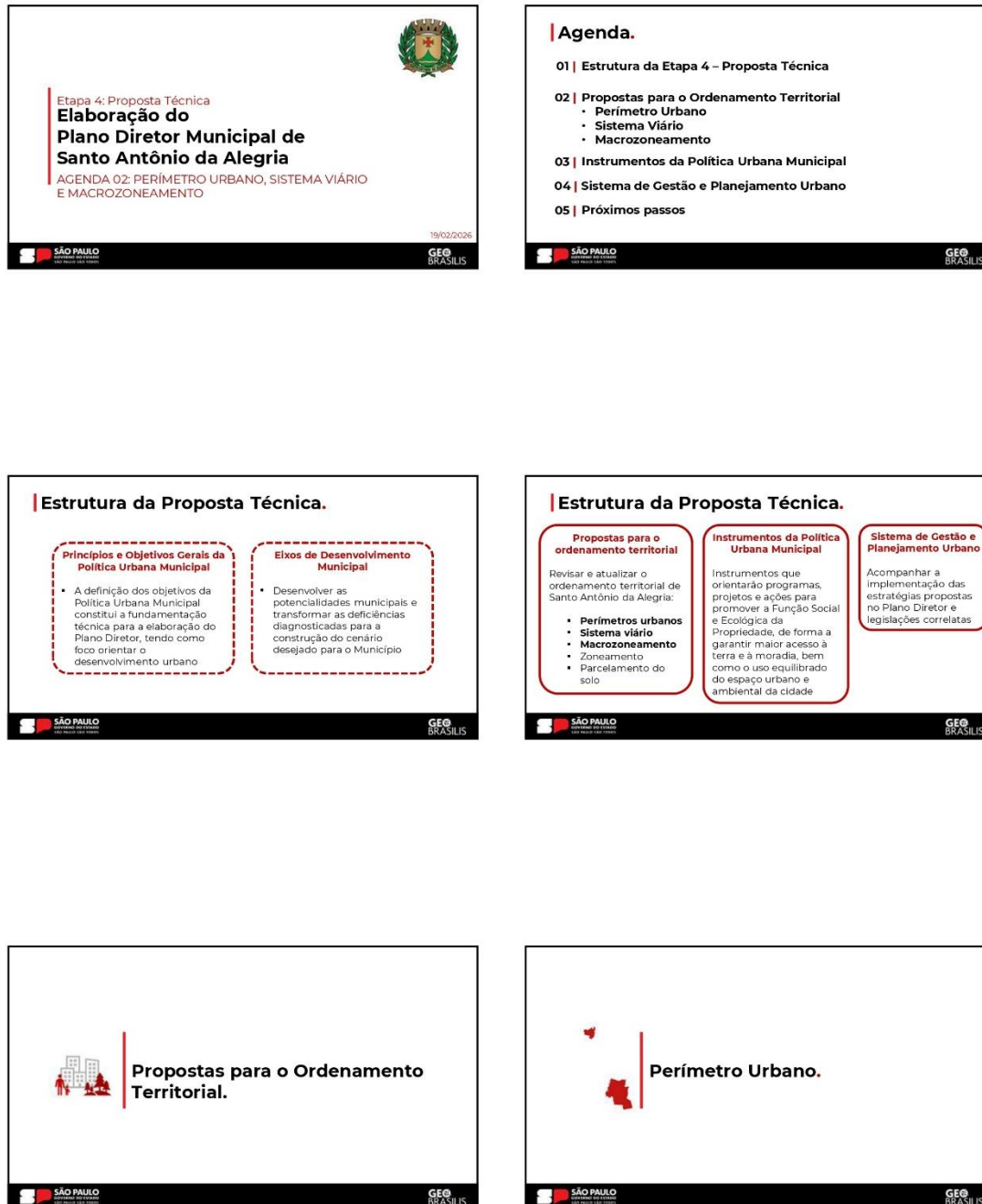
Quadro 9.2-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 02

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Perímetro Urbano	<ul style="list-style-type: none"> A proposta técnica da Geo Brasilis identificou a necessidade de expansão no vetor sul do município, visando trazer o perímetro urbano até onde já existe o loteamento de chácaras. Foi proposto também a criação de um segundo perímetro urbano, afastado, na rodovia que conecta Batatais a Santo Antônio do Paraíso, para a implantação de um parque industrial, área considerada com maior potencial logístico. Este segundo perímetro também englobaria o chacreamento Recanto do Trevo, já existente; A equipe da Prefeitura de Santo Antônio da Alegria levantou preocupações sobre a proposta do segundo perímetro urbano, questionando se ele não estaria incentivando a criação de mais loteamentos afastados, uma prática que o município estava buscando evitar. A Geo Brasilis esclareceu que a intenção dessa área é estabelecer um zoneamento estritamente industrial (Distrito Industrial), não permitindo novos loteamentos residenciais ou de chácaras, exceto pela regularização do chacreamento já existente no local; A Geo Brasilis reforçou que a lei de zoneamento controlará a destinação exclusivamente industrial da área, mas a definição final da localização do distrito industrial é do município, permitindo ajustes na proposta caso prefiram uma área mais próxima ao núcleo central; e Os membros do Grupo de Trabalho reforçaram que não estavam de acordo com o segundo perímetro urbano proposto, indicando que iriam analisar o mapa do perímetro e da rota de caminhões para dar um retorno até a próxima

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		reunião. A equipe da Geo Brasilis solicitou um esforço para que a prefeitura defina a nova área para o distrito industrial ou valide a descontinuidade do segundo perímetro urbano (com o chaceamento existente) até a próxima semana, para que as propostas possam ser refinadas antes da apresentação na oficina com os munícipes.
2	Sistema Viário	<ul style="list-style-type: none"> Foi ressaltado pelos membros do Grupo de Trabalho que não possuem apontamentos sobre as propostas de sistema viário, com exceção da parte que inclui o segundo perímetro urbano, do qual não concordam; e Foi ressaltado pelo Grupo de Trabalho que a rota de caminhões propostas será analisada após a reunião, com o engenheiro que está participando da reunião, que informou que acredita não ser viável da forma como foi proposto.
3	Instrumentos da Política Urbana e Sistema de Gestão	<ul style="list-style-type: none"> Foi questionado pelo Grupo de Trabalho se havia um número mínimo de pessoas para o Conselho; A Geo Brasilis esclareceu que não havia um número mínimo ou definido de quantos membros são obrigatórios, mas foi indicado que em muitos municípios, esse número está em torno de 20 a 30 pessoas, considerando membros titulares e suplentes.
4	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES/AJUSTES</p> <ul style="list-style-type: none"> Membros do Grupo de Trabalho irão analisar uma nova proposta para um distrito industrial; e Grupo de Trabalho irá analisar e retornar sobre o contorno viário proposto para desviar o fluxo de caminhões. <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Geo Brasilis ficou responsável em enviar o kmz dos mapas da Agenda 02 para a Prefeitura de Santo Antônio da Alegria.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.2-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02



Perímetro urbano. O QUE É?

- É a **delimitação legal**, definida por Lei específica, entre a área urbana e a área rural do Município.
- É um mecanismo de **ordenamento territorial** que delimita e indica a direção do crescimento da malha urbana, os limites para o parcelamento do solo de caráter urbano, e que auxilia no **direcionamento das políticas públicas**.
- Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei de Parcelamento do Solo Urbano e o Código de Obras e Edificações**
- São vigentes **somente** na área delimitada pelo **perímetro urbano**.
- As propriedades situadas nas áreas urbanas devem cumprir sua **função social**, segundo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).
- A administração municipal é responsável por **prover a infraestrutura e a prestação de serviços públicos** na área interna ao perímetro urbano, podendo para isso aplicar taxas e impostos, como a **cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Perímetro urbano.

- A Lei nº 1.790, de 2016, permitiu a criação de loteamentos de chácaras de recreio na área rural, o que acarretou a existência de **loteamentos com características urbanas distantes do perímetro urbano**, ocasionando **ônus ao Município** para garantir serviços públicos em áreas afastadas; e
- Ao mesmo tempo, há um **considerável estoque de áreas livres** aptas ao parcelamento do solo urbano **inseridas no perímetro urbano vigente**.

Perímetro Urbano atual

PROPOSTA

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Perímetros urbanos propostos para Santo Antônio da Alegria

Elaboração Geo Brasília, 2008

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Perímetro urbano. PROPOSTA

- Ampliação do perímetro urbano vigente**, de forma a **incorporar o Chacreamento Nossa Senhora Aparecida e viabilizar áreas para expansão urbana ao sul do núcleo urbano central**, principal vetor de expansão urbana do Município, especialmente ao longo da Rodovia Vicinal Artur Martins de Oliveira
- Foram propostos **ajustes na delimitação do perímetro urbano vigente** (buscando a utilização de elementos físicos para demarcar os limites)

Elaboração Geo Brasília, 2008

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Perímetro urbano. PROPOSTA

- É proposto um **SEGUNDO PERÍMETRO URBANO** para abrigar o **Distrito Industrial do Município**, ao longo da Rodovia Altino Arantes - SP-351, junto ao trevo de acesso à cidade, **área com o maior potencial logístico local**, de fácil acesso aos centros regionais de **Ribeirão Preto e Franca**, bem como ao **Sul de Minas Gerais**.
- A criação do perímetro urbano do Distrito Industrial permitirá, ainda, a **inclusão do Chacreamento Recanto do Trevo à malha urbana municipal**; e
- A **delimitação e expansão dos perímetros urbanos**, possibilita ao Município, realizar obras de **complementação da infraestrutura urbana existente e dotar as novas áreas urbanas de equipamentos comunitários**, além de viabilizar a realização de **serviços públicos municipais e possibilitar maior controle sobre o uso e a ocupação do solo**.

Elaboração Geo Brasília, 2008

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema Viário.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema viário. PORQUE REGULAMENTAR?

A **hierarquização** do sistema viário atribui uma função a cada elemento viário compatível à sua capacidade, de forma a **garantir o acesso** à cidade e **minimizar os conflitos de tráfego**.

Deve ser elaborado de acordo com as **singularidades** do Município, especialmente em relação à **distribuição das atividades** econômicas e sociais da cidade.

Sistema viário DIRETAMENTE VINCULADOS **Zonamento urbano**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema viário. TIPOS DE VIA.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema viário. TIPOS DE VIA.

VIAS RURAIS

RODOVIAS: vias que conectam São Antônio da Alegria e municípios vizinhos e realizam conexões inter-regionais e interestaduais, sob gestão do Estado ou da União.

ESTRADAS VICINAIS: conectam as comunidades rurais e pontos de interesse situados na área rural à Sede Municipal e a municípios vizinhos, além de proporcionar o escoamento da produção agroindustrial.

ESTRADAS SECUNDÁRIAS: conectam propriedades rurais às Estradas Vicinais e às Rodovias.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema viário. TIPOS DE VIA.

VIAS URBANAS

VIAS ARTERIAIS

VIAS COLETORAS

VIAS LOCAIS: vias caracterizadas pelo sentido duplo de tráfego e baixa velocidade, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e objetivo claro de acesso aos lotes frontais.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema viário. OBJETIVOS GERAIS.

- Induzir o desenvolvimento municipal, através da **compatibilização coerente** entre o sistema viário e o zoneamento urbano, face à sua forte relação;
- Estabelecer **condições adequadas** para a realização das atividades urbanas;
- Priorizar o **transporte coletivo e a mobilidade ativa** em detrimento ao transporte individual motorizado, conforme Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Elaborar o **Plano Cicloviário Municipal**, integrando a bicicleta aos diferentes modais de transporte;
- Attingir o índice de **100% de pavimentação viária** na área urbana;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema viário. OBJETIVOS GERAIS.

- Elaborar o **Plano de Rotas Acessíveis**, de modo a garantir a acessibilidade das calçadas e dar autonomia, conforto e segurança à circulação de Pessoas com Deficiência (PCD) e Pessoas com Mobilidade Reduzida (PMR);
- Melhorar as **conexões viárias intramunicipais**;
- Implantar uma **Rota de Caminhões**;
- Melhorar a **sinalização viária**, incluindo a sinalização turística e as placas de identificação de logradouros; e
- Melhorar o **estado de conservação das estradas rurais**, incluindo a realização de obras de pavimentação, especialmente nos acessos aos atrativos turísticos principais.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema viário Rural. DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Acostamento (m)	Faixas não edificáveis (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Estrada Vicinal	30,00 m	1 faixa de 3,50 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	0,50%	16,00%
Estrada Secundária	30,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	0,50%	20,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Sistema viário Urbano. DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estaciona-mento (m)	Ciclovias (m)	Canalizo (m)	Calçadas (m ²)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	30,00 m	2 faixas de 3,20 m por sentido	1 faixa de 3,20 m por sentido (junto à calçada)	1 ciclovia unidirecional de 3,00 m por sentido (junto ao canalizo central)	2,20 m entre as duas pistas	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	20,00 m	1 faixa de 3,40 m por sentido	1 faixa de 2,00 m em um lado	1 ciclovia bidirecional de 2,50 m em um lado	0,50 m entre a pista e a ciclovia	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Coletora	30,00 m	1 faixa de 3,20 m por sentido	1 faixa de 2,00 m em um lado	1 ciclovia bidirecional de 2,50 m em um lado	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	34,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m em um lado	-	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,50%	16,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Sistema viário. DIRETRIZES.

- Implantar uma **Rota de Caminhões**, facilitando a conexão entre a Rodovia Vicinal Artur Martins de Oliveira e a Rodovia Prof. Floravante Belutti (SPA-003/35), de modo a disciplinar o tráfego de veículos pesados e **mitigar conflitos** relacionados à circulação de cargas;
- Realizar esforços com o Estado para providenciar a **correção geométrica do trevo de acesso ao Município** (junto à Rodovia SP-35);

Sistema viário. DIRETRIZES.

- Implantar um **dispositivo de acesso na Rodovia Vicinal Artur Martins de Oliveira**, visando organizar o acesso à Rota de Caminhões proposta e ao prolongamento projetado da Avenida Francisco Antônio Mafra; e
- Melhorar as transposições existentes e implantar novas transposições** sobre o Ribeirão Pinheirinho (na Rua Nove de Julho e Rua Salma Antônio), sobre o Corrego dos Lourenços (na Rua Carlos de Campos) e sobre o Rio Araraquara (na estrada vicinal que conecta ao município de Cajuru);





Sistema viário urbano. DIMENSIONAMENTO PARA CALÇADAS.

Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixa de Serviço, incluindo o meio-fio (m)	Faixa Livre ou Passeio (m)	Faixa de Acesso (m)	Largura Total (m)
	Via Arterial	3,90 m	2,40 m	
Via Coletora	0,90 m	2,00 m	0,60 m	3,50 m
Via Local	0,90 m	1,50 m	0,60 m	3,00 m

Elaboração: Geo Brasília, 2020.



Macrozoneamento Municipal. O QUE É?

É o primeiro nível de aproximação e caracterização do território municipal, compreendendo a divisão espacial de todo o Município.

Atua como um instrumento de planejamento territorial a partir da definição de áreas destinadas prioritariamente aos usos urbanos, rurais e/ou de preservação ambiental.

Sua delimitação ocorre a partir da percepção das características das tendências de ocupação e das vocações identificadas na localidade.

Considera os condicionantes ambientais, territoriais, sociais e econômicas de Santo Antônio da Alegria, bem como a atualização dos perímetros urbanos.

- Macrozoneamento Municipal.**
- 01 | Macrozona de Qualificação Urbana – MQU
 - 02 | Macrozona de Produção Sustentável – MPS
 - 03 | Macrozona de Preservação Ambiental – MPA

Macrozoneamento Municipal.

Macrozona de Qualificação Urbana – MQU

- A MQU compreende as áreas delimitadas pelo perímetro urbano, as quais são destinadas aos usos urbanos como moradia, trabalho, lazer e circulação, considerando a infraestrutura urbana existente e o potencial de expansão urbana, tendo suas diretrizes específicas definidas no Zoneamento Urbano.

Macrozoneamento Municipal.

Macrozona de Produção Sustentável – MPS

- A MPS compreende as porções da área rural do Município inseridas na Macrozona de Proteção do Sistema Aquífero Guarani definida no PDUI da RMRP, e
- Tratam-se de áreas delimitadas com o intuito de permitir o desenvolvimento de atividades sustentáveis compatíveis à proteção da qualidade ambiental.




SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Macrozoneamento Municipal.

Macrozona de Preservação Ambiental – MPA

- A Macrozona de Preservação Ambiental (MPA) compreende as **Áreas de Reserva Legal** (conforme Cadastro Ambiental Rural), **Áreas de Preservação Permanente (APP)** e **fragmentos de vegetação nativa** (conforme mapeamento MapBiomas) situados na área rural.
- São áreas delimitadas para preservar o patrimônio natural e a qualidade ambiental, não parceláveis e não edificáveis, permitindo-se a exploração controlada do turismo e o acesso aos bens naturais de interesse público, exigindo esforços conjuntos e um diálogo interinstitucional entre o Município e os órgãos federais e estaduais responsáveis pela gestão dessas áreas, visando controlar ocupações e atividades irregulares.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Macrozoneamento proposto.



Elaboração: Geo Brasília, 2026.

Legenda:
 - Macrozona de Produção Sustentável - MPS
 - Macrozona de Preservação Ambiental - MPA
 - Macrozona de Qualidade Urbana - MQU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) estabeleceu

art.182, §2º: "a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor"

Constituição Federal

instrumentos para promover o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas.

- Dentre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, trataremos apenas daqueles considerados **aplicáveis** à Política Urbana Municipal de Santo Antônio da Alegria
- Estes instrumentos serão **indicados** no Plano Diretor Municipal, os quais deverão ser regulamentados por **lei municipal específica** para serem aplicados em Santo Antônio da Alegria

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

- 01 | Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC
- 02 | IPTU Progressivo no Tempo
- 03 | Desapropriação com Pagamento em Título da Dívida Pública
- 04 | Regularização Fundiária Urbana – Reurb
- 05 | Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

01 | Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC

Visa promover o aproveitamento adequado da infraestrutura urbana e garantir a função social e ecológica da propriedade, através de notificação e estabelecimento de um prazo para parcelamento ou edificação de imóveis com aproveitamento inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CÁmin) (conforme estabelece lei específica) ou utilização de imóveis sem uso há mais de dois anos.

Fonte: Normas AB, 2020

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

02 | IPTU Progressivo no Tempo

Aumenta, de forma gradativa e anual, a alíquota do IPTU de imóveis que não cumpriram os prazos estabelecidos na notificação do PEUC, por um prazo máximo de cinco anos.

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2024

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

03 | Desapropriação com Pagamento em Título da Dívida Pública

A ser aplicada após findado o prazo de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, onde a indenização pela desapropriação do imóvel, ao proprietário, é realizada através de títulos da dívida ativa, ressaltando que este instrumento depende de regulamentação federal para sua aplicação.

- 1 Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)
- 2 IPTU Progressivo no Tempo
- 3 Desapropriação com Pagamento em Títulos

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2024

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

04 | Regularização Fundiária Urbana – Reurb

Consiste em legalizar a permanência de população moradora de núcleos urbanos informais consolidados em desconformidade com a lei através de ações de qualificação ambiental e urbanística, promoção social e ações jurídicas, para núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S) ou não (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E).

Elaboração: Geo Brasilis, 2024

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

05 | Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Consiste no conjunto de estudos e informações técnicas para identificar, avaliar e tratar impactos de empreendimentos na vizinhança: ambientais, urbanísticos ou de infraestrutura, incluindo prevenção, mitigação e compensação, sendo sua elaboração totalmente responsabilidade do empreendedor.

Elaboração: Geo Brasilis, 2022

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. OBJETIVOS GERAIS.

- Consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;
- Gerenciar o planejamento urbano;
- Articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal;
- Implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de ordenação do solo urbano e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados.

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

01 | Departamento Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos

- Em Santo Antônio da Alegria, o órgão competente municipal responsável pela gestão do planejamento urbano é o Departamento Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos
- O Anexo III da Lei nº 1.812, de 2017, determina as atribuições do Departamento de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos, entre elas:
 - Dirigir programas habitacionais e Conselhos Municipais referentes à infraestrutura e atividades correlatas;
 - Buscar recursos junto aos setores competentes para aplicação em melhorias no Município; e
 - Analisar e aprovar novos conjuntos habitacionais.

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

02 | Conselho Municipal da Cidade

O Conselho Municipal da Cidade se constituiu como um **órgão colegiado, composto por representantes do poder público e da sociedade civil**, que tem a função de **discutir, propor, fiscalizar e deliberar sobre políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento urbano do Município** como acesso à propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural e construído.

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

03 | Sistema de Informações Geográficas – SIG

A implementação de um Sistema de Informações Geográficas – SIG, é de extrema importância para o Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal, pois configura um **banco de dados georreferenciados que reúne, em um mesmo ambiente virtual, informações cartográficas e indicadores municipais**

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

04 | Mecanismos de Controle e Participação Social

As ferramentas utilizadas para garantir a participação popular em Santo Antônio da Alegria são:

- Audiências Públicas
- Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano
- Orçamento Participativo
- Conferência Municipal da Cidade



Próximos passos.



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

9.3. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03

ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 03 – Zoneamento
Data, hora e local:	23/02/2026 das 09h00 às 10h35 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

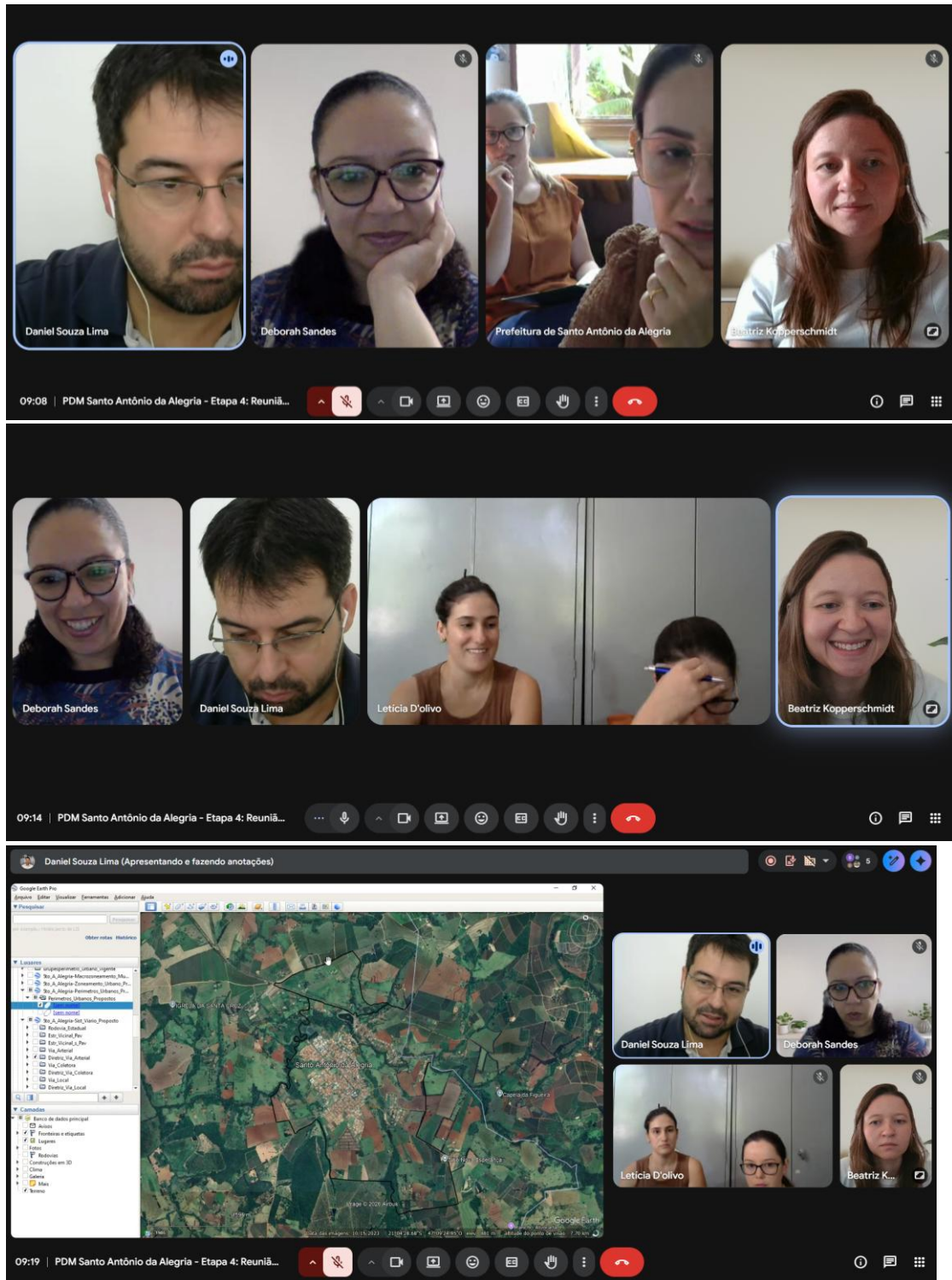
PARTICIPANTES DA REUNIÃO

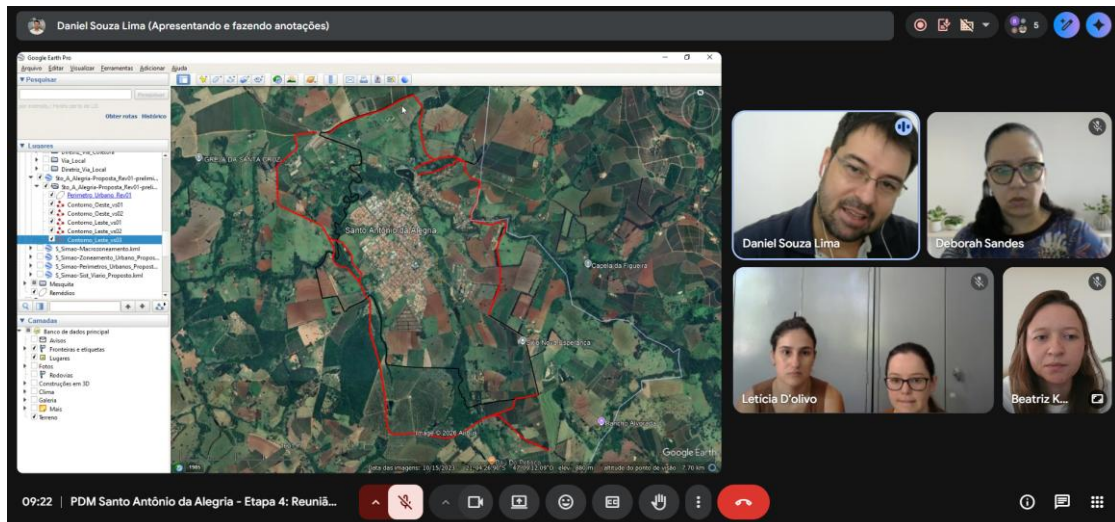
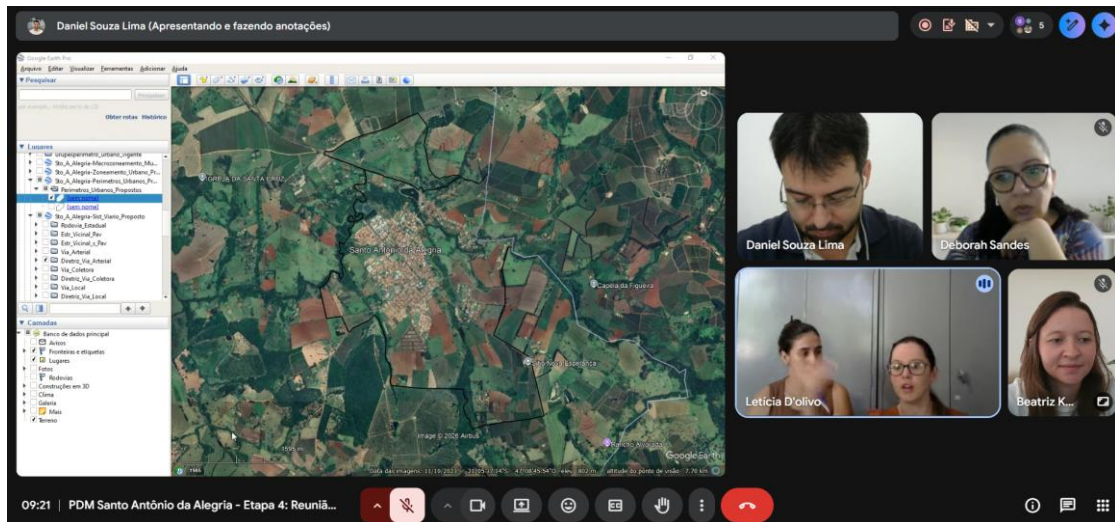
Nome	Instituição
1. Rafaela Freiria de Paula	Departamento Meio Ambiente
2. Letícia d'Oliveira Moreira Belutti	Engenharia
3. Rafaela Freiria Genari de Castro	Engenharia
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Daniel Souza Lima	Geo Brasilis

A terceira reunião com o Grupo de Trabalho de Santo Antônio da Alegria foi realizada no dia 23 de fevereiro de 2026, das 09h00 às 10h35, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 06 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 9.3-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 9.3-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 9.3-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 9.3-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 9.3-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03





Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Zoneamento Urbano.

Zona Residencial – ZR

- São áreas destinadas à **qualificação do uso residencial** e à implementação da **infraestrutura** urbana e **serviços** públicos; e
- O uso residencial **podrá ser mesclado** com atividades de comércio e serviços de bairro e atividades industriais caseiras, **compatíveis ao uso residencial e à preservação do patrimônio natural.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

09:34 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Zoneamento Urbano.

Zona de Preservação Ambiental - ZPA

- Corresponde aos **fragmentos de vegetação nativa**, **APPs** de cursos e corpos d'água e **Áreas de Reserva Legal** inseridas nos perímetros urbanos; e

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

09:37 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

LEGENDA

- ZR1 - Zona Residencial 1
- ZR2 - Zona Residencial 2
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZRE - Zona de Desenvolvimento Econômico
- ZUC - Zona de Centralidade
- ZPA - Zona de Preservação Ambiental
- ZNI - Zona Industrial

Elaboração: Geo Brasilis, 2006.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

09:38 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

LEGENDA

- ZR1 - Zona Residencial 1
- ZR2 - Zona Residencial 2
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico
- ZC - Zona de Centralidade
- ZPA - Zona de Preservação Ambiental
- ZI - Zona Industrial

Elaboração: Geo Brasília, 2006.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

09:40 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

LEGENDA

- ZR1 - Zona Residencial 1
- ZR2 - Zona Residencial 2
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico
- ZC - Zona de Centralidade
- ZPA - Zona de Preservação Ambiental
- ZI - Zona Industrial

Elaboração: Geo Brasília, 2006.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

09:43 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

- USO**
 - Residencial (R)
 - Residencial (R)
 - Não Residencial (nR)
 - Comercial e Serviços (C)
 - Industrial (I)
 - Rural (A)
- OCUPAÇÃO**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

09:51 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Santo Antônio da Alegria

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Permeabilidade e Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo			Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
		Mínimo	Básico	Máximo		Altura (m)	Pavimentos	Frete Mínima (m)		Área Mínima (m²)			
								Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra			Esquina
ZCE	70	0,10	1,00	1,50	20	14,00	4	10,00	13,00	250,00	320,00	5,00 ²⁰	-
ZDE	70	0,10	1,00	1,50	20	12,00	2	14,00	17,00	350,00	420,00	5,00	1,50
ZIN	80	0,10	1,00	1,00	20	12,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	3,00
ZR1	70	0,10	1,00	1,20	20	14,00	4	10,00	13,00	250,00	320,00	5,00 ²⁰	-
ZR2	80	0,10	1,00	1,00	30	7,00	2	10,00	13,00	250,00	320,00	5,00	1,50
ZEIS	80	0,10	1,00	1,50	10	7,00	2	8,00	10,00	180,00	190,00	3,00 ²⁰	-
ZPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Elaboração: Geo Brasília, 2025E.

09:54 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Parâmetros de Uso do Solo.

- Uso Industrial:** atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificado em:
 - Indústria Caseira (I1)

Indústria Caseira:
Atividade artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa, que não gera tráfego ou poluição ambiental, tais como fabricação de doces caseiros, fabricação de pães, microconfeiteira, pequena confeitaria, indústria caseira de sabões e artigos de perfumaria e similares

10:05 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Parâmetros de Uso do Solo.

Zona	Usos Permitted	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZCE	R1, R2, R3 / C1, C2, I1	-	R4 / C3 / I2, I3, I4 / A
ZDE	C2, C3 / I2	R1 / C1 / I1, I3 / A	R2, R3, R4 / I4
ZIN	C3 / I2, I3	C2 / I4 / A	R1, R2, R3, R4 / C1 / I1
ZR1	R1, R2, R3 / C1 / I1	C2 / R4	C3 / I2, I3, I4 / A
ZR2	R1, R3, R4 / C1 / I1	R2 / C2 / I2 / A	C3 / I3, I4
ZEIS	R1, R3 / C1 / I1	R2	R4 / C2, C3 / I2, I3, I4 / A
ZPA	-	-	Todos

LEGENDA
 R1: Residência Unifamiliar
 R2: Residência Multifamiliar
 R3: Residências em Série
 R4: Condomínio de Lotes
 C1: Comércio e Serviço de Bairro
 C2: Comércio e Serviço de Centralidade
 C3: Comércio e Serviço Pesado
 I1: Indústria Caseira
 I2: Indústria Leve
 I3: Indústria Média
 I4: Indústria Pesada
 A: Uso Rural

Elaboração: Geo Brasília, 2025E.

10:09 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reuniã...

Parâmetros de Ocupação do Solo.
Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Santo Antônio da Alegria

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Permeabilidade e Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)
		Mínimo	Básico	Máximo		Altura (m)	Pavimentos	Frente Mínima (m)		Área Mínima (m ²)			
								Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina		
ZCE	70	0,10	1,00	1,50	20	14,00	4	10,00	13,00	250,00	320,00	5,00 ¹⁰	-
ZDE	70	0,10	1,00	1,50	20	12,00	2	14,00	17,00	350,00	420,00	5,00	1,50
ZIN	60	0,10	1,00	1,00	20	12,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	3,00
ZR1	70	0,10	1,00	1,20	20	14,00	4	10,00	13,00	250,00	320,00	5,00 ²⁰	-
ZR2	60	0,10	1,00	1,00	30	7,00	2	10,00	13,00	250,00	320,00	5,00	1,50
ZEIS	80	0,10	1,00	1,50	10	7,00	2	8,00	10,00	160,00	190,00	3,00 ¹⁰	-
ZPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Próximos passos.

Agenda 4:
Parcelamento do solo
25/03/2026

Fonte: Acervo Geo Brasília, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 9.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
23/02/2026 09:17:32	Letícia D'olivo Moreira Belutti	projetos1@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Engenharia
23/02/2026 10:20:29	Rafaela Freiria Genari de Castro	projetos@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Engenharia
23/02/2026 10:21:41	Rafaela Freiria de Paula	meioambientesaa@hotmail.com	Dep. Meio Ambiente

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 9.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 03

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Outros Assuntos	<ul style="list-style-type: none"> Foi retomada a questão do Perímetro Urbano, com a apresentação pela Geo Brasilis, de uma nova proposta para o Distrito Industrial de Santo Antônio da Alegria; A equipe da Prefeitura Municipal aceitou a nova delimitação do perímetro urbano proposta pela Geo Brasilis, pois a nova proposta resolveu a preocupação inicial do Grupo de Trabalho de que a área inicialmente proposta estaria muito distante do núcleo urbano consolidado; Foi também apresentado pela Geo Brasilis duas alternativas para o contorno viário, uma a leste e outra a oeste da área urbana. A alternativa leste é mais curta e potencialmente mais barata, enquanto a alternativa oeste conecta mais vias vicinais (incluindo a via que vai para Cajuru), mas é mais extensa, e pode ter um custo elevado. Foi esclarecido pela Geo Brasilis que o traçado apresentado é uma diretriz preliminar de eixo viário, cuja inclusão no plano diretor facilitará o financiamento e a licitação de estudos técnicos detalhados futuros; e Os membros do Grupo de Trabalho indicaram a necessidade de discutir internamente as opções de contorno viário, com outros técnicos da Prefeitura. A Geo Brasilis se comprometeu a enviar o arquivo para que pudessem analisar as alternativas com mais calma.
2	Zoneamento	<ul style="list-style-type: none"> Foi apresentado pela Geo Brasilis a proposta de zoneamento preliminar, com seis zonas principais; Foi levantada a questão de um loteamento (chacreamento) existente fora do novo perímetro urbano, que precisará ser regularizado, já que a lei de chacreamento será extinta. A Geo Brasilis sugeriu que esse loteamento seja tratado como um núcleo urbano isolado com um zoneamento específico,

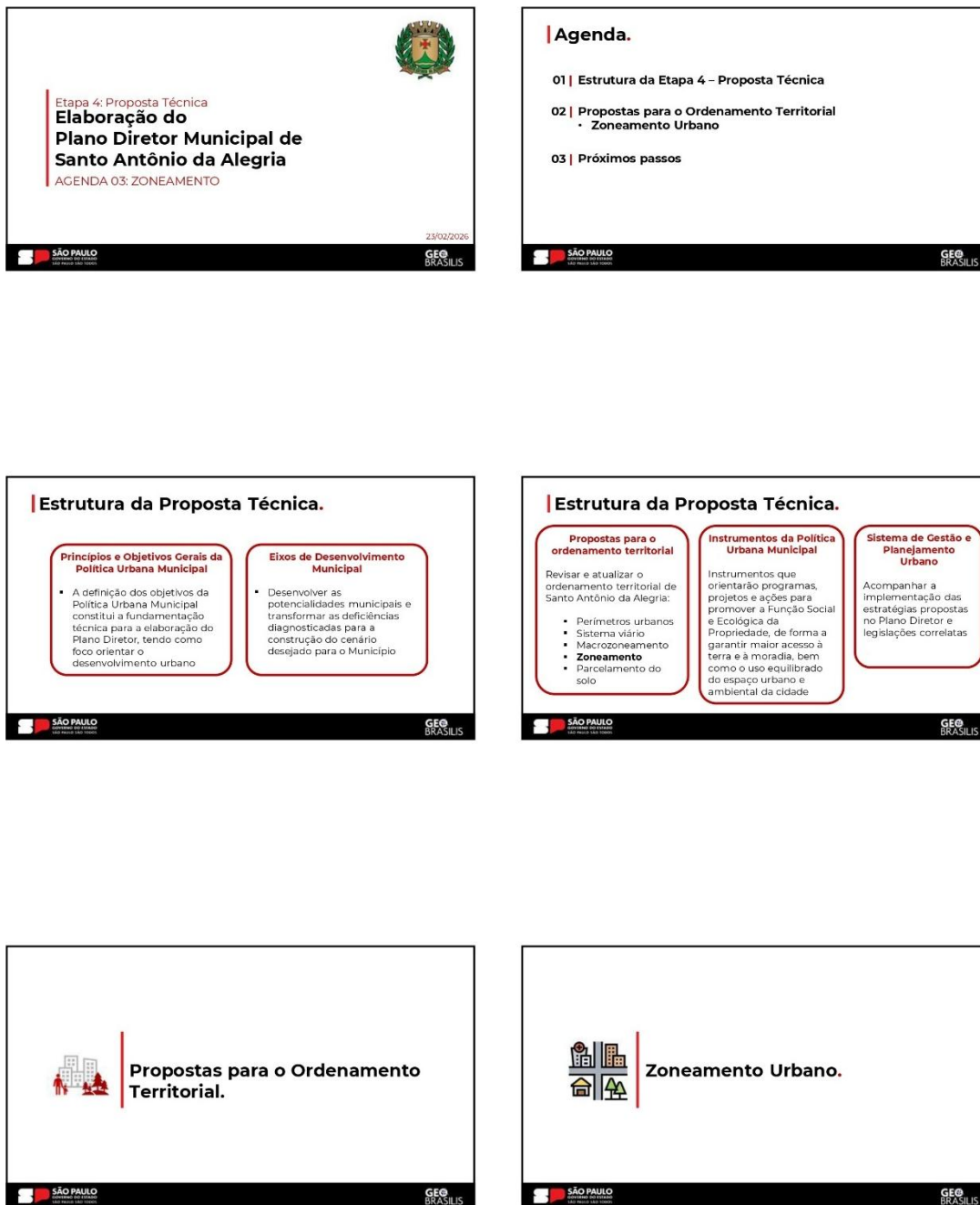
Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>proposta de ZR3, determinando restrições na lei para evitar expansões ou novos loteamentos semelhantes, facilitando a regularização desse loteamento já consolidado;</p> <ul style="list-style-type: none"> • O Grupo de Trabalho solicitou ajustes no mapa do zoneamento, sugerindo a reclassificação de uma área no final da avenida que é conhecida como "Rua da gastronomia", pois ela possui mini-fábricas e um curtume, indicando que a Zona de Desenvolvimento Econômico seria mais apropriada para essa área do que a Zona Industrial, como é identificada hoje. Foi solicitado pela Geo Brasilis que indicassem o local exato para a demarcação da área. O Grupo de Trabalho se comprometeu a verificar e encaminhar a delimitação da área do distrito industrial existente; • O Grupo de Trabalho indicou a necessidade de demarcar como ZEIS uma quadra onde está previsto um novo programa habitacional no bairro Barra da Serra, próximo ao Quinta da Primavera. A Geo Brasilis solicitou que essa demarcação também fosse encaminhada pela equipe da Prefeitura, para que todas as áreas sejam incluídas no zoneamento, sendo essencial esses "ajustes finos" que estão sendo indicados; • A Geo Brasilis reforçou que o quadro de parâmetros de ocupação tem uma relação direta com a futura Lei de Parcelamento do Solo, que será discutida na próxima reunião. Foi esclarecido que a Lei de Parcelamento do Solo prevalecerá se houver conflito, e qualquer alteração nela exigirá a revisão do plano diretor para manter a consistência entre as categorias; • A Geo Brasilis solicitou que a equipe municipal revise cuidadosamente as listas de usos permitidos, permissíveis e proibidos, e as atividades específicas (comércio, serviço, indústria) para garantir que correspondam à realidade de Santo Antônio da Alegria. Além disso, a equipe municipal deve listar as leis e normativas internas (como leis de perímetro urbano ou uso do solo) que serão revogadas com a aprovação do plano diretor para inclusão nas disposições finais; • O Grupo de Trabalho mencionou que, embora a proposta sugira 10 metros de frente mínima para novos loteamentos, o município informalmente segue 8 metros para o desdobro de lotes antigos em áreas consolidadas para evitar frentes

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>de 5 metros, que estava causando conflitos pela ausência de espaço para estacionamento nas ruas. A Geo Brasilis sugeriu que, se 8 metros for o padrão desejado para o desdobro, eles poderiam padronizar esse mínimo para todas as zonas, mas a equipe da Prefeitura Municipal reforçou que os 10 metros devem ser mantidos para os novos loteamentos, acatando a proposta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um membro do Grupo de Trabalho explicou que o desmembramento de lotes menores para construção de casas tem sido um problema, em que o loteamento estabelece um mínimo de 10 metros de frente e 200 m² de área mínima no memorial de registro. A prefeitura não aprova lotes menores que 8 metros de frente, a menos que sejam áreas irregulares ou terrenos de esquina que obedeçam ao mínimo de 8 metros de frente e 160 m². Não é permitido unificar e desmembrar em situações menores do que as estipuladas para lotes de 10 metros de frente e 200 m²; e • A Geo Brasilis enfatizou a importância de a equipe da consultoria ter esse diagnóstico para considerar todas as restrições e informações ao construir a lei e elaborar a minuta. A equipe pediu que as informações detalhadas fossem repassadas para que pudessem ser atentamente consideradas na minuta.
3	Outros assuntos	<ul style="list-style-type: none"> • A equipe da Prefeitura Municipal ressaltou a necessidade de mobilizar a comunidade para a oficina, e a Geo Brasilis concordou, afirmando que a consulta pública será aberta somente a partir do dia da oficina, para que a população entenda a proposta em construção. O relatório da etapa 4 também será disponibilizado na plataforma dos Planos Diretores, permitindo que o público acesse o material antes da oficina; e • A Geo Brasilis incentivou que o município traga a maior diversidade possível de participantes para a oficina, incluindo pessoas com visões polêmicas ou empreendedores, pois a mediação técnica do conflito será da equipe do projeto. Foi esclarecido que a participação ampla e a argumentação técnica respaldam a prefeitura e os vereadores na aprovação futura da lei.

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
4	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES/AJUSTES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nova localização do Distrito Industrial foi aceita pelo Grupo de Trabalho; • Loteamento consolidado fora da sede urbana será um perímetro urbano separado e receberá um zoneamento específico, como ZR3, indicando restrições na lei para evitar expansões ou novos loteamentos semelhantes; • Alteração do zoneamento na Rua da Gastronomia e do que atualmente chamam de Distrito Industrial, para ZDE; e • Demarcação de área de ZEIS (indicada pela Prefeitura); <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis se comprometeu a enviar o kmz dos contornos viários propostos, para análise da Prefeitura; • Prefeitura Municipal ficou responsável em encaminhar a delimitação do Distrito Industrial e da Rua da Gastronomia, em que o zoneamento será alterado para ZDE; • Prefeitura Municipal ficou responsável em encaminhar a nova área que será demarcada como ZEIS; e • A Prefeitura Municipal deve listar e encaminhar as leis e normativas internas (como leis de perímetro urbano ou uso do solo) que serão revogadas com a aprovação do plano diretor para inclusão nas disposições finais.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03



Zoneamento Urbano. O QUE É?

A implementação do zoneamento urbano tem como objetivo harmonizar o desenvolvimento urbano, disciplinando a implantação de usos e atividades diferenciados, mas complementares entre si.

ZONEAMENTO

- Estabelece regras para o uso e ocupação do solo na área urbana
- Define os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo
- Estabelece a divisão do solo na área urbana
- Institui o mapa do zoneamento urbano

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano.

A elaboração do Zoneamento Urbano proposto considerou as seguintes condicionantes:

- Existência de **Áreas de risco**, **Unidades de Conservação** e **Áreas de potencial valor ambiental**, tais como fragmentos de vegetação nativa e APP de cursos e corpos d'água;
- Infraestrutura urbana** disponível, especialmente as redes de saneamento básico e o sistema de mobilidade urbana;
- Diagnóstico do **Parcelamento Urbano vigente** apresentado na Etapa 2 – Leitura Técnica; e
- Tendências de crescimento** urbano e adensamento identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica.

PROPOSTA

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano.

- 01 | Zona de Centralidade – ZCE
- 02 | Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE
- 03 | Zona Industrial - ZIN
- 04 | Zona residencial – ZR (ZR1 e ZR2)
- 05 | Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
- 06 | Zona de Preservação Ambiental - ZPA

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano.

Zona de Centralidade – ZCE

- Engloba a **centralidade** do Município, bem como os lotes com testada para as principais **vias arteriais** que conectam as diversas porções da área urbana, sendo destinada **preferencialmente ao uso comercial e de serviços públicos e privados**; e
- São locais com **boa infraestrutura urbana** e **conectividade** intramunicipal, com concentração de atividades comerciais e de serviços e equipamentos comunitários.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano.

Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE

- São áreas onde predominam atividades **industriais consolidadas** e **áreas preferenciais para o desenvolvimento industrial** de maior densidade, especialmente nos limites da área urbana e ao longo das rodovias, considerando a facilidade do escoamento da produção devido à alta conectividade regional e a possibilidade de minimizar conflitos com usos e atividades incompatíveis; e
- São áreas **preferenciais** para o desenvolvimento de atividades **comerciais e de serviços de maior impacto** e atividades industriais de baixa a média densidade.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano.

Zona Industrial - ZIN

- Corresponde ao **Distrito Industrial proposto** ao longo da Rodovia Altino Arantes – SP-351 e Rodovia Pref. Fioravante Belutti – SPA-003/351; e
- É uma área **preferencial para o desenvolvimento industrial de maior densidade**, considerando a facilidade do escoamento da produção devido à maior conectividade regional e a possibilidade de **minimizar conflitos com usos e atividades incompatíveis**, podendo incluir atividades comerciais e de serviços com maior nível de incomodidade.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS



Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

- USO**: Define as atividades permitidas no lote.
- OCUPAÇÃO**: Define regras para ocupação do lote.

Ilustração: Geo Brasília, 2020

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

- USO**
 - Residencial (R)
 - Não Residencial (NR)
 - Comercial e Serviços (C)
 - Industrial (I)
 - Rural (A)
- OCUPAÇÃO**
 - Lote mínimo
 - Afastamento
 - Recuo
 - Coefficiente de Aproveitamento (CA)
 - Taxa de ocupação (TO)
 - Taxa de Permeabilidade (TP)
 - Gabarito

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

- OCUPAÇÃO**
 - Lote mínimo
 - Recuo
 - Afastamentos
 - Coefficiente de Aproveitamento (CA)
 - Taxa de ocupação (TO)
 - Taxa de Permeabilidade (TP)
 - Gabarito

Ilustração: Geo Brasília, 2020

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Santo Antônio da Alegria

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento			Taxa de Permeabilidade e Mínimo (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
		Mínimo	Máximo	Mínimo		Altura (m)	Revolvimento	Fronteiras (m)	Alça Mínima (m)	Alça Máxima (m)	Alça Mínima (m)			Alça Máxima (m)
ZCE	70	0,10	1,00	1,50	20	14,00	-	3,00	13,00	250,00	320,00	5,00*	-	-
ZDE	70	0,10	1,00	1,50	20	12,00	2	14,00	17,00	350,00	420,00	5,00	1,50	-
ZIN	60	0,10	1,00	1,00	20	12,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	3,00	-
ZRN	70	0,10	1,00	1,20	20	14,00	4	10,00	13,00	250,00	320,00	5,00	-	-
ZR2	60	0,10	1,00	1,00	30	7,00	2	10,00	13,00	250,00	320,00	5,00	1,50	-
ZER5	80	0,10	1,00	1,50	10	7,00	2	8,00	10,00	160,00	190,00	3,00**	-	-
ZRA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Distância mínima para o alinhamento. **Distância mínima para o alinhamento.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Uso do Solo.

- Os usos do solo são classificados em **relação à sua compatibilidade sobre o zoneamento** em que se inserem e quanto às atividades que representam
- O Plano Diretor propõe a **classificação** da forma a seguir:
 - **Uso permitido**
 - **Uso permissível**
 - **Uso proibido**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS



Parâmetros de Uso do Solo.

- Uso Residencial:** utilização da edificação para fim habitacional, subclassificado em:
 - Residência Unifamiliar (R1)
 - Residência Multifamiliar (R2)
 - Residências em Série (R3)
 - Condomínio de Lotes (R4)

Residência Unifamiliar:

Residência Multifamiliar:

Residências em série:

Condomínio de Lotes:

- Modalidade de parcelamento do solo em que o parcelamento como um todo corresponde a um único lote que se mantém privado. Uma unidade autônoma corresponde a uma fração ideal sobre o terreno e partes comuns, cujo dimensionamento mínimo deverá respeitar os parâmetros de ocupação do solo;

Parâmetros de Uso do Solo.

- Uso Comercial e de Serviços:** atividades econômicas de circulação de mercadorias (comércio) ou de prestação de mão de obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subclassificado em:
 - Comércio e Serviço de Bairro (C1)
 - Comércio e Serviço de Centralidade (C2)
 - Comércio e Serviço Pesado (C3)

Comércio e Serviço de Bairro:

Comércio e Serviço de Centralidade:

Comércio e Serviço Pesado:

comércio atacadista e serviços diversificados, caracterizados por atividades incômodas, nocivas ou perigosas que exigem instalação em locais apropriados, podendo demandar análise caso a caso, tais como autoelétrico, borracharia, dederizadora, editora, estúdios de rádio e televisão, grandes depósitos, grandes oficinas, gruas e guindastes, hipermercado, mercearia, marmoraria, posto de combustíveis, posto de revenda de GLP, retífica de motores, shopping center, soldagens, sucatas, transportadora, usinas e similares.

Parâmetros de Uso do Solo.

- Uso Industrial:** atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria-prima, subclassificado em:
 - Indústria Caseira (I1)
 - Indústria Leve (I2)
 - Indústria Média (I3)
 - Indústria Pesada (I4)

Indústria Caseira:

Indústria Leve:

Indústria Média:

Indústria Pesada:

Atividade incômoda, nociva e perigosa, que pode dar origem a explosões e/ou incêndios, sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município, tais como curtimento, frigoríficos, fabricação de cimento, fabricação de corantes ou pigmentos, fabricação de material cerâmico, fabricação de papel ou celulose, fabricação de pilhas ou baterias, preparação do leite ou fabricação de laticínios, produção de elementos químicos, refino do petróleo ou destilação de álcool por processamento de cana-de-açúcar ou outros vegetais, usina de produção de concreto asfáltico, siderurgia e similares.

Parâmetros de Uso do Solo.

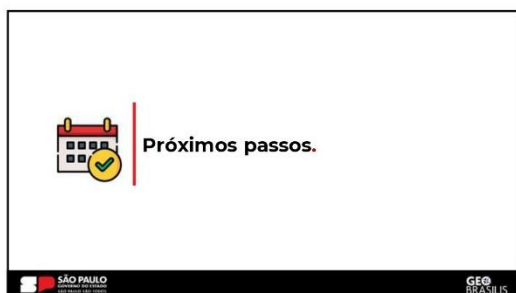
- Uso Rural:** atividades de exploração extrativa ou de produção agrícola, pecuária ou hortifrutigranjeira

Parâmetros de Uso do Solo.

Zona	Parâmetros de Uso do Solo		
	Usos Permitted	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZFE	C1, C2, C3, C4	R1, C1, I1, I2, I3, I4, A	R1, R2, R3, R4, I1, I2, I3, I4, A
ZDE	C1, C3, I2	R1, C1, I1, I2, I3, I4, A	R1, R2, R3, R4, I1, I2, I3, I4, A
ZIR	C1, I2, I3	C1, I1, I2, I3, I4, A	R1, R2, R3, R4, I1, I2, I3, I4, A
ZRI	R1, R2, R3, C1, I1	C1, I1	C1, I1, I2, I3, I4, A
ZR2	R1, R3, R4, C1, I1	R2, C2, I1, I2, I3, I4, A	C1, I1, I2, I3, I4, A
ZRI5	R1, R3, C1, I1	R2	R4, C2, C3, I2, I3, I4, I5, A
ZRA			Todos

LEGENDA:
 R1: Residência Unifamiliar
 R2: Residência Multifamiliar
 R3: Residências em Série
 R4: Condomínio de Lotes
 C1: Comércio e Serviço de Bairro
 C2: Comércio e Serviço de Centralidade
 C3: Comércio e Serviço Pesado
 I1: Indústria Caseira
 I2: Indústria Leve
 I3: Indústria Média
 I4: Indústria Pesada
 A: Uso Rural

Maiores informações consulte o Plano Diretor 2020



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

9.4. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 04

ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 04 – Parcelamento do Solo
Data, hora e local:	25/02/2026 das 09h00 às 10h10 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

PARTICIPANTES DA REUNIÃO

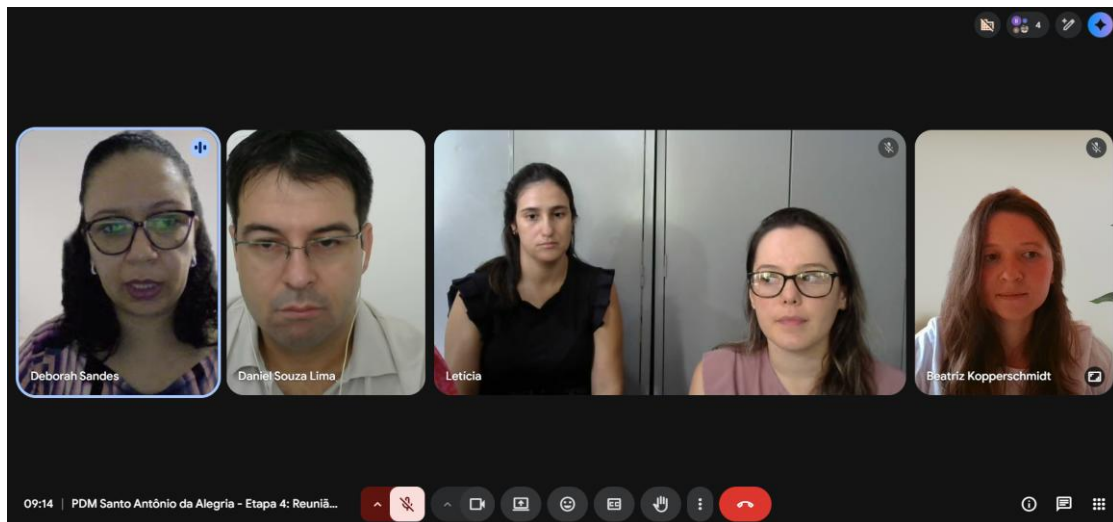
Nome	Instituição
1. Letícia d'Olivo Moreira Belutti	Engenharia
2. Rafaela Freiria Genari de Castro	Engenharia
3. Suzana da Silva	Água e esgoto
4. Rafaela Freiria de Paula	Departamento Meio Ambiente
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis

Nome	Instituição
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Daniel Souza Lima	Geo Brasilis

A quarta reunião com o Grupo de Trabalho de Santo Antônio da Alegria foi realizada no dia 25 de fevereiro de 2026, das 09h00 às 10h10, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 06 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 9.4-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 9.4-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 9.4-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 9.4-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 9.4-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 04



Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

uso misto, incluindo lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais;

II. Loteamento de Acesso Controlado ou Loteamento Fechado: modalidade cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, vedado o impedimento de acesso a pedestres ou veículos de não residentes devidamente identificados ou cadastrados e cujas áreas institucionais deverão situar-se na parte externa ao fechamento, com acesso a via pública, enquanto as vias públicas e áreas verdes e de lazer internas serão objeto de concessão por tempo indeterminado, através de Decreto Municipal à Associação de Moradores, o que deverá constar no registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis;

III. Loteamento de Interesse Social: destinado à implantação de projetos habitacionais integrados a Programas de Habitação de Interesse Social, cumprindo uma cota de 80% (oitenta por cento) dos lotes residenciais destinados à população de baixa renda, ou seja, com renda mensal familiar igual ou inferior a três salários mínimos vigentes.;

Art. 10. No caso do Loteamento de Acesso Controlado, fica a cargo da Associação de Moradores, conforme Lei Federal nº 13.465, de 2017:

I. A manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização viária;

II. A manutenção e conservação das áreas verdes e de lazer;

III. A manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;

09:24 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reunião...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Condomínio de Lotes

Art. 36. Para a aprovação de projetos de Loteamentos ou Condomínios de Lotes é demandada a apresentação de requerimento, ao Município, acompanhado de:

I. Título de propriedade atualizado do imóvel objeto do empreendimento, com a área exata do parcelamento devidamente retificada e/ou unificada;

II. Recibo do IPTU;

III. Levantamento planialtimétrico cadastral da área a ser parcelada;

IV. Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento, quando exigido, a ser analisado pelo Município;

V. Diretrizes da concessionária dos serviços de saneamento básico;

VI. Planta do projeto de parcelamento, em três vias, em escala não superior a 1:1.000 (um por mil), contendo:

a) Divisão das quadras em lotes (ou divisão do lote em unidades autônomas), com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas institucionais, áreas verdes e áreas de lazer;

09:39 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reunião...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

II. Endereço da obra/serviço;

III. Estágio da obra/serviço quando da lavratura do auto;

IV. Tipo de obra ou serviço;

V. Preceito legal violado;

VI. Valor da multa e prazos legais para o seu recolhimento, assim como para interposição de recurso; e

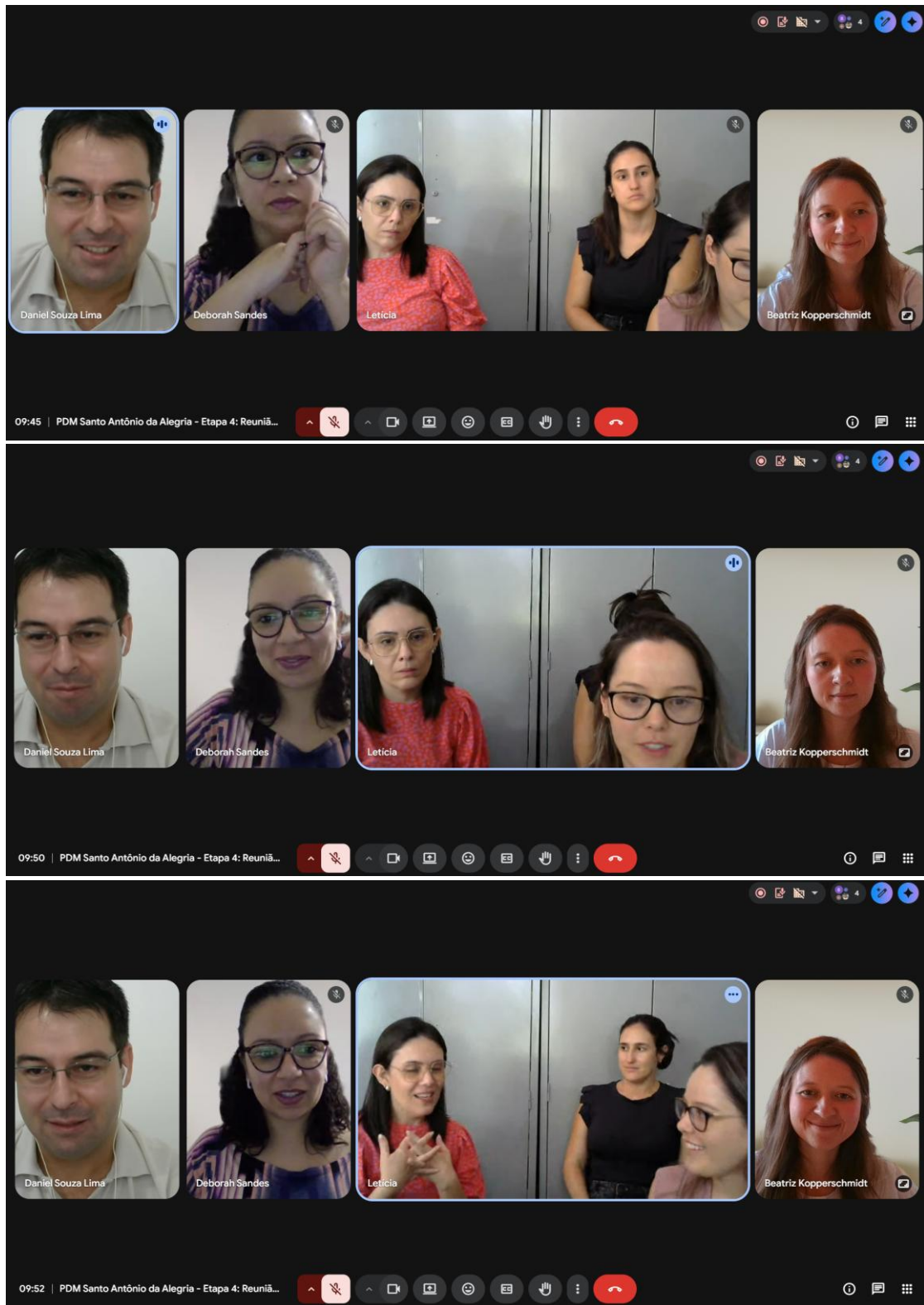
VII. Data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

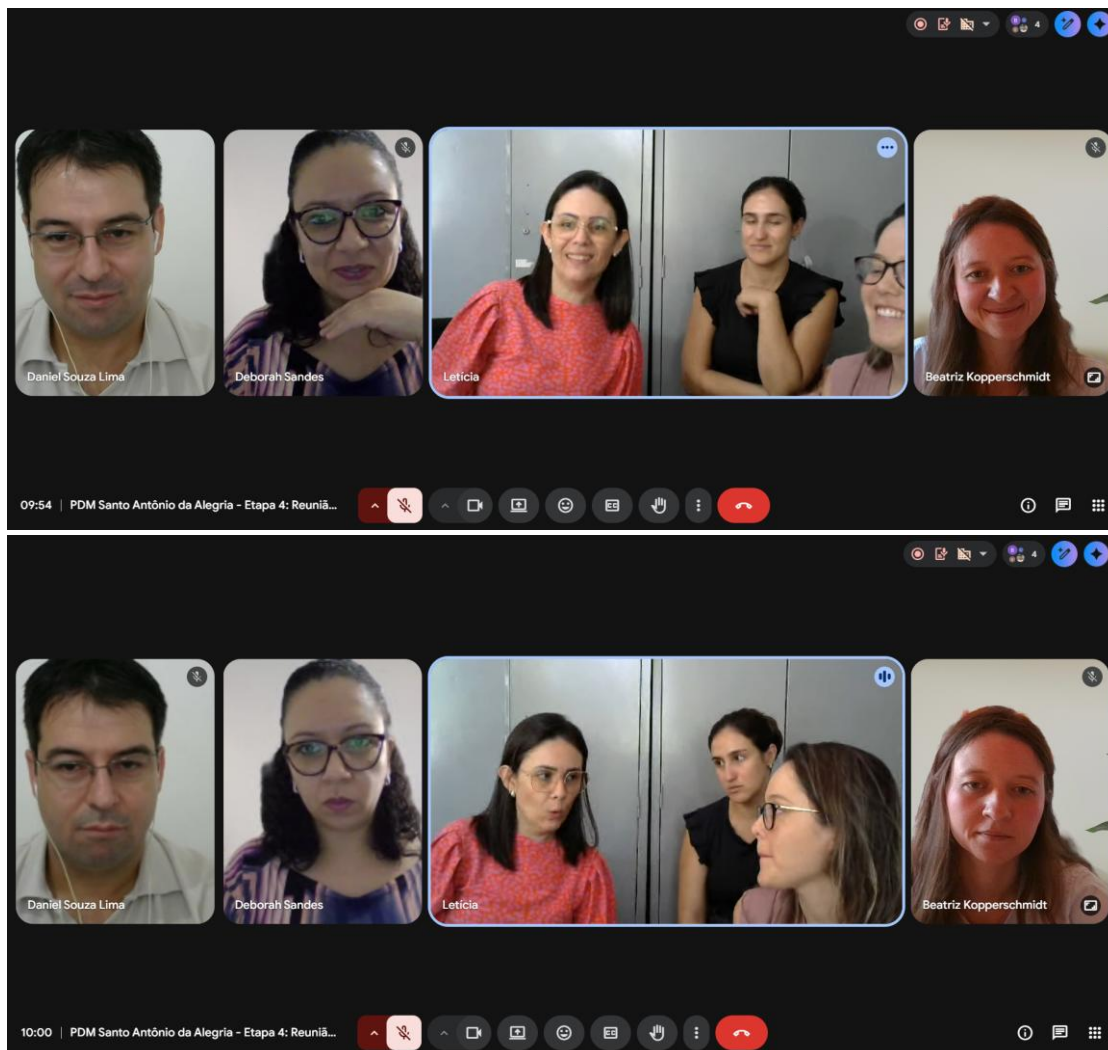
Parágrafo único. O servidor público municipal que emitir a notificação, ou auto, será responsável pela inexactidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 55. Na ausência ou na recusa de assinatura da notificação, ou auto, pelo infrator, o servidor municipal deverá relatar a ocorrência no próprio documento, sendo obrigatório:

I. Publicar a Notificação, Auto de Embargo, Termo de Interdição e de Desinterdição em jornal de circulação local;

09:44 | PDM Santo Antônio da Alegria - Etapa 4: Reunião...





Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.4-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 04

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
25/02/2026 09:14:27	Letícia D'olivo Moreira Belutti	projetos1@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Engenharia
25/02/2026 09:15:54	Rafaela Freiria Genari de Castro	projetos@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Engenharia
25/02/2026 09:20:27	Suzana da Silva	dae@santoantoniodaalegria.sp.gov.br	Água e esgoto
25/02/2026 10:11:12	Rafaela Freiria de Paula	meioambientesaa@hotmail.com	Dep. meio ambiente

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 9.4-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 04

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Minuta de Lei: Parcelamento do Solo	<ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis retomou rapidamente os temas já abordados nas outras agendas da proposta técnica (objetivos, eixos de desenvolvimento, macrozoneamento, etc.) e introduziu o foco no parcelamento do solo; • Letícia questionou a necessidade ou obrigatoriedade de incluir a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado, sugerindo que o município pode preferir apenas o loteamento aberto ou o condomínio, sendo que essa modalidade de parcelamento pode não ser interessante para o município. O Grupo de Trabalho apontou a necessidade de discussão interna para ver se seguem com essa modalidade. A Geo Brasilis concordou, reforçando que a Lei de Parcelamento precisa estar coerente com a realidade do município, sendo essencial esses apontamentos, confirmando que pode ser retirado caso não seja de interesse do município; e • Sobre o processo de aprovação de projetos, Letícia mencionou que o município geralmente utiliza um fluxo de pré-aprovação do projeto urbanístico e emissão de Certidão de Diretrizes, que é então usado para aprovação no GRAPROHAB antes da aprovação final municipal do projeto completo. A Geo Brasilis reforçou que é fundamental adaptar a lei que está sendo construída para institucionalizar o fluxograma já utilizado pelo município, e solicitou que a equipe envie o procedimento interno para que seja incorporado na minuta. A equipe da Prefeitura Municipal concordou em enviar essas informações o quanto antes.
2	Outros Assuntos	<ul style="list-style-type: none"> • A equipe da Prefeitura Municipal ressaltou a importância da elaboração tanto do Plano Diretor, quanto da Lei de Parcelamento, indicando que estão com uma “sensação de esperança”, pois muitas vezes não possuem respaldo técnico para tomada de decisões, o que gera conflitos durante o processo de aprovação dos projetos; • O Grupo de Trabalho demonstrou preocupação com a aprovação desse projeto pela Câmara, ressaltando que todo esse trabalho que está sendo feito é importantíssimo, e que não gostariam que fosse interrompido na Câmara como já aconteceu com outros planos;

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis apresentou uma estratégia para incluir os vereadores no processo antes da audiência pública final, melhorando a receptividade dos vereadores no processo de aprovação da Lei. A Geo Brasilis reforçou que essa era uma etapa que estava prevista apenas na Etapa 5, na Minuta de Lei, mas que foi antecipada acreditando que poderia ser mais produtivo e melhora a aceitação da proposta; • O Grupo de Trabalho de Santo Antônio da Alegria concordou com a sugestão, informando de um outro processo que tentaram aprovar o Código de Obras, mas que foi rejeitado pela Câmara, não indo nem para votação. A Geo Brasilis indicou que espera que isso não aconteça novamente, ressaltando a importância de inclui-los em todas as etapas do processo; e • Foi então questionado pela Geo Brasilis se seria possível a realização dessa reunião no período da noite, de forma remota. O Grupo de Trabalho concordou, afirmando que poderiam organizar para que fosse possível.
3	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES/AJUSTES</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Prefeitura Municipal irá retornar sobre a retirada ou não da modalidade de parcelamento do Loteamento com Acesso Controlado. <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Prefeitura Municipal ficou responsável em encaminhar o fluxo de aprovação utilizado atualmente no Município.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.4-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 04

Etapa 4: Proposta Técnica
Elaboração do Plano Diretor Municipal de Santo Antônio da Alegria
AGENDA 04: PARCELAMENTO DO SOLO

25/02/2026

Agenda.

01 | Estrutura da Etapa 4 – Proposta Técnica

02 | Propostas para o Ordenamento Territorial
• Parcelamento do solo

03 | Próximos passos

Estrutura da Proposta Técnica.

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal

- A definição dos objetivos da Política Urbana Municipal constitui a fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano

Eixos de Desenvolvimento Municipal

- Desenvolver as potencialidades municipais e transformar as deficiências diagnosticadas para a construção do cenário desejado para o Município

Propostas para o ordenamento territorial

Revisar e atualizar o ordenamento territorial de Santo Antônio da Alegria:

- Perímetros urbanos
- Sistema viário
- Macrozoneamento
- Zonamento
- Parcelamento do solo**

Instrumentos da Política Urbana Municipal

Instrumentos que orientarão programas, projetos e ações para promover a Função Social e Ecológica da Propriedade, de forma a garantir maior acesso à terra e à moradia, bem como o uso equilibrado do espaço urbano e ambiental da cidade

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano

Acompanhar a implementação das estratégias propostas no Plano Diretor e legislações correlatas

Propostas para o Ordenamento Territorial.

Parcelamento do Solo.

Parcelamento do Solo. O QUE É?

O Parcelamento do solo tem como objetivo **organizar a expansão urbana, evitar a criação de núcleos irregulares e a especulação imobiliária**

Estabelece diretrizes para as modalidades de parcelamento do solo, **assegurando a infraestrutura básica** como saneamento e vias de acesso

Parcelamento do Solo. ESTRUTURA DA MINUTA DE LEI

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS
CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO	CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA	CAPÍTULO VII DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS E PARCELAMENTOS

MINUTA DE LEI

Parcelamento do Solo. MINUTA DE LEI

Próximos passos.

Próximos passos.

Oficina Municipal: 04/03/2026

Análise e retorno da Prefeitura: 16/03/2026

Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenação Geral
Eduardo Trani
@etrani@sp.gov.br

Coordenação Institucional
Rafael Pedreira Caspar
@rafael.souza@sdhu.sp.gov.br

GEO BRASÍLIS
Equipe Técnica

José Roberto dos Santos
@joseroberto@geobrasilis.com.br

Lauanna Campagnoli
@lauanna@geobrasilis.com.br

Deborah Sandes
@deborah@geobrasilis.com.br

Beatriz Kopperschmidt
@beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasília, 2026.

9.5. Reunião com o Grupo de Acompanhamento

ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Acompanhamento
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda Completa
Data, hora e local:	04/03/2026 das 16h00 às 19h00 – Local: E.M.E.F. Manuel Augusto Rodrigues Alecrim - R. Nove de Julho, 1100 - Centro

PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	Instituição
1. Rosiane Aparecida Silva	COMTUR
2. Rafaela Freiria Genari de Castro	Prefeitura
3. Rubens Ruam de Oliveira	Sociedade Civil
4. Gilson Abrahão	Munícipe
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Rafael Antônio P. G. de Souza	SDU – Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano
Adriana Marcia Prado de Araújo	SDU – Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano
Ângela Maria da Silva	SDU – Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

A reunião com o Grupo de Trabalho de Santo Antônio da Alegria foi realizada no dia 04 de março de 2026, das 16h30 às 19h00, na E.M.E.F. Manuel Augusto Rodrigues Alecrim, localizado na Rua Nove de Julho, 1100, Centro. A reunião teve 07 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 9.5-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Acompanhamento, nomeados pelo Decreto/Portaria nº 47/2025, da coordenadora do Grupo de Trabalho da Prefeitura Municipal, de representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis e da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (SDU).

A **Figura 9.5-1** apresenta os registros fotográficos da reunião, enquanto o **Quadro 9.5-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 9.5-3** mostra os slides utilizados na referida reunião, contemplando todo o conteúdo que faz parte da Proposta Técnica desenvolvida para o Plano Diretor Municipal.

Figura 9.5-1: Registro da participação - Reunião com Grupo de Acompanhamento





Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.5-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Acompanhamento

Pauta: Reunião com Grupo de Acompanhamento para apresentação da Proposta Técnica					Data: 04/03/2026
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Reniane Ap. Silva	COMTUR	saarxosme@gmail.com	DDD (16) 99400 3174	[Assinatura]
2	Regiane Jussara Guarnide Castro	Preletoria	profreg@sanantonio-da-alegria-sp.gov.br	DDD (16) 99999-0924	[Assinatura]
3	Renata Rosa de Oliveira		Renata@2027muni.com	DDD (16) 99965-2874	[Assinatura]
4	Angela M. Silva	SOU/SOUIH	angsilva@sp.gov.br	DDD (11) 98082-4391	[Assinatura]
5	Ashuara M. Rios de Araujo	SOU/SOU	ampanha@sp.gov.br	DDD (11) 3658-5252	[Assinatura]
6	Rafael Antônio Pêlo de Souza	SOU/SOU	rafael.pelo@sp.gov.br	DDD (11) 3636 5555	[Assinatura]
7	Eilson Abrahão	municipal	qiloon.abrahaoo@sp.gov.br	DDD (16) 9999 651971	[Assinatura]

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

11

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 9.5-1: Principais assuntos discutidos na reunião com o Grupo de Acompanhamento

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Política Urbana e Eixos de Desenvolvimento	<ul style="list-style-type: none"> • Foi questionado por um membro do Grupo de Acompanhamento o que poderia ocorrer caso o Plano Diretor fosse elaborado, encaminhado à Câmara Municipal e não fosse aprovado, considerando que o município é obrigado a possuir o instrumento. A Geo Brasilis informou que, nesse caso, podem ser sugeridas alterações até que o Plano seja aprovado. A Geo Brasilis informou ainda que, considerando o papel da Câmara nesse processo, será realizada uma reunião específica com os vereadores para apresentar o conteúdo e aumentar as chances de aprovação da minuta de lei, incentivando a participação deles em todas as etapas do processo; e • Foi questionado por um membro do Grupo de Acompanhamento se, havendo interesse em implantar um loteamento em área rural, a Lei de Parcelamento do Solo seria o instrumento que permitiria essa implantação. A Geo Brasilis esclareceu que não, pois a Lei de Parcelamento incide apenas nas áreas definidas como perímetro urbano. Destacou-se que essa delimitação existe justamente para evitar a formação de loteamentos dispersos em áreas rurais.
2	Propostas do Ordenamento Territorial	<p>PERÍMETRO URBANO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foi questionado por um membro do Grupo de Acompanhamento, direcionando o questionamento a Prefeitura Municipal, se o Parque das Águas, anteriormente classificado como área rural, paga impostos municipais como área urbana. Rafaela informou que, por se tratar de uma área já regularizada, o local paga impostos urbanos, como o IPTU. Ressaltou-se, entretanto, que apesar da cobrança dos impostos, a área ainda não conta com infraestrutura urbana, como rede de coleta de esgoto; • Um membro do Grupo de Acompanhamento apontou a possibilidade de ampliação do perímetro urbano, considerando uma área ao longo da estrada de Itamogi onde já existe previsão de expansão para implantação de loteamento; • Também foi sugerido pelo Grupo de Acompanhamento a ampliação do perímetro para o outro lado da rodovia, na ampliação ao longo da rodovia; • Outro membro relatou o caso de um conhecido que adquiriu uma área na área que foi indicada como zona industrial, com cerca de quatro alqueires, com a intenção de instalar um centro veterinário. Foi informado que o proprietário já exerce essa atividade na área rural em Itamogi e pretende expandir para o

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>município, necessitando de local para hospedagem, alimentação e apoio para estudantes e clientes;</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis questionou a aprovação dessa atividade, sendo o serviço de atendimento veterinário uma atividade de uso urbano, que estaria sendo instalada em área rural, além desses outros usos atrelados, questionando se também aconteceriam nesse local. O Grupo de Acompanhamento destacou que a atividade possui características rurais, pois envolve manejo de animais, áreas de pasto e espaço para tratamento e soltura. Foi esclarecido que as outras atividades, como hospedagem e alimentação, utilizariam da estrutura do município de Santo Antônio da Alegria, não seria disponibilizada pelo proprietário; e • Foi solicitado pela Geo Brasilis que encaminhassem para a Prefeitura a localização dessa área que foi adquirida, pois está sendo proposto a consolidação desse perímetro, e se esta propriedade estiver dentro do perímetro, a área não poderá exercer atividades rurais, como pasto, dentro desse perímetro, sendo ideal retirar essa área do perímetro Urbano devido a atividade pretendida. <p>SISTEMA VIÁRIO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um membro do Grupo de Acompanhamento questionou o dimensionamento das estradas secundárias, relatando que ele próprio doou uma faixa de 12 metros para a implantação de uma via que recebe apenas quatro ou cinco caminhões por dia, acreditando ser uma via muito grande para um fluxo muito baixo. Segundo ele, em locais com baixo movimento, vias muito largas acabam sendo utilizadas como mão única, o que tornaria o dimensionamento excessivo. A Geo Brasilis destacou que se trata de uma questão complexa, pois essas vias podem apresentar aumento de movimento em períodos de safra, tornando importante a existência de uma largura mínima adequada para evitar conflitos nesses períodos; • Outro membro sugeriu a criação de critérios específicos para permitir a implantação de vias de 10 metros em determinados casos, de forma semelhante ao que já ocorre com a classificação das vias urbanas. A Geo Brasilis ficou responsável por verificar se existe regulamentação específica para o dimensionamento de estradas secundárias; • Outro membro do Grupo de Acompanhamento reforçou a necessidade de manter uma faixa sem edificações ao longo das vias, permitindo eventuais ampliações ou intervenções futuras. Foi informado que essa faixa corresponde à área não edificante

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>prevista ao longo das vias, já sendo prevista, exatamente com esse objetivo de evitar futuras desapropriações;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Membros do Grupo de Acompanhamento indicaram que a Rua Nove de Julho deveria ser classificada como via arterial, por funcionar como entrada da cidade, sendo uma das principais ruas de Santo Antônio da Alegria; e • Também foram sugeridas como possíveis vias arteriais as vias Olimpo e Jorge Felício. <p>ZONEAMENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foi apontado por um membro do Grupo de Acompanhamento que existe uma área classificada como ZDE no zoneamento que está localizada em terreno muito íngreme, o que dificultaria a implantação de atividades de comércio pesado ou industriais; • Também foi indicada outra área próxima ao núcleo urbano que já possui ocupação predominantemente residencial, sendo sugerida sua reclassificação de ZDE para ZR2 (indicada no mapa na apresentação); • Outra área localizada em uma curva, também com topografia acentuada, foi apontada como inadequada para a classificação como ZDE; • Foi sugerido pela Geo Brasilis ampliar a ZPA nessas áreas com topografia muito acidentada, onde a implantação de usos urbanos é limitada. Os membros do Grupo de Acompanhamento concordaram com a sugestão; • Também foi sugerida por um membro do Grupo de Acompanhamento a redução de áreas da zona industrial e sua concentração em locais mais próximos da rodovia, onde o terreno é mais plano, uma vez que a área mais afastada da rodovia possui topografia mais acidentada, dificultando a implantação de indústrias; • Sobre as áreas de ZEIS, foi relatado pela Rafaela o caso de uma área institucional onde havia sido aprovado um projeto habitacional pela Caixa, em convênio com a CDHU. Entretanto, um dos convênios foi perdido devido à mobilização da população do entorno contrária à implantação de habitação de interesse social no local; • Foi destacado que parte da população demonstra resistência à implantação de conjuntos habitacionais (“COHAB”) no interior de bairros já consolidado, como este que estaria na área ‘mais valorizada’ do loteamento, e com a implantação de HIS, desvalorizaria a área;

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> • Diante disso, foi sugerido por um membro do Grupo de Acompanhamento que o município avalie a possibilidade de vender a área institucional para arrecadar recursos destinados à implantação de infraestrutura e habitações em outro local. A Geo Brasilis indicou que essa não seria uma opção viável, uma vez que a área institucional não pode ser vendida para o setor privado, voltado para especulação imobiliária, que isso não seria justificável para o Ministério Público. A Geo Brasilis direcionou para a equipe da SDU, para entender como o Governo do Estado de São Paulo poderia contribuir para solucionar essas situações e não ser perdido o convênio que haviam conseguido; • A SDU informou que era importante a demarcação das áreas de ZEIS para futuros projetos que surgirem, como nessas áreas que serão loteamentos futuros, e em áreas já consolidadas e com infraestrutura na sede urbana. A Rafaela informou que essas duas áreas que tinham projetos com a CDHU se enquadravam nesses aspectos, sendo áreas com boa infraestrutura e tecnicamente justificáveis para a implantação de HIS; e • Em relação à ZPA, foi sugerido ampliar a zona para áreas com topografia muito acidentada e presença de nascentes, especialmente na área localizada abaixo da ZIN, como foi sugerido pela Geo Brasilis.
3	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ampliar Perímetro Urbano ao longo da estrada que conecta com Santo Antônio da Alegria com Itamogi; • Redução do Perímetro Urbano na área que foi proposta como Distrito Industrial, mantendo parte mais próxima da estrada; • Alterar algumas áreas demarcadas como ZDE, devido a topografia íngreme, que inviabilizaria a implantação de comércios de maior porte, e outra área que já está ocupada por residências; • Alterar Rua Nova de Julho para Via Arterial; • Analisar a alteração das ruas Olimpo e Jorge Felício para Vias Arteriais; • Alterar áreas que estavam como ZIN e ZDE para ZPA, devido a topografia íngreme; e • Rever áreas de ZEIS, de acordo com o que será encaminhado pela Prefeitura.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.5-3: Slides da apresentação da reunião com o Grupo de Acompanhamento

Etapa 4: Proposta Técnica

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Santo Antônio da Alegria

REUNIÃO COM GRUPO DE ACOMPANHAMENTO

04/03/2026

Agenda.

- 01 | Matriz SWOT
- 02 | Política Urbana e Eixos de Desenvolvimento Municipal
- 03 | Propostas para o Ordenamento Territorial
- 04 | Próximos passos

Matriz SWOT.

Matriz SWOT.

- É uma metodologia que consiste numa técnica de **investigação social** a qual envolve ferramentas de gestão e planejamento, que permite **conhecer as variáveis** que influenciam o atingimento de dado objetivo
- Objetivo: Compilar o diagnóstico **TÉCNICO** com a **LEITURA COMUNITÁRIA** para orientar o desenvolvimento das propostas

Oficina Municipal, Reunião com Grupo de Acompanhamento e Audiência Pública

Matriz SWOT.

FORÇAS

- 21,3% do território municipal dispõe de **cobertura vegetal** (romanescente e tendência de **crescimento da cobertura vegetal** a partir de 2010).
- Possui **legislação urbanística** vigentes.
- Programas habitacionais em andamento**, com diversos conjuntos habitacionais implementados.
- Presença de **bens passíveis de tombamento** em nível municipal.
- Economia diversificada**, com ênfase no comércio e serviços especializados, turismo e agronegócio, e
- Potencial** para o **turismo ecológico**, de aventura, turismo cultural e turismo rural.

FRAQUEZAS

- Necessidade de **substituição da transposição** na estrada vicinal que conecta ao município de Cajuru.
- Tráfego de **veículos pesados** no sistema viário urbano central.
- Sinalização turística e iluminação pública** deficientes.
- Município **líder em desmatamento** na RMRP (segundo o PDUI).
- Utilização de **insumos agrícolas** em áreas de produção agrícolas inseridas no perímetro urbano, gerando **conflitos**.
- O **distrito industrial** existente está **secundado**.
- Ocorrência de loteamentos com **características urbanas na área rural**, distantes do núcleo urbano central, e
- Legislação urbanística insuficiente** para lidar com as demandas do município.

Elaborado Geo Brasília, 2025.

Matriz SWOT.

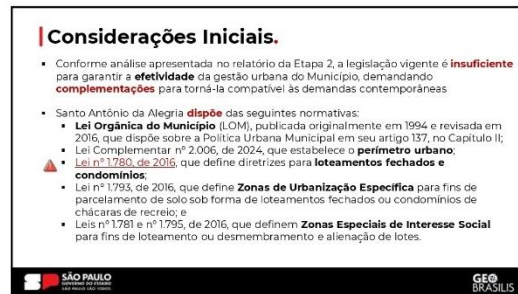
OPORTUNIDADES

- Malha urbana regular e ordenada**, estruturada pelas vias de conexões regionais.
- Município de Interesse Turístico – MIT, com destaque para o **ecoturismo, turismo de aventura e festividades religiosas e folclóricas**.
- Cerca de 60% do território municipal apresenta relevo suave ondulado a ondulado, **favorecendo a ocupação urbana e rural**.
- Cerca de 70% do território municipal inserido na **área de afloramento do SAG**, o que favorece a **recarga**.

AMEAÇAS

- Desempenho do **PIB per capita local inferior** ao registrado no Estado e na RMRP (crescimento de 7% no Município, contra 78% na RMRP e 10% no Estado).
- Cerca de **70% do território municipal** inserido na **área de afloramento do SAG**, incluindo áreas de vulnerabilidade média a alta, **elevando as chances de contaminação**.
- Presença de áreas com **alta suscetibilidade a movimentos de massa na área rural**, com **ocorrência de processos erosivos** em cerca de 20% do território municipal.

Elaborado Geo Brasília, 2025.



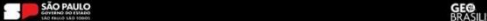
Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Desenvolvimento Econômico e Turismo

02 | Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial

03 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

Os eixos buscam desenvolver as **potencialidades municipais** e transformar as deficiências diagnósticas, além de priorizar os temas apontados pela **administração municipal e comunidade** como foco para a construção do **cenário desejado** para o Município.



Eixo 1: Desenvolvimento Econômico e Turismo.

OBJETIVOS GERAIS.

- Aproveitar o **potencial turístico** municipal para incentivar o **desenvolvimento sustentável**, de modo a **compatibilizar o lazer, proteger a fauna e a flora e gerar recursos**.
- Preservar e conservar** os atrativos turísticos que envolvem o **patrimônio natural**.
- Implantar um Distrito Industrial**, visando atrair indústrias compatíveis com o meio urbano e o meio ambiente para **gerar oportunidades de trabalho e renda** para a população local;
- Identificar o patrimônio cultural local**, bem como valorizar e divulgar a história local;
- Garantir a saúde pública e educação básica de qualidade** a toda população; e
- Promover o **ensino superior e o ensino profissionalizante** e especializado, visando qualificar e aprimorar a mão de obra local.



Eixo 2: Mobilidade Urbana e Planejamento Territorial.

OBJETIVOS GERAIS.

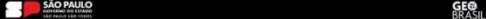
- Garantir o **crescimento urbano ordenado e sustentável**, com qualidade de vida e infraestrutura;
- Priorizar a ocupação de vazios urbanos** que não atendam ao interesse coletivo para promover o adensamento de áreas dotadas de infraestrutura, de forma a **controlar a expansão urbana**.
- Garantir recursos para ações públicas voltadas à realização de **melhorias habitacionais para a população de baixa renda** e delimitar **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**;
- Estimular a **coexistência entre os usos residencial, comercial, de serviços e industrial**, de forma a evitar a segregação dos espaços e longos deslocamentos, prevenindo conflitos entre usos incompatíveis;
- Considerar os **cenários climáticos futuros** no planejamento urbano; e
- Promover o desenvolvimento de **projetos urbanísticos sensíveis às mudanças climáticas**.



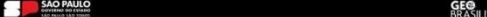
Eixo 3: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental.

OBJETIVOS GERAIS.

- Ampliar as áreas com vegetação nativa e garantir a proteção** das Áreas de Reserva Legal e do bioma Cerrado, conforme Lei do Cerrado (Lei Federal nº 13.550, de 2009);
- Promover a **conservação e a recuperação** do meio ambiente, especialmente em **áreas estratégicas para a produção de água e regulação climática**;
- Preservar, conservar, recuperar e conectar as áreas verdes, implementando **corredores de biodiversidade** para proporcionar o **deslocamento da fauna e a dispersão de sementes**;
- Compatibilizar a **proteção e recuperação de áreas verdes** com o **desenvolvimento sustentável** e
- Melhorar e universalizar os sistemas de saneamento básico** como um todo, considerando os quatro setores: abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, coleta de resíduos sólidos e drenagem.



Propostas para o Ordenamento Territorial.



Perímetros Urbanos.



Perímetro urbano.

- A Lei nº 1780, de 2016, permitiu a criação de loteamentos de chácaras de recreio na área rural, o que acarretou a existência de **loteamentos com características urbanas distantes do perímetro urbano**, ocasionando **ônus ao Município** para garantir serviços públicos em áreas afastadas, e
- Ao mesmo tempo, há um **considerável estoque de áreas livres** aptas ao parcelamento do solo urbano **inseridas no perímetro urbano vigente**.



PROPOSTA →

Perímetros urbanos propostos para Santo Antônio da Alegria

O perímetro urbano é um mecanismo de **ordenamento territorial** que delimita e indica a direção do crescimento da malha urbana, os limites para o parcelamento do solo de caráter urbano, e que auxilia no **direcionamento das políticas públicas**.




LEGENDA
— Perímetro Urbano

Elaboração: Geo Brasília, 2006.

Perímetro urbano. PROPOSTA

- Ampliação do perímetro urbano vigente**, de forma a **incorporar o Chacreamento Nossa Senhora Aparecida e viabilizar áreas para expansão urbana ao sul do núcleo urbano central**, principal vetor de expansão urbana do Município, especialmente ao longo da Rodovia Vicinal Artur Martins de Oliveira
- Foram propostos **ajustes na delimitação do perímetro urbano vigente** (buscando a utilização de **elementos físicos para demarcar os limites**)



Elaboração: Geo Brasília, 2006.

Perímetro urbano. PROPOSTA

- Foi proposto um **segundo perímetro urbano no Chacreamento Recanto do Trevo**, próximo ao trevo de acesso à cidade, na Rodovia Altino Arantes – SP-353, de modo a **permitir a regularização fundiária futura do referido loteamento**



Elaboração: Geo Brasília, 2006.

Sistema Viário.



Sistema viário. OBJETIVOS GERAIS.

- Induzir o desenvolvimento municipal, através da **compatibilização coerente** entre o sistema viário e o zoneamento urbano, face à sua forte relação;
- Priorizar o **transporte coletivo e a mobilidade ativa**, com a elaboração do **Plano Cicloviário Municipal** e o **Plano de Rotas Acessíveis**;
- atingir o índice de **100% de pavimentação viária** na área urbana;
- Melhorar as **conexões viárias intramunicipais**;
- Implantar um **Contorno Viário**, e
- Melhorar a **sinalização viária**, incluindo a sinalização turística e as placas de identificação de logradouros.

Sistema viário Rural. DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Acostamento (m)	Faixas não edificáveis (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Estrada Vicinal	12,00 m	1 faixa de 3,50 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido	1 faixa de 10,00 m por sentido	0,50%	16,00%
Estrada Secundária	10,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	0,50%	20,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2006.

Sistema viário Urbano. DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estaciona-mento (m)	Cicloviária (m)	Canalizo (m)	Calçadas (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	30,00 m	2 faixas de 3,70 m por sentido	1 faixa de 2,10 m por sentido (junto a calçada)	1 cicloviária unidirecional de 1,50 m por sentido (junto ao canto de giro)	2,20 m entre as calçadas	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	20,00 m	1 faixa de 3,40 m por sentido	1 faixa de 2,20 m em um lado	1 cicloviária bidirecional de 2,50 m em um lado	0,50 m entre a pista e a cicloviária	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Coletora	18,00 m	1 faixa de 3,70 m por sentido	1 faixa de 2,10 m em um lado	1 cicloviária bidirecional de 2,50 m em um lado	-	1 calçada de 3,50 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	14,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m em um lado	-	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,50%	16,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2006.




- ### Macrozoneamento Municipal.
- 01 | Macrozona de Qualificação Urbana – MQU
 - 02 | Macrozona de Produção Sustentável – MPS
 - 03 | Macrozona de Preservação Ambiental – MPA
- Elaboração: Geo Brasilis, 2006.

Macrozoneamento proposto.

AMQ compreende as áreas delimitadas pelo **perímetro urbano**, as quais são destinadas aos **usos urbanos** (moradia, trabalho, lazer).

A **MPS** compreende as porções da **área rural** do Município incluídas na Macrozona de Proteção do Sistema Aquífero Guarani de Proteção do RMRP. Tratam-se de áreas delimitadas com o intuito de permitir o desenvolvimento de atividades sustentáveis compatíveis à proteção da qualidade ambiental.

A **MPA** compreende as Áreas de Reserva Legal (conforme Cadastro Ambiental Rural), Áreas de Preservação Permanente (APP) e fragmentos de vegetação nativa situados na área rural.



Elaboração: Geo Brasília, 2008.

SÃO PAULO
GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano.




SÃO PAULO
GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZR1
Localizada em áreas próximas ao Centro de Santo Antônio da Alegria, são dotadas de **infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos**, sem restrições à ocupação, desde que permita a instalação de atividades de pequeno a médio porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial.

ZR2
Localizada em bairros situados nos limites da **área urbana**, a infraestrutura, serviços e equipamentos públicos **demandam complementações**, sem restrições à ocupação de baixa densidade, podendo ser permitida a instalação de atividades de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial.



Elaboração: Geo Brasília, 2008.

SÃO PAULO
GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZDE
São áreas onde predominam **atividades industriais consolidadas** e áreas preferenciais para o **desenvolvimento industrial** de maior densidade, especialmente nos limites da área urbana e ao longo das rotovias.

ZCE
Engloba a **centralidade do Município**, bem como as zonas com tratada para as principais vias arteriais que conectam as diversas porções da área urbana, sendo destinada preferencialmente ao **uso comercial e de serviços públicos e privados**. São locais com **boa infraestrutura urbana e conectividade** intramunicipal, com concentração de atividades comerciais e de serviços e equipamentos comunitários.




Elaboração: Geo Brasília, 2008.

SÃO PAULO
GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZEIS
Corresponde aos conjuntos habitacionais de interesse social **existentes**, as áreas destinadas à **implantação de novos habitacionais** de interesse social e as **áreas destinadas à promoção da Regularização Fundiária Urbana** de Interesse Social (URBIS).

ZPA
Corresponde aos **fragmentos de vegetação nativa** (APP) do curso e corpos d'água e Áreas de Reserva Legal incluídas nos **perímetros urbanos**. São áreas **não parceláveis e não edificáveis**, destinadas à preservação do patrimônio natural e à **instalação controlada** de atividades de **apoio ao turismo**.



Elaboração: Geo Brasília, 2008.

SÃO PAULO
GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZIN
É uma área preferencial para o **desenvolvimento industrial de maior densidade**, considerando a facilidade do escoamento da produção devido à maior **conectividade regional** e à possibilidade de **minimizar conflitos** com usos e atividades incompatíveis, podendo incluir atividades comerciais e de serviços com maior nível de incompatibilidade.



Elaboração: Geo Brasília, 2008.

SÃO PAULO
GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZPA
Corresponde aos fragmentos de vegetação nativa, APPs de cursos e corpos d'água e Áreas de Preservação Legal inseridas nos **perímetros urbanos**. São áreas não parceláveis e não edificáveis destinadas à preservação do patrimônio natural e à instalação controlada de atividades de apoio ao turismo.

ZUE
A Zona de Urbanização Específica (ZUE) engloba o **chacareamento Recanto do Trevo** de forma a viabilizar a **Regularização Fundiária Urbana (Reufu)** e o referido loteamento, localizado em região afastada do núcleo urbano de Santo Antônio da Alegria, com **infraestrutura incompleta**, sendo não há demanda para a expansão urbana.

Elaboração: Geo Brasilis, 2020



Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

- USO**: Define as atividades permitidas no lote.
- OCUPAÇÃO**: Define regras para ocupação do lote.



Elaboração: Geo Brasilis, 2020

Parâmetros de Ocupação do Solo.

OCUPAÇÃO

- Lote mínimo
- Recuo e Afastamentos
- Coefficiente de Aproveitamento
- Taxa de Ocupação (TO)
- Taxa de Permeabilidade (TP)
- Coberto



Elaboração: Geo Brasilis, 2020

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Santo Antônio da Alegria

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade (%)	Número Máximo de Pavimentos	Coberto Máximo		Lote Mínimo			Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo			Frontal	Lateral	Área Mínima (m²)	Área Máxima (m²)	Estreita		
Z/CE	70	0,10	1,00	1,50	20	4,00	4	10,00	10,00	250,00	500,00	5,00 ¹	-
Z/CE	70	0,10	1,00	1,50	20	5,00	2	10,00	10,00	150,00	400,00	5,00	1,50
Z/IN	60	0,10	1,00	1,00	20	12,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	3,00
Z/PI	70	0,10	1,00	1,20	20	4,00	4	10,00	10,00	250,00	500,00	5,00 ¹	-
Z/PA	60	0,10	1,00	1,00	30	7,00	2	10,00	10,00	250,00	300,00	5,00	1,50
Z/LB	80	0,10	1,00	1,50	10	7,00	2	8,00	10,00	150,00	150,00	5,00 ¹	-
Z/LP	50	0,10	1,00	1,00	30	7,00	2	20,00	20,00	1000,00	1000,00	5,00	3,00
ZPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

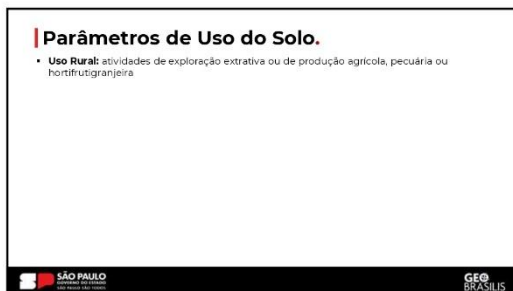
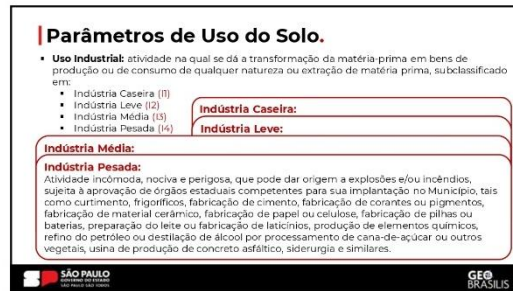
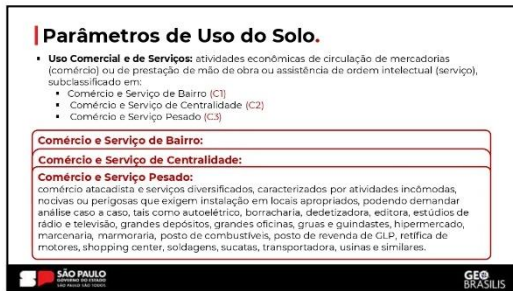
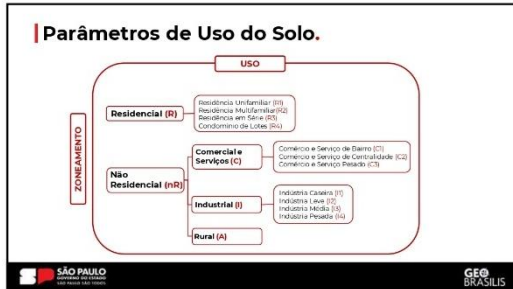
Elaboração: Geo Brasilis e Governo do Estado de São Paulo. São Paulo, 2020. Disponível em: <https://www.geobrasilis.com.br/>

Elaboração: Geo Brasilis, 2020

Parâmetros de Uso do Solo.

- Os usos do solo são classificados em **relação à sua compatibilidade sobre o zoneamento** em que se inserem e quanto às atividades que representam
- O Plano Diretor propõe a **classificação** da forma a seguir:
 - **Uso permitido**
 - **Uso permissível**
 - **Uso proibido**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS



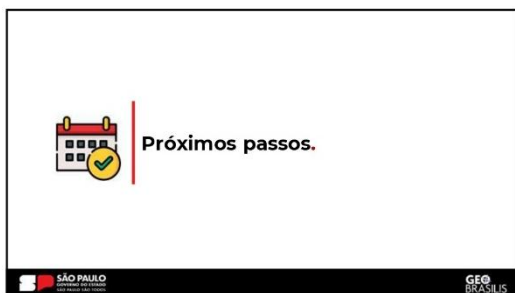
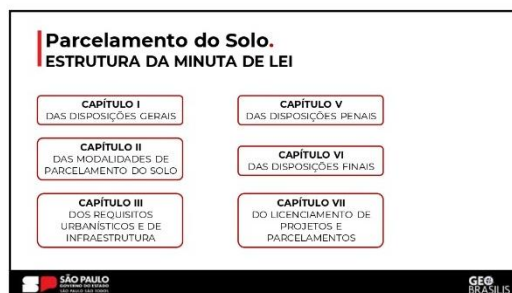
Parâmetros de Uso do Solo.

Zona	Usos Permitted	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZOE	R1, R2, R3, C1, C2, I1	-	I1, C1, C2, R3, A
ZOE	C1, C2, I1	R1, C1, I1, I3, A	R2, R3, R4, I2
ZIN	C1, I2, I3	C2, I4, A	R1, R2, R3, R4, C1, I1
ZBI	R1, R2, R3, C1, I1	C2, I4, A	C1, I1, I3, I4, A
ZR2	R1, R3, R4, C1, I1	R2, C2, I2, I4, A	C2, I3, I4, A
ZRS	R1, R3, C1, I1	R2	R4, C2, C1, I1, I3, I4, A
ZUE	R1	-	R2, R3, R4, C1, C2, C3, I1, I2, I3, I4, A
ZPA	-	-	Todos

Legenda:

R1: Residência Unifamiliar	C1: Comércio e Serviço de Bairro	I1: Indústria Caseira	A: Uso Rural
R2: Residência Multifamiliar	C2: Comércio e Serviço de Centralidade	I2: Indústria Leve	
R3: Residências em Série	C3: Comércio e Serviço Pesado	I3: Indústria Média	
R4: Condomínio de Lotes		I4: Indústria Pesada	

Habilitação: Geo Brasília, 2008





Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

9.6. Oficina Municipal Devolutiva

A Oficina Municipal Devolutiva do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria foi realizada no dia 02 de fevereiro de 2026, das 19h15 às 21h15, na E.M.E.F. Manuel Augusto Rodrigues Alecrim, localizado na Rua Nove de Julho, 1100, Centro. O evento teve 22 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 9.6-1**), e contou com a participação da sociedade civil e de membros da Prefeitura Municipal, além de representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis e da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (SDU). A Oficina Municipal foi divulgada previamente por meio do site oficial e das mídias sociais (**Figura 9.6-2**).

A **Figura 9.6-3** apresenta os registros fotográficos da Oficina, enquanto a **Figura 9.6-4** mostra os slides utilizados na parte inicial da Oficina, contemplando a síntese da Leitura Técnica e Comunitária, bem como a devolutiva das principais questões abordadas no Formulário Online da Leitura Comunitária, disponibilizado entre 11 e 17 de novembro de 2025, que subsidiaram a elaboração da Proposta Técnica do Plano Diretor Municipal, também apresentada aos presentes.

Figura 9.6-1: Lista de presença da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria


 ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA ALEGRIA
 

Pauta: Oficina Municipal					Data: 04/03/2026
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Alicia O.M. Balietti	PMSA - Engenharia	projeto@santoantonio daalegria.sp.gov.br	DDD (35) 991719448	<i>[Assinatura]</i>
2	Iluis Duplo Rodrygo	PMSAA - VISA	iluisduplo@igmail.com	DDD (16) 99607-9857	<i>[Assinatura]</i>
3	Maíra Menezes	Câmara	mairamenezes@camara.sp.gov.br	DDD (16) 99115-5877	<i>[Assinatura]</i>
4	Daniela C. Costa Fujetto	PMSAA - Habitação	daniela.fujetto087@gmail.com	DDD (16) 99965-6329	<i>[Assinatura]</i>
5	Thaís Cristina Aguiar de França	Dep. Municipal Saúde Vigilância Epidemiológica	Thais.aguiar@hotmail.com	DDD (16) 99933-2272	<i>[Assinatura]</i>
6	Vanora dos S. F. Silva	D.M.S - SAA	ferreira10@gmail.com	DDD (16) 98935479	<i>[Assinatura]</i>
7	Daniela de J. Garcia	PMSAA - Saúde	sonicaficialsua@gmail.com	DDD (16) 98295-0521	<i>[Assinatura]</i>

Pauta: Oficina Municipal Data: 04/03/2026

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
8	Adriano Esquivel - o Sizar	PMS.A.A.	adm@pms.aa.sp.gov.br	DDD (16) 98124 1426	
9	Roberto P. Pin	Município	rob@p.p.munic.br	DDD (16) 99734-3114	
10	Luiz Stela J. Carvalho	Município	luc@stela.com.br	DDD (16) 999999732	
11	Ana Lucia Lira	Município	ana@lira.com.br	DDD (16) 9977672543	
12	Juacama de Sotomaior	PMS.AA Saúde	ju@saude.com.br	DDD (16) 981448715	
13	Angela M. Silva	SDUH/SDU	ang@sdh.sp.gov.br	DDD (11) 98082-4391	
14	Ana Maria G. Maia	Educação		DDD (16) 999728445	

Rua Paulistânia, 381 - 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

12

Pauta: Oficina Municipal Data: 04/03/2026

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
15	Adriana Leão Trindade	Educação	adriana@trindade.com.br	DDD (16) 992676850	
16	Hamilton de Carvalho	Prefeito	hamilton@33.gov.br	DDD (16) 99665938	
17	Luiz Carlos G. Gentil	Educação	luiz@gentil.com.br	DDD (16) 98133.6431	
18	Andre Willer Costa	Repr. OAB	andre@willer.com.br	DDD (16) 99981.2156	
19	Daniel Messias dos Santos	Município	daniel@ms.com.br	DDD (16) 98214-1624	
20	Matheus Henrique Gonçalves	Vice-Prefeito	adm.mateusgoncalves@hotmail.com	DDD (16) 98159-1915	
21	Regilda Junior Gomes de Castro	Prefeitura	regilda@pms.aa.sp.gov.br	DDD (16) 99999-0224	

Rua Paulistânia, 381 - 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

13

Pauta: Oficina Municipal Data: 04/03/2026

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
22	Rafaela Ferreira de Paula	P.M. Departamento P.A.	maebambientes@chatmail.com	DDD (16 199993-3254	Rafaela F. de Paula
23				DDD ()	
24				DDD ()	
25				DDD ()	
26				DDD ()	
27				DDD ()	
28				DDD ()	

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

14

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.6-2: Registro da divulgação da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria, nas redes sociais, grupos de WhatsApp e no site da Prefeitura Municipal

Construindo **hoje** as diretrizes do **amanhã**

Oficina Municipal sobre Plano Diretor
04 de março de 2026 (quarta-feira) às 19 horas
Local: Escola Manuel Augusto Rodrigues Alecrim - Rua Nove de Julho, 1100, Centro (Sala de Reunião)



A Prefeitura de Santo Antônio da Alegria convida as entidades da sociedade civil organizada para participarem da **Oficina Municipal do Plano Diretor**, um espaço de escuta, diálogo e construção coletiva sobre o futuro do município.

Com a parceria do Governo do Estado de São Paulo, o encontro reunirá contribuições sobre ordenamento territorial, infraestrutura, meio ambiente e qualidade de vida, transformando ideias e experiências em diretrizes concretas para o desenvolvimento local nos próximos anos.

Participe. Sua voz é fundamental para uma cidade mais justa, equilibrada e sustentável.

prefeiturasaas • Seguir

prefeiturasaas 1 sem

A Prefeitura de Santo Antônio da Alegria convida a população para participar da Oficina Municipal sobre o Plano Diretor, que será realizada no dia 04 de março de 2026 (quarta-feira), às 19h, na Escola Manuel Augusto Rodrigues Alecrim (Sala de Reunião). O encontro será um espaço de diálogo e construção coletiva para discutir o futuro do município, abordando temas como ordenamento territorial, infraestrutura, meio ambiente e qualidade de vida. Participe! Sua voz é fundamental para construir uma cidade mais justa, equilibrada e sustentável.

+
Ainda não há nenhum comentário

13 comentários

26 de fevereiro

[Entrar para curtir ou comentar.](#)

Prefeitura de Santo Antônio da Alegria

Construindo **hoje** as diretrizes do **amanhã**

Oficina Municipal sobre Plano Diretor
04 de março de 2026 (quarta-feira) às 19 horas
Local: Escola Manuel Augusto Rodrigues Alecrim - Rua Nove de Julho, 1100, Centro (Sala de Reunião)



A Prefeitura de Santo Antônio da Alegria convida as entidades da sociedade civil organizada para participarem da **Oficina Municipal do Plano Diretor**, um espaço de escuta, diálogo e construção coletiva sobre o futuro do município.

Com a parceria do Governo do Estado de São Paulo, o encontro reunirá contribuições sobre ordenamento territorial, infraestrutura, meio ambiente e qualidade de vida, transformando ideias e experiências em diretrizes concretas para o desenvolvimento local nos próximos anos.

Participe. Sua voz é fundamental para uma cidade mais justa, equilibrada e sustentável.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO** GOVERNO DO ESTADO

Página Inicial / Imprensa / Notícias / Convite para Elaboração do Plano Diretor Municipal

Convite para Elaboração do Plano Diretor Municipal

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO** GOVERNO DO ESTADO



Convite

A Prefeitura de Santo Antônio da Alegria convida toda a população para a **Oficina Municipal** referente ao processo de elaboração do Plano Diretor Municipal.

Data: 04 de março de 2026
Horário: 19:00 hs
Local: Escola Manuel Augusto Rodrigues Alecrim - Rua Nove de Julho, 1100 - Centro (Sala de Reunião)

Essa é a sua chance de ajudar a construir o futuro da nossa cidade.
Participe!

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO **GEOBRASILIS**

A Prefeitura de Santo Antônio da Alegria convida toda a população para a Oficina Municipal referente ao processo de elaboração do Plano Diretor Municipal.
A Oficina ocorrerá no dia 04 de março de 2026 às 19h00 na Escola Manuel Augusto Rodrigues Alecrim, localizada na Rua Nove de Julho, 1100 - Centro.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO** GOVERNO DO ESTADO

Convite

A **Prefeitura de Santo Antônio da Alegria** convida toda a população para a **Oficina Municipal** referente ao processo de elaboração do Plano Diretor Municipal.

Data: 04 de março de 2026
Horário: 19:00 hs
Local: Escola Manuel Augusto Rodrigues Alecrim – Rua Nove de Julho, 1100 – Centro (Sala de Reunião)

Essa é a sua chance de ajudar a construir o futuro da nossa cidade.
Participe!

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO SÃO 1000S **GEO BRASILIS**

prefeiturasaa • Seguir

prefeiturasaa 1 sem
Convite Especial da Prefeitura de Santo Antônio da Alegria

A Prefeitura de Santo Antônio da Alegria está convocando toda a população para a *Oficina Municipal* sobre o processo de elaboração do *Plano Diretor Municipal*!

Data: 04 de março de 2026
Horário: 19:00 hs
Local: Escola Manuel Augusto Rodrigues Alecrim – Rua Nove de Julho, 1100 – Centro (Sala de Reunião).

Sua participação é fundamental para ajudar a construir o futuro da nossa cidade! Venha discutir e contribuir com o desenvolvimento urbano e habitacional de Santo Antônio da Alegria.

4 25 de fevereiro

Entrar para curtir ou comentar.

Fonte: *Instagram/Site* da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Alegria, 2026.

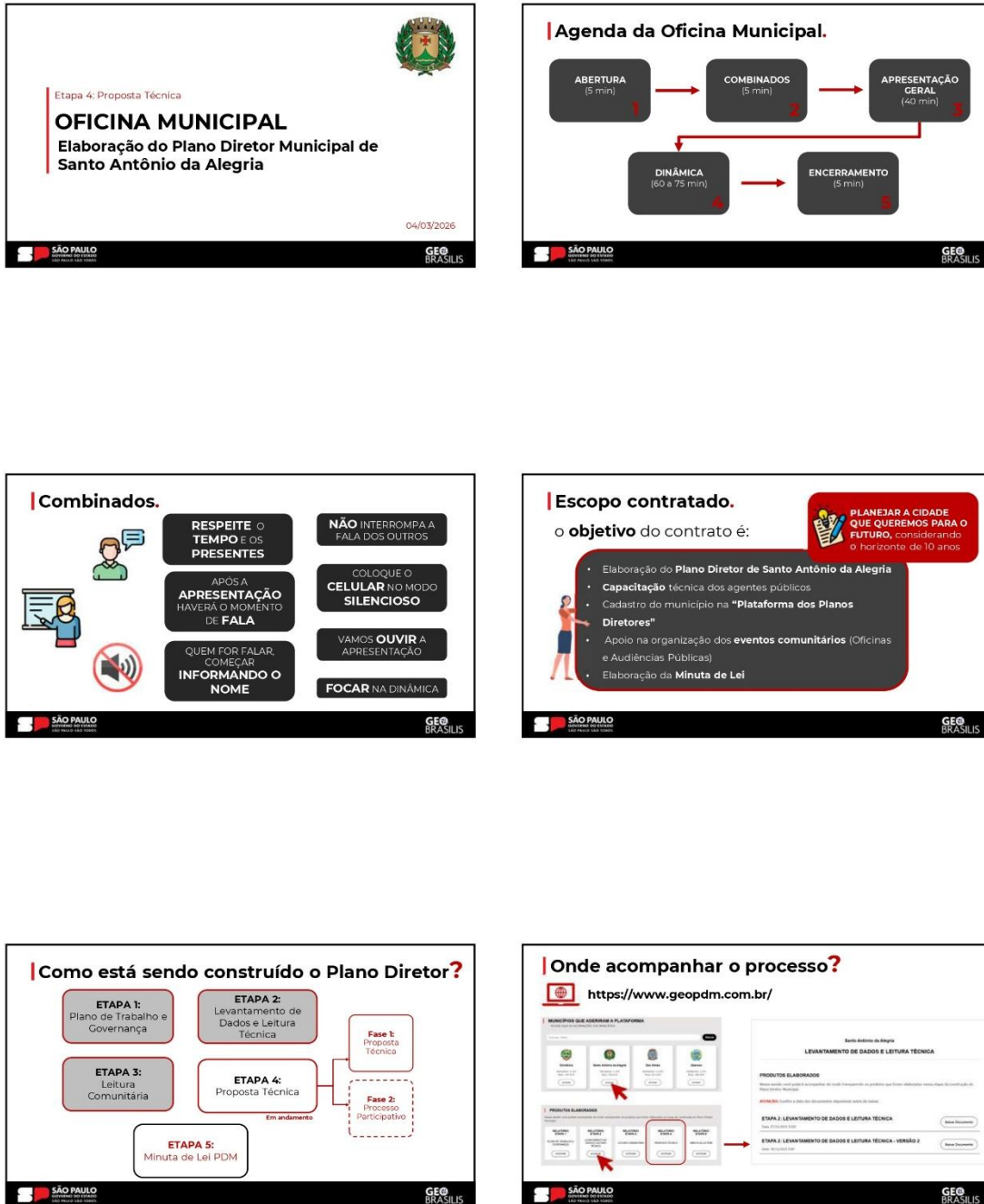
Figura 9.6-3: Registro fotográfico da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria





Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.6-4: Slides da apresentação da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria



| Consulta Popular.



Serão recebidas **contribuições** por meio do formulário até dia **16/03**



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

| Por que planejar?

Realidade das cidades **sem planejamento.** → Cidades **com planejamento.**



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

| O que é o Plano Diretor?

- É um instrumento básico da política de **DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO** urbana
- Está previsto na **Constituição Federal** e no **Estatuto das Cidades**
- O objetivo é planejar o **FUTURO** das cidades
- A elaboração do Plano Diretor exige o **PROCESSO PARTICIPATIVO**
- É **OBRIGATÓRIO** para cidades com mais de 20.000 habitantes ou inseridos em **REGIÕES METROPOLITANAS**
- Define estratégias levando em conta as **CARACTERÍSTICAS E NECESSIDADES** da cidade



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

| Estratégias de Governança.
Como está sendo construído o processo de elaboração do PDM?



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

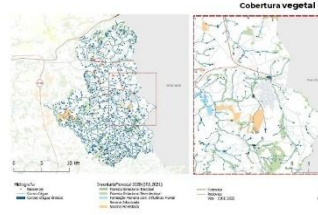
| Destaques da Leitura Técnica e Comunitária.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

| Cobertura Vegetal e UC.

- Remanescentes de vegetação nativa: **21,3%** do território (65,81km²)
- Fragmentos significativos do bioma **cerrado** nas **proximidades do perímetro urbano**
- O município **não possui** unidades de conservação em seu território



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Restrições à Ocupação.

- Nas APP de Recursos Hídricos;
- Alta suscetibilidade a movimentos de massa próximo da área urbanizada (distante em 3km); e
- Não foram localizados mapeamentos oficiais de áreas de risco, mas há um Plano de contingência da Prefeitura.

Principais restrições a ocupação urbana nas proximidades do perímetro urbano

Fonte: Atlas Urban Espacial, 2021. FPA 2004, PERC, SUCS, WCP, 2017. HDB02524 - São Paulo, 2021

Uso do Solo Municipal.

- Predominância de culturas de Cana-de-açúcar e Pastagens;
- Diversidade de usos na área rural;
- Áreas relevantes de cultivo de Citrus; e
- Presença difusa de cultivo de Café.

Uso do solo - Mapbiomas, 2024

Fonte: Mapbiomas, 2024. Hibridação Geo Brasilis, 2024. 42 cartões

Aspectos Socioeconômicos.

Produto Interno Bruto - PIB (em R\$ 1.000)			
Ano	Sto. Antônio da Alegria	RMSP	Estado SP
2015	122.362	28.482.869	1.539.901.907
2021	211.822	39.764.058	2.770.791.231
Variação	72%	99%	89%

Valor Adicionado Fiscal - VAF

Ano	Sto. Antônio da Alegria	RMSP	Estado SP
2015	12.362	2.848.286,9	153.990.190,7
2021	21.182,2	3.976.405,8	277.079.123,1
Variação	72%	99%	89%

Destaque para o setor da **AGROPECUÁRIA**

Demografia			
Variável	Ano	Sto. Antônio da Alegria	RMSP
População	2000	5.766	1.307.690
	2010	6.304	1.571.140
	2022	6.775	1.648.111
População	2000	2002	Variação (%)
	Urbana	4.394	5.484
Rural	1.570	1.291	-18%
Projeção Populacional			
População	2030	6.802	951.744
	2040	6.716	950.441
	2050	6.478	920.042

Fonte: IBGE, 2017. Hibridação Geo Brasilis, 2024

Resultado da Oficina Municipal – Etapa 3.

Formulário Online.

Como contribuir com o futuro da municipalidade?

Disponibilizado na Audiência Pública (de 11 a 17/11/2026);

22 respostas; e

13 participantes.

POTENCIALIDADES	DESAFIOS
<ul style="list-style-type: none"> Criar um anel viário ligando o acesso Fincarrão Botúto vicinal Artur Martins de Oliveira; Incentivos fiscais e tributários; Definir APAs (Áreas de Proteção Ambiental); Direito de Preempção; Transformar as festas folclóricas e religiosas locais em Patrimônio Cultural Imaterial (Folia de Iêta e Folia do Congo); Desapropriação de terrenos e acessos as diversas cachoeiras do município; Novo Distrito Industrial Polo de Produção Artesanal e Sustentável; e Turismo Rural. 	<ul style="list-style-type: none"> Arborização na cidade; Crescimento urbano associado a rede de saneamento, esgoto, drenagem e coleta de lixo; Zonas rurais do lado de residências do perímetro urbano; Estudantes que vão para cidades vizinhas e não tem dignidade no transporte público; Leis municipais que estudeiros não atendem demandas específicas; Infraestrutura, iluminação e sinalização dos pontos turísticos da cidade; Melhorias na chegada de energia elétrica; Impacto do vaiculos pesados passando dentro da cidade; e Promover o capacitação e o acesso a tecnologias para os empreendedores do setor.

Fonte: IBGE, 2017. Hibridação Geo Brasilis, 2024

Matriz SWOT.

Matriz SWOT.

- É uma metodologia que consiste numa técnica de **investigação social** a qual envolve ferramentas de gestão e planejamento, que permite **conhecer as variáveis** que influenciam o atingimento de dado objetivo
- Objetivo: Compilar o diagnóstico **TÉCNICO** com a **LEITURA COMUNITÁRIA** para orientar o desenvolvimento das propostas

Oficina Municipal, Reunião com Grupo de Acompanhamento e Audiência Pública

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Matriz SWOT.

FORÇAS

- 23,3% do território municipal dispõe de **cobertura vegetal** remanescente e tendência de **aumento da cobertura vegetal** a partir de 2010.
- Possui **legislação urbanística** vigente.
- Programas habitacionais em andamento**, com diversos conjuntos habitacionais implementados.
- Presença de **bens passíveis de tombamento** em nível municipal.
- Economia diversificada**, com ênfase no comércio e serviços especializados, turismo e agropecuária.
- Potencial** para o **turismo ecológico**, de aventura, turismo cultural e turismo rural.

FRAQUEZAS

- Necessidade de **substituição da transposição** na estrada vicinal que conecta ao município de Cajuru.
- Tráfego de **veículos pesados** no sistema viário urbano central.
- Sinalização turística e iluminação pública** insuficientes.
- Município **líder em desmatamento** na RMPP (segundo o PDUJ).
- Utilização de **insumos agrícolas** em áreas de produção no perímetro urbano, gerando **conflitos**.
- Distrito industrial saturado**.
- Loteamentos com **características urbanas na área rural**, distantes do núcleo urbano central; e
- Legislação urbanística insuficiente** para lidar com as demandas do município.

Elaboração Geo Brasília, 2005

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Matriz SWOT.

OPORTUNIDADES

- Malha urbana regular e ordenada**, estruturada pelas vias de conexões regionais.
- Município de Interesse Turístico – MIT, com destaque para o **ecoturismo, turismo de aventura e festividades religiosas e folclóricas**.
- Cerca de 60% do território municipal apresenta relevo suave inclinado a ondulado, **favorecendo a ocupação urbana e rural**.
- Cerca de 70% do território municipal inserido na **área de afloramento do SAC**, o que favorece a **recarga**.

AMEAÇAS

- Desempenho do **PIB per capita local inferior** ao registrado no Estado e na RMPP (crescimento de 7% no Município, contra 78% na RMPP e 10% no Estado).
- Cerca de **70% do território municipal inserido na área de afloramento do SAC**, incluindo áreas de vulnerabilidade média a alta, elevando as chances de **contaminação**.
- Presença de áreas com **alta suscetibilidade a movimentos de massa na área rural**, com ocorrência de **processos erosivos** em cerca de 20% do território municipal.

Elaboração Geo Brasília, 2005

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Propostas para o Ordenamento Territorial.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Estrutura da Proposta Técnica.

- Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal
- Elcos de Desenvolvimento Municipal
- Propostas para o ordenamento territorial
- Instrumentos da Política Urbana Municipal
- Sistema de Gestão e Planejamento Urbano

- Perímetros urbanos;
- Sistema viário;
- Macrozoneamento;
- Zoneamento; e
- Parcelamento do solo.

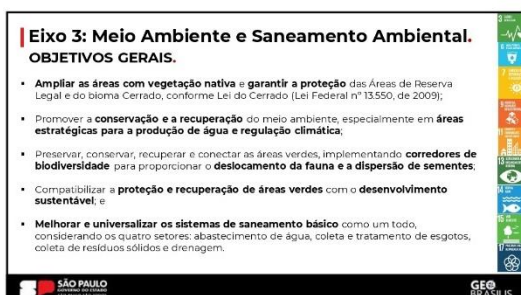
SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Estrutura da Proposta Técnica.

- Perímetro urbano**
- Macrozoneamento**
- Zoneamento**
- Sistema viário**
- Parcelamento do solo**

- Delimitação legal das **áreas consideradas urbanas** no Município
- Divisão espacial** do Município em macrorregiões
- Divisão das áreas urbanas em **porções estratégicas**, segundo as características sociais e morfológicas, definindo **parâmetros urbanísticos próprios**
- Hierarquização** das vias urbanas, atribuindo uma função a cada elemento viário, além do **dimensionamento mínimo** das vias
- Tem como objetivo **organizar a expansão urbana, evitar a criação de núcleos irregulares e a especulação imobiliária**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS



Perímetro urbano.

- A Lei nº 1780, de 2016, permitiu a criação de loteamentos de chácaras de recreio na área rural, o que acarretou a existência de **loteamentos com características urbanas distantes do perímetro urbano**, ocasionando **ônus ao Município** para garantir serviços públicos em áreas afastadas, e
- Ao mesmo tempo, há um **considerável estoque de áreas livres** aptas ao parcelamento do solo urbano **Inseridas no perímetro urbano vigente**.




PROPOSTA

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Perímetros urbanos propostos para Santo Antônio da Alegria

O perímetro urbano é um mecanismo de **ordenamento territorial** que delimita e indica a direção do crescimento da malha urbana, os limites para o parcelamento do solo de caráter urbano, e que auxilia no **direcionamento das políticas públicas**.



LEGENDA
— Perímetro Urbano

Elaboração: Geo Brasília, 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Perímetro urbano. PROPOSTA

- Ampliação do perímetro urbano vigente**, de forma a **incorporar o Chacreamento Nossa Senhora Aparecida** e **viabilizar áreas para expansão urbana ao sul do núcleo urbano central**, principal vetor de expansão urbana do Município, especialmente ao longo da Rodovia Vicinal Artur Martins de Oliveira
- Foram propostos **ajustes na delimitação do perímetro urbano vigente** buscando a utilização de elementos físicos para demarcar os limites



Elaboração: Geo Brasília, 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Perímetro urbano. PROPOSTA

- Foi proposto um **segundo perímetro urbano no Chacreamento Recanto do Trevo**, próximo ao trevo de acesso à cidade, na Rodovia Altino Arantes – SP-353, de modo a **permitir a regularização fundiária futura do referido loteamento**



Elaboração: Geo Brasília, 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Sistema Viário.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Sistema viário. OBJETIVOS GERAIS.

- Induzir o desenvolvimento municipal, através da **compatibilização coerente** entre o sistema viário e o zoneamento urbano, face à sua forte relação;
- Priorizar o **transporte coletivo e a mobilidade ativa**, com a elaboração do **Plano Cicloviário Municipal** e o **Plano de Rotas Acessíveis**;
- Atingir o índice de **100% de pavimentação viária** na área urbana;
- Melhorar as **conexões viárias intramunicipais**;
- Implantar um **Contorno Viário**; e
- Melhorar a **sinalização viária**, incluindo a sinalização turística e as placas de identificação de logradouros.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS



- Macrozoneamento Municipal.**
- 01 | Macrozona de Qualificação Urbana - MQU
 - 02 | Macrozona de Produção Sustentável - MPS
 - 03 | Macrozona de Preservação Ambiental - MPA




Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZPI
Localizada em áreas próximas ao Centro de Santo Antônio da Alegria, são áreas de **infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos** sem restrições à ocupação, onde se permite a instalação de atividades de pequeno porte e atividades industriais casuais compatíveis ao uso residencial.

ZRU
Localizada em bairros situados nos limites da área urbana. A infraestrutura, serviços e equipamentos públicos **demandam complementações**, sendo destinadas à ocupação de baixa densidade, podendo ser permitida a instalação de atividades de pequeno porte e atividades industriais casuais compatíveis ao uso residencial.

Fotografia: Geo Brasil, 2006



Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZDI
São áreas onde predominam **atividades industriais consolidadas**; áreas preferenciais para o desenvolvimento industrial de maior densidade, especialmente nos limites da área urbana e ao longo das rodovias.

ZCE
Engloba a **centralidade do Município**, bem como os bairros com ligação para as principais vias arteriais que conectam as diversas partes da área urbana, sendo destinada preferencialmente ao **uso comercial e de serviços públicos e privados**, além de **bom infraestrutura urbana e conectividade** intramunicipal, com concentração de atividades comerciais e de serviços e equipamentos comunitários.

Fotografia: Geo Brasil, 2006



Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZIS
Corresponde aos conjuntos habitacionais de interesse social existentes. As áreas destinadas à **implantação de novos conjuntos habitacionais de interesse social** e às **áreas destinadas à promoção da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S)**.

ZPA
Corresponde aos **fragmentos de vegetação nativa**, APPs de cursos e corpos d'água e Áreas de Reserva Legal inseridas nos **parâmetros urbanos**. São áreas **não parceláveis e não edificáveis**, destinadas à preservação do patrimônio natural e à **instalação controlada** de atividades de **apoio ao turismo**.

Fotografia: Geo Brasil, 2006



Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZRI
É uma área preferencial para o **desenvolvimento industrial de maior densidade**, considerando a facilidade de escoamento da produção devido à **maior conectividade regional** e à possibilidade de **minimizar conflitos** com usos e atividades incompatíveis, podendo incluir atividades comerciais e de serviços com maior nível de incomodidade.

Fotografia: Geo Brasil, 2006



Zoneamento Urbano proposto para Santo Antônio da Alegria.

ZPA
Corresponde aos **fragmentos de vegetação nativa**, APPs de cursos e corpos d'água e Áreas de Reserva Legal inseridas nos **parâmetros urbanos**. São áreas **não parceláveis e não edificáveis**, destinadas à preservação do patrimônio natural e à **instalação controlada** de atividades de **apoio ao turismo**.

ZUR
A Zona de Urbanização Específica (ZUE) engloba o **Chacaramento Recanto do Trevo**, de forma a viabilizar a **Regularização Fundiária Urbana (Reurb)** do referido loteamento, instalado em região afastada do núcleo urbano de Santo Antônio da Alegria, com **infraestrutura incompleta**, onde não há demanda pela expansão urbana.

Fotografia: Geo Brasil, 2006



Parcelamento do Solo.



Fotografia: Geo Brasil, 2006

Parcelamento do Solo. ESTRUTURA DA MINUTA DE LEI

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS
CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO	CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA	CAPÍTULO VII DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS E PARCELAMENTOS

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Dinâmica da Oficina.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

OFICINA DE PROPOSTAS.

- Rápida **DIVISÃO EM GRUPOS** (5min);
- Um integrante se candidata a **RELATOR DO GRUPO**;
- Serão fornecidos dois mapas para cada grupo: um do **MACROZONEAMENTO** e outro do **ZONEAMENTO**, folhas de sulfite e cartolinas para anotações, e material de escrita para apontamentos nos mapas;
- Os grupos deverão analisar os mapas fornecidos e discutir sobre o **MACROZONEAMENTO** e o **ZONEAMENTO PROPOSTOS**, além de contribuírem com **SUGESTÕES** para incrementar as propostas previamente apresentadas pela consultoria;
- O grupo anota no mapa e na cartolina as **PRINCIPAIS IDEIAS E CONTRIBUIÇÕES DISCUTIDAS** que expressem as ideias dos participantes; e
- O relator apresenta o **RESUMO DO SEU GRUPO** para todos os presentes, considerando o resultado dos mapas e da(s) cartolina(s).

Duração prevista: **60 a 75 minutos**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

MAPAS PROPOSTOS.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

OFICINA DE PROPOSTAS.

 **Uso da palavra** ao relator, por grupo
Tempo máximo: **5 minutos**

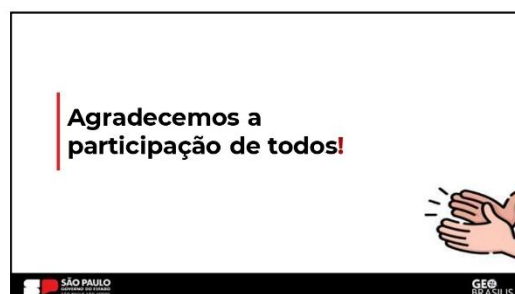
Favor **entregar** todo material escrito pelos participantes!

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

dúvidas?



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS



Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenação Geral
Eduardo Trani
@etrani@sp.gov.br

Coordenação Institucional
Rafael Pedreira Gaspar
@rafael.souza@sduh.sp.gov.br

GEO BRASILIS
Equipe Técnica

José Roberto dos Santos
@joseroberto@geobrasilis.com.br

Deborah Sandes
@deborah@geobrasilis.com.br

Louanna Campagnoli
@louanna@geobrasilis.com.br

Beatriz Kopperschmidt
@beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

9.6.1. Dinâmica Realizada – Propostas Ordenamento Territorial

Para a realização da Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial (**Figura 9.6.1-1**), foram formados 02 grupos com os presentes. Os participantes, após assistirem à apresentação da consultoria sobre as propostas idealizadas para o Plano Diretor Municipal, receberam dois mapas contemplando a proposta para o Macrozoneamento Municipal e para o Zoneamento Urbano, e foram convidados a pensar sobre estes temas, trazendo contribuições para o ordenamento territorial da sua cidade.

Figura 9.6.1-1: Registro fotográfico da Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Os participantes do Grupo 1 discutiram sobre o macrozoneamento e o zoneamento propostos (**Figura 9.6.1-2**), além de contribuírem com sugestões para incrementar as propostas previamente apresentadas pela consultoria durante a abertura da Oficina. As contribuições do Grupo 1 foram apresentadas pela relatora do grupo, Franciane. (**Figura 9.6.1-3**), que explicou para todos os participantes o resultado das discussões por meio dos mapas, cartolinas e post-its utilizados pelo grupo (**Figura 9.6.1-4**).

Na dinâmica, os participantes do Grupo 1 apontaram as seguintes contribuições para Santo Antônio da Alegria:

- Criar uma ponte para interligar o Bairro Loteamento Laurentino com Bairro Parque das Águas;
- Interligar o Parque São Paulo e Parque das Águas, construir uma unidade de saúde, uma escola e uma creche; e
- Anel viário escolhido.

Figura 9.6.1-2: Registro fotográfico do Grupo 1 na Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

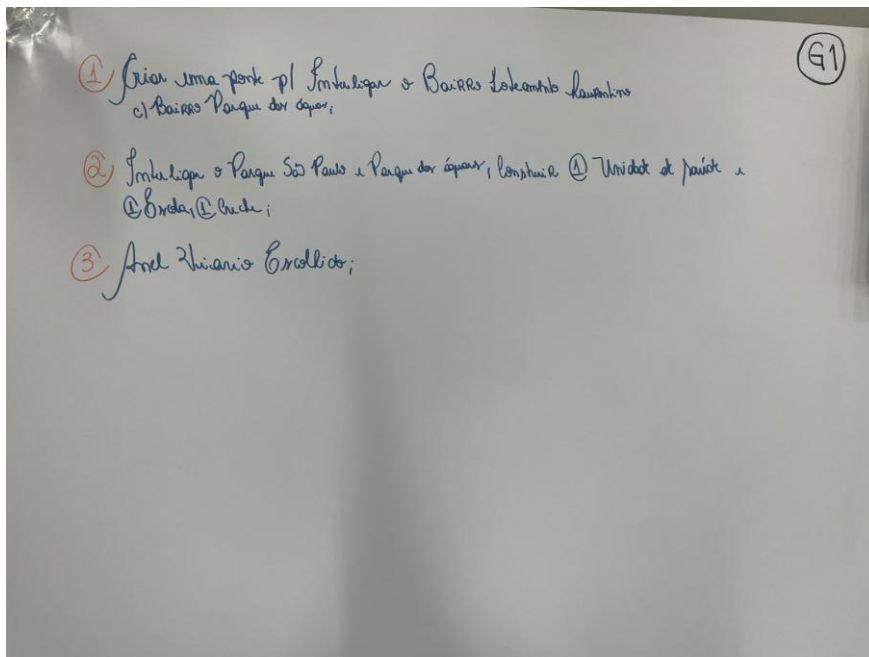
Figura 9.6.1-3: Registro fotográfico da Relatora do Grupo 1 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria

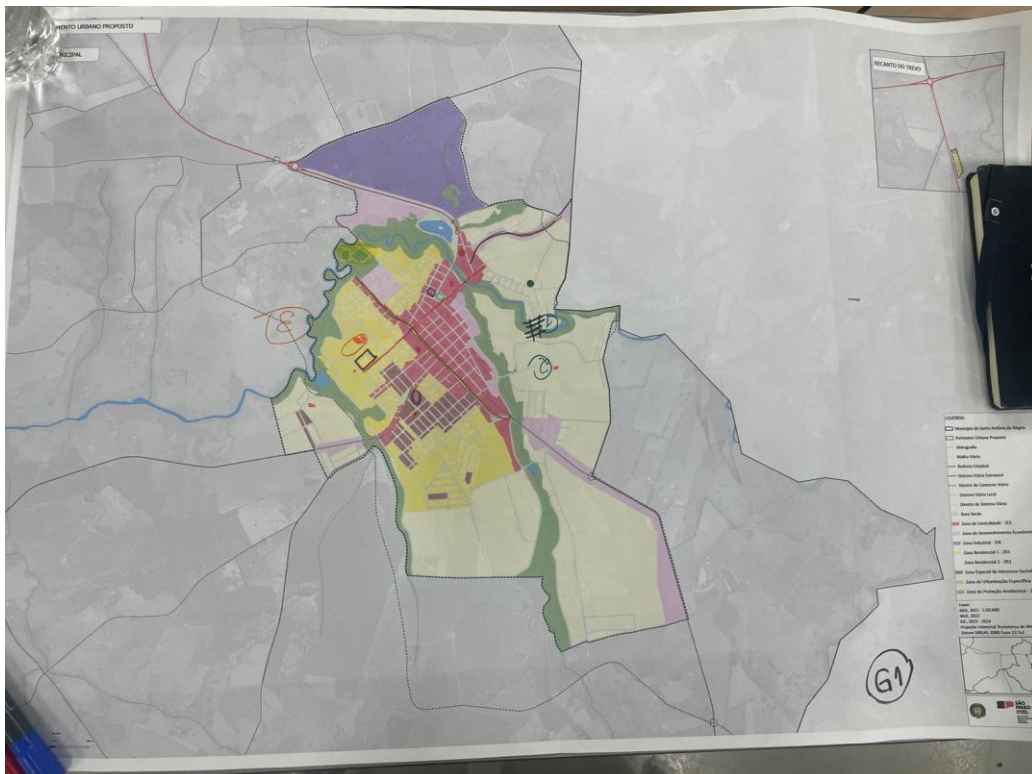
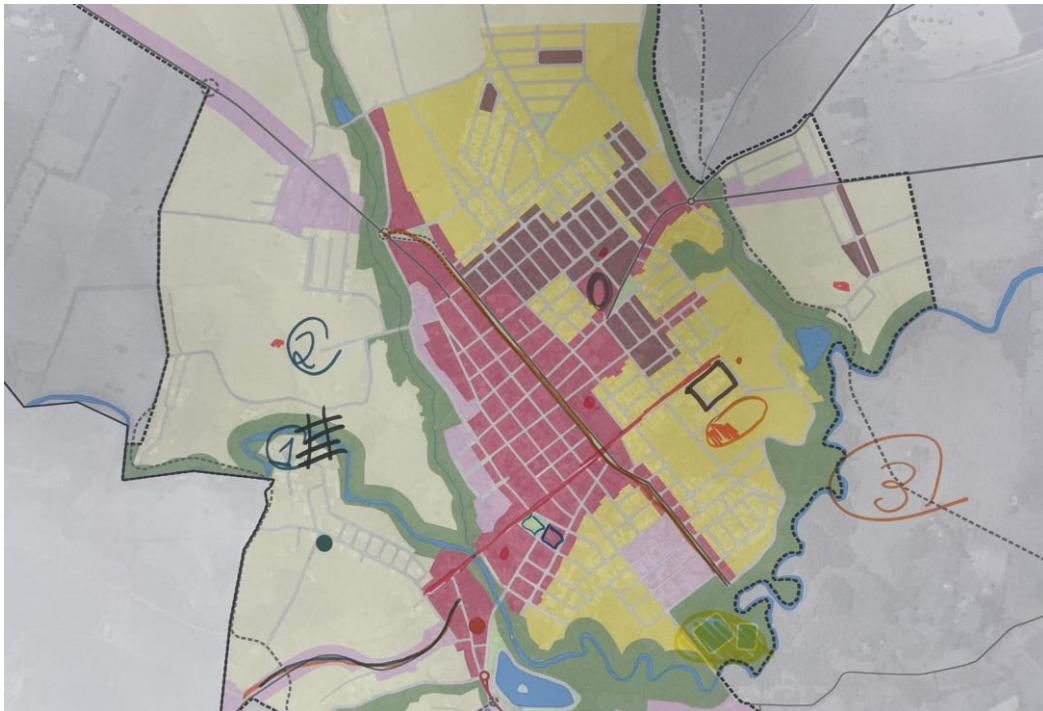




Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.6.1-4: Resultado das contribuições do Grupo 1 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria





Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Os participantes do Grupo 2 também discutiram sobre o macrozoneamento e o zoneamento propostos (**Figura 9.6.1-5**), além de contribuírem com sugestões para incrementar as propostas previamente apresentadas pela consultoria durante a abertura da Oficina. As contribuições do Grupo 2 foram apresentadas pelo relator do grupo, André (**Figura 9.6.1-6**), que explicou para todos os participantes o resultado das discussões por meio dos mapas, cartolinas e post-its utilizados pelo grupo (**Figura 9.6.1-7**).

Na dinâmica, os participantes do Grupo 2 apontaram as seguintes contribuições para Santo Antônio da Alegria:

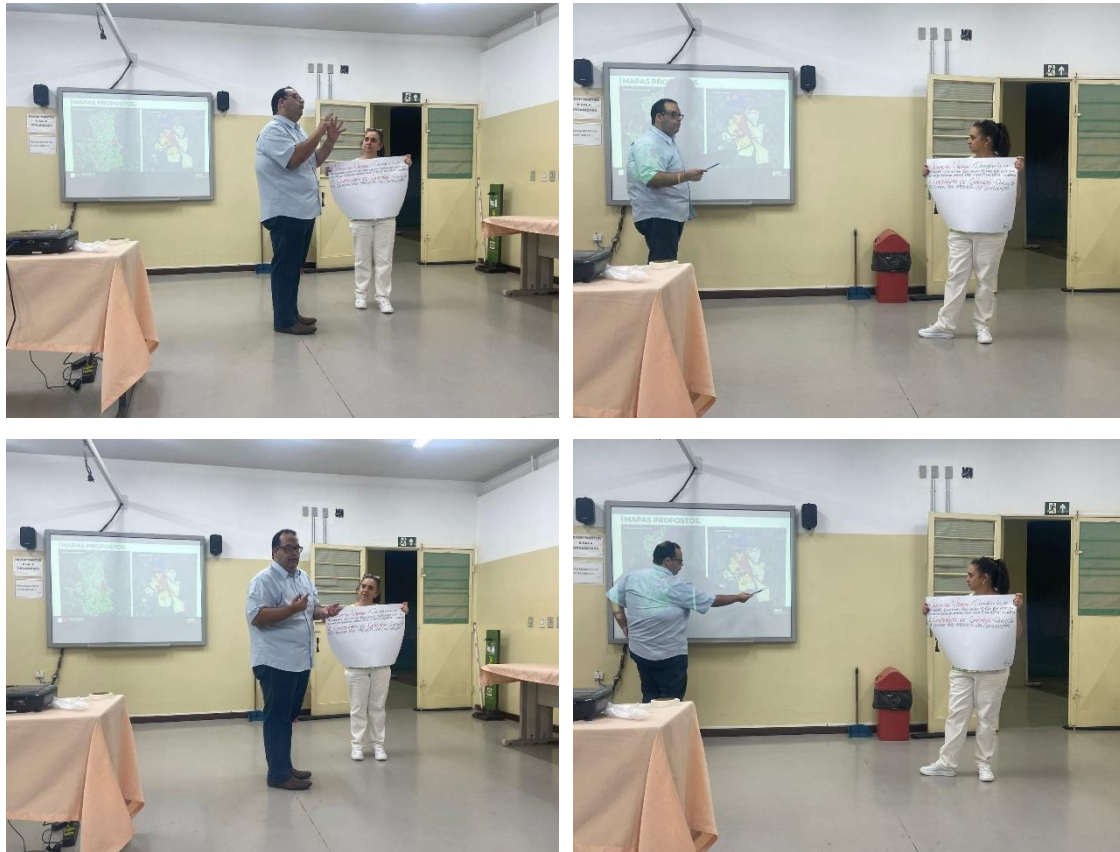
- Perímetro Urbano: Definição em Lei, de mecanismos distintos para imóveis rurais, que estejam dentro do perímetro urbano, dado sua finalidade econômica; e
- Condomínios de Chácaras: Definição de critérios para aprovação com compensações.

Figura 9.6.1-5: Registro fotográfico do Grupo 2 na Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 9.6.1-6: Registro fotográfico do Relator do Grupo 2 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Santo Antônio da Alegria



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

