

ETAPA 4: PROPOSTA TÉCNICA

Elaboração do Plano Diretor Municipal de São Simão

VERSÃO 02

MAIO / 2026

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	8
2.	PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	10
2.1.	Referências bibliográficas	13
3.	EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	15
3.1.	Eixo 1 – Meio Ambiente e Saneamento Ambiental.....	15
3.2.	Eixo 2 – Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana	17
3.3.	Eixo 3 – Desenvolvimento Econômico.....	18
3.4.	Referências bibliográficas	20
4.	PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	21
4.1.	Perímetros Urbanos.....	21
4.2.	Sistema Viário	25
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 Assentamento Rural – MAR.....	32
4.3.3.	Macrozona de Produção Sustentável – MPS.....	33
4.3.4.	Macrozona de Preservação Ambiental – MPA	34
4.4.	Zoneamento Urbano.....	37
4.4.1.	Zona Especial do Centro Histórico – ZCH.....	39
4.4.2.	Zona de Centralidade – ZC.....	40
4.4.3.	Zona Industrial – ZI	41
4.4.4.	Zona Residencial – ZR	41
4.4.5.	Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.....	42
4.4.6.	Zona de Preservação Ambiental – ZPA	43
4.4.7.	Zona de Expansão Urbana – ZEU	43
4.4.8.	Parâmetros de Ocupação do Solo.....	45
4.4.9.	Parâmetros de Uso do Solo	47

4.5. Referências bibliográficas	51
5. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	53
5.1. Referências bibliográficas	54
6. SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	56
6.1. Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Zeladoria Pública e Agricultura.....	56
6.2. Conselho Municipal da Cidade	57
6.3. Sistema de Informações Geográficas – SIG	58
6.4. Mecanismos de Controle e Participação Social	59
6.4.1. Audiências Públicas.....	59
6.4.2. Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano	60
6.4.3. Orçamento Participativo.....	60
6.4.4. Conferência Municipal da Cidade	61
6.5. Referências Bibliográficas	61
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	62
8. ANEXOS	64
8.1. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01	64
8.2. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01	84
8.3. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02	99
8.4. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03	116
8.5. Reunião com o Grupo de Acompanhamento	129
8.6. Oficina Municipal Devolutiva.....	129
8.6.1. Dinâmica Realizada – Propostas Ordenamento Territorial	143

LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável	13
Figura 8.1-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	65
Figura 8.1-2: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	76
Figura 8.2-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	85
Figura 8.2-2: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	94
Figura 8.3-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	100
Figura 8.3-2: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	108
Figura 8.4-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	117
Figura 8.4-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	121
Figura 8.4-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	124
Figura 8.6-1: Lista de presença da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de São Simão	130
Figura 8.6-2: Registro da divulgação da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de São Simão, nas redes sociais da Prefeitura Municipal.....	132
Figura 8.6-3: Registro fotográfico da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de São Simão	133
Figura 8.6-4: Slides da apresentação da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de São Simão.....	134
Figura 8.6.1-1: Registro fotográfico da Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de São Simão.....	144
Figura 8.6.1-2: Registro fotográfico do Grupo 1 na Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de São Simão.....	145
Figura 8.6.1-3: Registro fotográfico do Relator do Grupo 1 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de São Simão.....	146

Figura 8.6.1-4: Resultado das contribuições do Grupo 1 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de São Simão.....	147
Figura 8.6.1-2: Registro fotográfico do Grupo 2 na Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de São Simão.....	149
Figura 8.6.1-3: Registro fotográfico do Relator do Grupo 2 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de São Simão.....	150
Figura 8.6.1-4: Resultado das contribuições do Grupo 2 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de São Simão.....	150

LISTA DE QUADROS

Quadro 4.2-1: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural.....	26
Quadro 4.2-2: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano	27
Quadro 4.2.1-1: Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas	29
Quadro 4.4.8-1: Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para São Simão	46
Quadro 4.4.9-1: Parâmetros de Uso do Solo propostos para São Simão	50
Quadro 8.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 0170	
Quadro 8.2-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 0190	
Quadro 8.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 02	105
Quadro 8.4-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 03	121

LISTA DE MAPAS

Mapa dos Perímetros Urbanos Propostos	24
Mapa do Sistema Viário Proposto.....	28
Mapa do Macrozoneamento Municipal Proposto.....	36
Mapa do Zoneamento Urbano Proposto	44

GLOSSÁRIO

APP	Área de Preservação Permanente
ARL	Área de Reserva Legal
CA	Coefficiente de Aproveitamento
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CTB	Código de Trânsito Brasileiro
EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EMATER	Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural
ETE	Estação de Tratamento de Esgotos
HIS	Habitação de Interesse Social
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITESP	Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo
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
PEV	Ponto de Entrega Voluntária
PGIRS	Plano de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos
PlanMob	Plano de Mobilidade Urbana
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMR	Pessoa com Mobilidade Reduzida
PMSP	Plano Municipal de Saneamento Básico
Reurb	Regularização Fundiária Urbana

RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
RMRP	Região Metropolitana de Ribeirão Preto
SbN	Soluções baseadas na Natureza
SIG	Sistema de Informações Geográficas
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
UC	Unidade de Conservação
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

1. APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta a Proposta Técnica de São Simão, 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, como aspectos condicionantes para o ordenamento territorial e 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, todos aplicados ao contexto local diante do que foi diagnosticado na etapa anterior.

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 áreas urbanas e rurais, direcionando as políticas públicas municipais;
 - **Sistema Viário Urbano**, com a proposição da 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 nas áreas urbanas, 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 adéquam 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.

2. PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

O Plano Diretor é o instrumento básico da Política Urbana Municipal, que tem como objetivo 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, 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 2001).

São Simão dispõe de legislação específica para tratar da Política Urbana Municipal, a saber:

- Lei Complementar nº 103, de 2005: estabelece o zoneamento urbano e as categorias de usos do solo, define o perímetro urbano, cria o quadro de posturas, estabelece o módulo industrial e critérios para a instalação de indústrias e institui a Zona Protegida do Córrego São Simão;
- Lei Complementar nº 189, de 2017: dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, definindo parâmetros e diretrizes a serem observadas para a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano, inclusive a hierarquização do sistema viário urbano.

Conforme análise apresentada no relatório da Etapa 2 – Leitura Técnica, a legislação encontra-se defasada em relação à atual realidade do Município, demandando adequações 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.

Além da atualização das normas de ordenamento territorial, a elaboração da Lei do Plano Diretor Municipal de São Simão, que definirá os objetivos gerais da Política Urbana Municipal, deverá: incorporar as diretrizes para integrar São Simão ao planejamento da RMRP, atualizar a hierarquização e o dimensionamento mínimo do sistema viário, estabelecer o Macrozoneamento Municipal e instituir os instrumentos da Política Urbana Municipal.

A fundamentação técnica para a revisão do Plano Diretor é a definição e atualização dos objetivos da Política Urbana Municipal, elaborada com base nas discussões e contribuições recebidas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, e tendo como foco a orientação do desenvolvimento urbano.

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 crescimento 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 Aquífero Guarani;
- Preservar, proteger e recuperar o patrimônio histórico e cultural, valorizando sua diversificação e atratividade;
- 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;
- Promover o acesso universal aos bens de uso comum do povo, em especial aos cursos e corpos d'água, às orlas fluviais, às áreas verdes e áreas de preservação permanente;
- Preservar o interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos;
- Fortalecer o Centro da cidade, potencializando a infraestrutura instalada e o desenvolvimento econômico sustentável;
- Promover a habitação em áreas dotadas de infraestrutura, de forma a reduzir o risco ambiental, 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;
- 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;
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 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.

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

¹Disponível em: <https://gtagenda2030.org.br/ods/>. Acesso em 6 out. 2025.

SÃO SIMÃO. **Lei Complementar nº 103**, de 10 de fevereiro de 2005. Dispõe sobre o novo texto consolidado, atualizado e revisado do zoneamento urbano de São Simão, que regulamenta o uso e ocupação do solo. Disponível em: <https://legislacaodigital.com.br/SaoSimao-SP/LeisComplementares/103>. Acesso em 16 out. 2025.

SÃO SIMÃO. **Lei Complementar nº 189**, de 11 de outubro de 2017. Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar de Parcelamento do Solo e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacaodigital.com.br/SaoSimao-SP/LeisComplementares/103>. Acesso em 16 out. 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 São Simão 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:

- Saneamento Ambiental e Meio Ambiente;
- Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana; e
- Desenvolvimento Econômico.

Para cada eixo, serão definidos os objetivos gerais e vinculação aos ODS, 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; e
- **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS:** a fim de refletir sobre a conceituação, o rumo e as orientações para alcançar a São Simão que queremos, serão utilizados como referência os ODS pactuados na Cúpula das Nações Unidas, em 2015.

3.1. Eixo 1 – 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;
- Articular ações de combate a incêndios e queimadas com o Estado;
- 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;

- 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;
- Promover a recuperação dos cursos d’água, especialmente o Córrego São Simão e o Ribeirão Tamanduá;
- Prevenir a contaminação do solo nas áreas de afloramento e alta vulnerabilidade do Aquífero Guarani;
- Preservar e recuperar as unidades de conservação e 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 Aquífero Guarani;
- Respeitar as recomendações e diretrizes de uso e ocupação do solo definidas pela legislação vigente;
- Realizar a manutenção e adequação dos sistemas de captação e da rede de abastecimento de água existentes, bem como realizar o cadastro da rede de abastecimento existente, de forma a reduzir o índice de perdas;
- Manter o índice de atendimento de 100% de abastecimento de água no Município;
- Implantar uma Estação de Tratamento de Esgotos – ETE e eliminar o lançamento de esgotos in natura nos cursos d’água;
- Manter o índice de atendimento de 100% de coleta de esgotos no Município;
- Implantar Pontos de Entrega Voluntária (PEV) ou Ecopontos em bairros como Vila Monteiro, Jardim Cláudia Prado e Bento Quirino; e
- Ampliar a rede de drenagem urbana.

ODS:



3.2. Eixo 2 – Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana

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;
- Coibir a expansão urbana em áreas de risco de movimentação de massa ou inundações e áreas ambientalmente protegidas;
- Realizar obras de contenção para mitigar o risco de escorregamento no acesso ao Morro do Cruzeiro;
- Atualizar constantemente o mapeamento das áreas suscetíveis a riscos, de forma a subsidiar o planejamento urbano e ações de monitoramento e controle dos riscos;
- Estimular o uso de imóveis ociosos ou subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura;
- Orientar a ocupação urbana no entorno do sistema viário estrutural e eixos viários no itinerário do transporte público, priorizando o adensamento e a coexistência entre usos nessas áreas, de modo a reduzir a dependência do transporte motorizado individual;
- Priorizar o transporte público coletivo e a mobilidade ativa em detrimento ao transporte individual particular, conforme a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Compatibilizar o uso e ocupação do solo com a oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- 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;
- Revisar e simplificar a Lei de Parcelamento do Solo e as normas de uso e ocupação do solo, visando adequar a legislação à realidade atual e do Município e facilitar sua compreensão;
- Elaborar o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;
- Garantir recursos para o financiamento de ações públicas voltadas a realização de melhorias habitacionais para a população de baixa renda;
- Articular a política habitacional com as políticas setoriais de saneamento, mobilidade urbana, meio ambiente e desenvolvimento socioeconômico;
- Fortalecer as associações de bairro existentes e estimular a formalização de novas associações, de forma a garantir a participação plena, efetiva e descentralizada de representantes da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento dos processos de planejamento e gestão urbana;
- Regulamentar e implementar o Plano de Mobilidade Urbana – PlanMob;
- Manter e aprimorar o transporte público coletivo municipal;
- Realizar esforços com os demais municípios da RMRP e o Estado para implementar linhas circulares metropolitanas;

- Melhorar o estado de conservação da Ciclovia Fabiano Correa Porto, garantindo conforto e segurança aos usuários;
- Estabelecer, na legislação urbanística municipal, critérios para a criação de vagas de estacionamento nos estabelecimentos comerciais, especialmente na região central da cidade;
- Regulamentar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego;
- Modernizar e/ou substituir transposições antigas sobre o Córrego São Simão;
- Atingir o índice de 100% de pavimentação viária na área urbana; e
- 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.

ODS:



3.3. Eixo 3 – Desenvolvimento Econômico

Objetivos gerais:

- Fortalecer o Centro da cidade e o Distrito Industrial, visando a criação de oportunidades de trabalho e geração de renda;
- Dinamizar as atividades rurais através de estrutura de apoio à produção rural, visando a criação de oportunidades de trabalho, geração de renda e a fixação da população no campo;
- Instituir, em lei municipal específica, benefícios fiscais e tributários e/ou concessões de imóveis públicos para empresas que se instalem 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;
- Estudar a viabilidade de implantar um Mercado Municipal, em parceria com o SEBRAE, e promover feiras de comercialização de produtos locais, com padronização de equipamentos e sinalização turística;
- 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;
- Executar obras de melhorias e implantação de sistema de drenagem nas estradas rurais, de modo a viabilizar o escoamento da produção agrícola;
- Promover o turismo local, enfatizando o caráter cultural e ecológico do Município e atraindo a participação da iniciativa privada;
- Organizar e divulgar roteiros culturais e ecológicos articulados aos demais municípios da Rota Alta Mogiana e Rota Caminhos da Arte;
- Organizar o calendário anual de eventos turísticos, articulado a eventos similares realizados nos demais municípios da Rota Alta Mogiana e Rota Caminhos da Arte;
- Revitalizar o Morro do Cruzeiro, bem como melhorar o estado de conservação da estrada de acesso ao Cruzeiro, garantindo conforto e segurança à população local e aos turistas, de forma a melhorar a imagem da cidade e estimular o turismo;
- Conservar estradas rurais estratégicas para o turismo rural e o escoamento da produção agropecuária;
- Identificar, proteger, recuperar e divulgar o patrimônio cultural municipal, de modo a valorizar a identidade local;
- Realizar o inventário de bens passíveis de proteção no Município, estimulando sua visitação;
- 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;
- Garantir a qualidade dos serviços públicos oferecidos à população; e
- Avaliar e ampliar a rede de equipamentos comunitários, considerando a demanda real, espaço físico e localização adequados.

ODS:



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 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.

4. PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

Esta seção objetiva revisar e atualizar o ordenamento territorial de São Simão, 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 das vias urbanas, 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 no 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.

Com base nos estudos realizados na Etapa 2 – Leitura Técnica, São Simão apresenta áreas externas ao perímetro urbano vigente para onde a ocupação urbana avançou nos últimos anos, a exemplo do Jardim Flamboyant, Condomínio Sétimo Céu e entorno da Rua Honduras. Além disso, há parcelamentos de solo já aprovados pelo Município em áreas externas ao perímetro urbano vigente, como os loteamentos Sol da Toscana e Bela Vista. É notável, ainda, o avanço de ocupações com características irregulares, como o Núcleo Nova Aliança, ao longo da Rua Venezuela, e os núcleos Sucuri I (no entorno da Avenida Olívio Fiori) e Sucuri II (na área rural).

Ressalta-se que a inclusão dessas áreas em perímetros urbanos específicos, possibilita, ao Município, realizar obras de complementação da infraestrutura urbana existente e dotá-las de equipamentos comunitários, além de viabilizar a realização de serviços públicos municipais e possibilitar maior controle sobre o uso e a ocupação do solo.

Dessa forma, é proposta a atualização do perímetro urbano vigente para a inclusão dessas áreas, atualmente localizadas na área de expansão urbana. A delimitação do perímetro urbano proposto buscou 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.

A análise apresentada na Etapa 2 – Leitura Técnica, indicou, ainda, que o Distrito Industrial de São Simão vem apresentando sinais de saturação, visto que a quase totalidade de sua área está ocupada. Ressalta-se que o Distrito Industrial é vizinho a bairros residenciais, o que pode acentuar conflitos de uso ocasionados pelo avanço da urbanização. Nesse sentido, é proposto um novo Distrito Industrial ao longo da Rodovia Anhanguera, em perímetro urbano específico localizado nas proximidades do trevo da Rodovia Conde Francisco Matarazzo Júnior, em área já destinada à expansão urbana pela legislação urbanística vigente.

Para viabilizar a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) do Núcleo Sucuri II, também é proposto um perímetro urbano específico para a localidade.

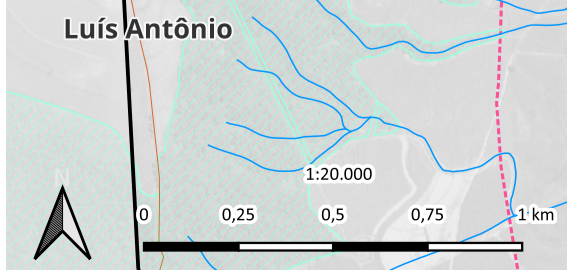
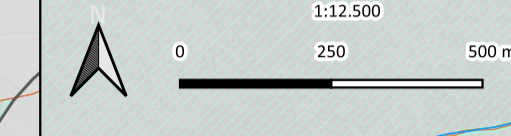
² Cadastro Ambiental Rural – CAR. Disponível em: <https://consultapublica.car.gov.br/publico/estados/downloads>. Acesso em: 16 out. 2025.

Os perímetros urbanos propostos para São Simão são apresentados no **Mapa dos Perímetros Urbanos Propostos**, a seguir.

PERÍMETROS URBANOS PROPOSTOS

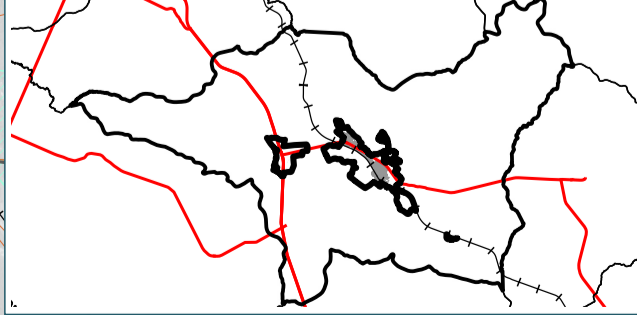
DISTRITO INDUSTRIAL E SEDE MUNICIPAL

SUCURI II



- LEGENDA:
- Município de São Simão
 - Hidrografia
 - Perímetro Urbano Proposto
 - Perímetro Urbano Vigente
 - Área de Expansão Urbana Vigente
 - Malha Urbana
 - Unidade de Conservação
 - Área de Reserva Legal
 - Limite de Propriedade Rural

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. Lei municipal específica deverá definir e regulamentar o dimensionamento mínimo para as categorias viárias propostas neste estudo.

É importante que a regulamentação do sistema viário estabeleça 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 urbano de São Simão:

- 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 transposições existentes e implantar novas transposições sobre o Córrego São Simão e a ferrovia atualmente operada pela Ferrovia Centro-Atlântica S/A;
- Atingir o índice de 100% de pavimentação viária na área urbana;
- Melhorar o estado de conservação das estradas rurais, incluindo a realização de obras de pavimentação e implantação de rede de drenagem.

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 dos perímetros urbanos, 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 São Simão obedece às seguintes categorias:

- Rodovias Estaduais ou Federais: vias que conectam São Simão a municípios vizinhos e realizam conexões inter-regionais e interestaduais, sob gestão do Estado ou da União;

- 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;
- Estradas Secundárias: vias, sob gestão dos proprietários rurais, que conectam propriedades rurais às Estradas Vicinais e às Rodovias.

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

- Rodovia Estadual Anhanguera – SP-330: via de importância nacional que conecta a RMRP à capital e ao litoral do Estado (ao sul) e ao Triângulo Mineiro, Goiás e Brasília (ao norte);
- Rodovia Estadual Conde Francisco Matarazzo Júnior – SP-253: conecta o núcleo urbano de São Simão à Rodovia Anhanguera (a oeste) e a Santa Rosa de Viterbo (a leste); e
- Rodovia Municipal Dr. Chaffy Jorge: conecta o núcleo urbano de São Simão à Rodovia Anhanguera e a Luís Antônio (a oeste).

Partindo dessas premissas, o **Quadro 4.2-1**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural de São Simão. 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 (%)
Rodovias	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	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, 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;

- 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 São Simão não foram identificadas vias com características de Vias de Trânsito Rápido. Além das vias urbanas, destaca-se a presença de rodovias que conectam São Simão a municípios vizinhos e realizam conexões inter-regionais e interestaduais, sob gestão do Estado.

O **Quadro 4.2-2**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano de São Simão:

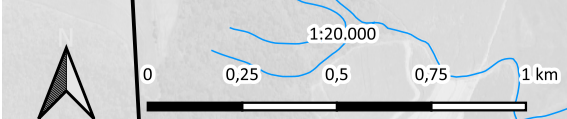
Quadro 4.2-2: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

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	32,00 m	2 faixas de 3,20 m por sentido	1 faixa de 2,10 m por sentido (junto à calçada)	1 ciclofaixa unidirecional de 1,50 m por sentido (junto ao canteiro central)	4,00 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.

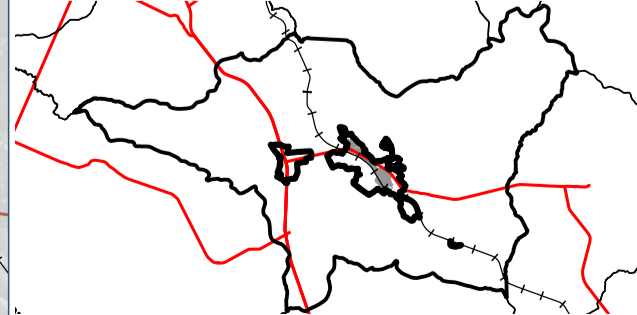
A hierarquização do sistema viário urbano é apresentada no **Mapa do Sistema Viário Proposto**, a seguir.



LEGENDA:

-  Município de São Simão
-  Hidrografia
-  Perímetro Urbano Proposto
-  Unidade de Conservação
-  Malha Urbana
-  Ferrovia
-  Rodovia Estadual
-  Estrada Vicinal Pavimentada
-  Diretriz Contorno Viário
-  Estrada Vicinal sem Pavimentação
-  Via Arterial
-  Via Coletora
-  Via Local
-  Diretriz Via Arterial
-  Diretriz Via Coletora
-  Diretriz 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 infraestrutura destinadas aos pedestres e ciclistas, em detrimento ao automóvel particular, onde os transeuntes devem ter total prioridade na elaboração de políticas e intervenções urbanísticas relacionadas à mobilidade urbana.

Como forma de orientar e padronizar as calçadas de São Simão, este tópico propõe o dimensionamento mínimo e a estruturação das calçadas do Município, tendo como base o Item 4.2 – Sistema Viário Urbano, 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 livre 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);
- 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 São Simão.

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.

Partindo deste princípio, fica estabelecida como diretriz a elaboração do Plano de Rotas Acessíveis de São Simão, que deverá estabelecer diretrizes para adequar as vias urbanas a PCD e 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;
- Localização dos principais equipamentos de mobilidade urbana e rotas do transporte público coletivo.

Em relação à bicicleta, cabe destacar que na área urbana de São Simão 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 São Simão, considerando os seguintes objetivos gerais:

- Garantir a integração entre bairros e centralidades;
- Integrar os principais equipamentos públicos municipais;
- 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 São Simão, bem como na atualização dos perímetros urbanos.

Ante o exposto, propõe-se para São Simão a seguinte subdivisão, conforme Mapa do Macrozoneamento Proposto:

- Macrozona de Qualificação Urbana – MQU;
- Macrozona do Assentamento Rural – MAR;
- Macrozona de Produção Sustentável – MPS;
- Macrozona de Preservação Ambiental – MPA.

4.3.1. Macrozona de Qualificação Urbana – MQU

A 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 São Simão;
- Fiscalizar a ocupação urbana, combatendo o crescimento desordenado, sobretudo nas APP de cursos d'água e áreas de risco, suscetíveis à movimentação de massa e inundações;
- 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), 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, incluindo ZEIS de indução à Habitação de Interesse Social destinada à população de baixa renda e ZEIS de regularização fundiária de núcleos urbanos informais, tendo como base a Lei Federal nº 13.465, de 2017;
- Fortalecer atividades econômicas de pequeno e médio porte e desenvolver incentivos à geração de trabalho e renda, de forma a promover o desenvolvimento sustentável;
- Promover a educação ambiental e urbanística, conscientizando a população sobre a importância da preservação ambiental, garantia da qualidade dos recursos hídricos e perigos de habitar áreas de risco, promovendo melhorias na fiscalização ambiental;
- 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 Assentamento Rural – MAR

A MAR compreende o Assentamento Rural Mário Covas, localizado na área rural de São Simão e regulamentado pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo – ITESP. O assentamento concentra a segunda maior densidade populacional do Município, onde devem ser estimuladas medidas para fixar o trabalhador no campo, considerando a complementação da infraestrutura, serviços e equipamentos públicos essenciais à população residente e a qualificação da vida rural, bem como o estímulo ao desenvolvimento de atividades sustentáveis compatíveis à proteção da qualidade ambiental.

Partindo dessas premissas, a MAR apresenta os seguintes objetivos:

- Ampliar o acesso ao saneamento básico, especialmente quanto ao esgotamento sanitário e ao abastecimento de água;
- Garantir o acesso aos serviços e equipamentos públicos;
- Compatibilizar o uso e a ocupação rural com a proteção ambiental;
- Estimular a geração de atividades econômicas estratégicas e ecologicamente viáveis;
- 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;
- Assegurar a proteção da biota, o uso racional do solo e outras medidas referentes à salvaguarda dos recursos ambientais;

- Controlar e fiscalizar a instalação de atividades restritas;
- Promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural;
- Estimular atividades agropecuárias que funcionem como meio de fixação do trabalhador rural no campo;
- Estimular o desenvolvimento da agropecuária e do turismo rural e ecológico;
- 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.
- Definir intervenções estratégicas para as estradas rurais e acessos ao Assentamento Rural Mario Covas, integrando-o na dinâmica e no planejamento do desenvolvimento municipal;
- e
- Incentivar a produção de produtos orgânicos e práticas alternativas de manejo, conscientizando a população sobre o uso indiscriminado de defensivos agrícolas.

4.3.3. 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. 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:

- Compatibilizar o uso e a ocupação rural com a proteção ambiental;
- Estimular a geração de atividades econômicas estratégicas e ecologicamente viáveis;
- 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;
- Assegurar a proteção da biota, o uso racional do solo e outras medidas referentes à salvaguarda dos recursos ambientais;
- Estimular atividades econômicas estratégicas e ecologicamente equilibradas;
- 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;

- Implantar um Sistema de Informações Geográficas contendo a delimitação das UCs inseridas no território municipal e a indicação das restrições impostas pelos respectivos planos de manejo, facilitando a gestão do território;
- Promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural;
- Estimular atividades agropecuárias que funcionem como meio de fixação do trabalhador rural no campo;
- Estimular o desenvolvimento da agropecuária e do turismo rural e ecológico;
- 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.
- 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 MPA compreende as Unidades de Conservação de proteção integral (especificamente a Estação Ecológica Santa Maria, Estação Experimental São Simão e Estação Experimental Bento Quirino), além das Áreas de Reserva Legal (conforme Cadastro Ambiental Rural) 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, Fundação Florestal e demais órgãos responsáveis pela gestão das UCs, visando controlar ocupações e atividades irregulares.

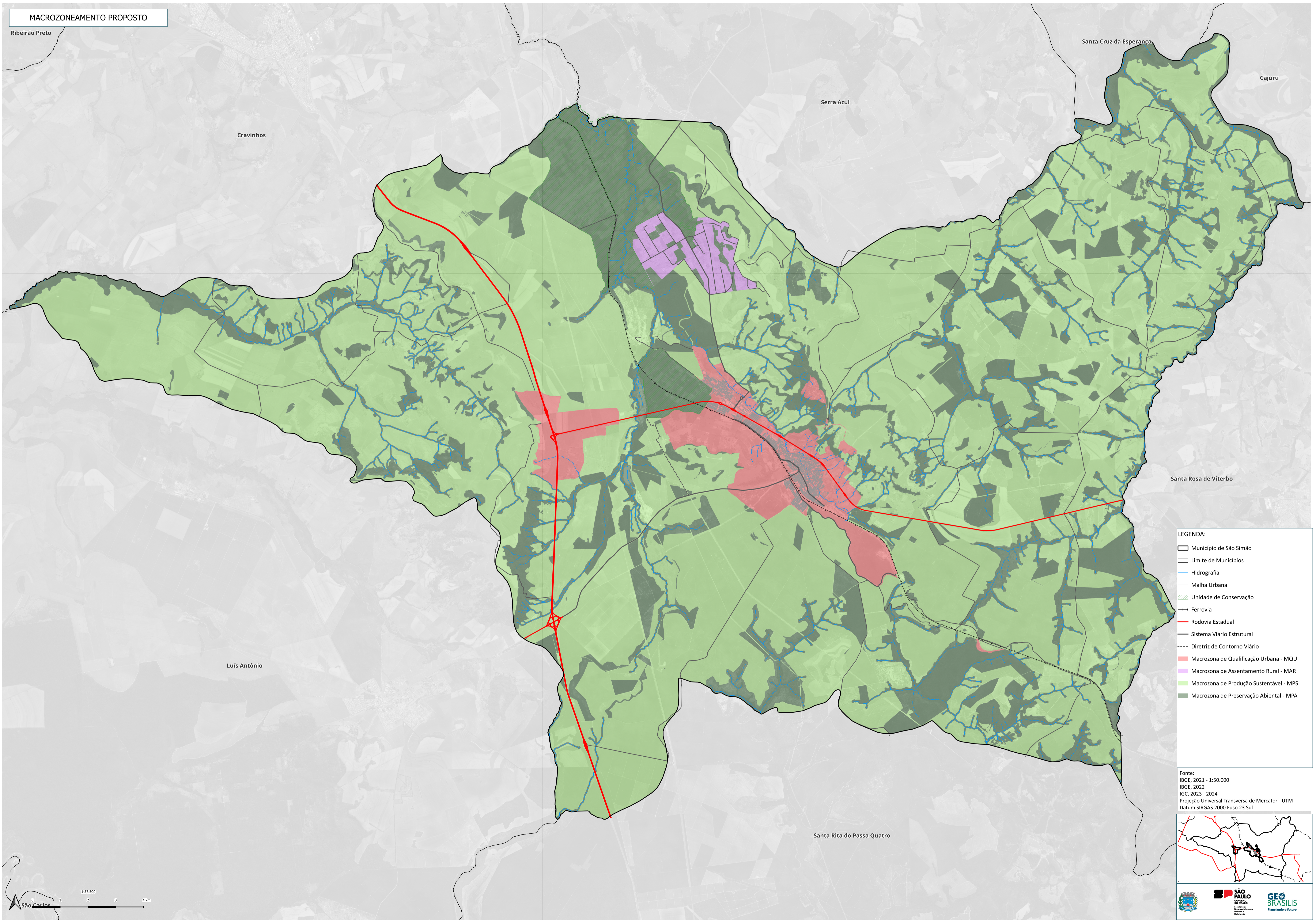
Partindo dessas premissas, a MPA apresenta os seguintes objetivos:

- Implantar um Sistema de Informações Geográficas contendo a delimitação das UCs inseridas no território municipal e a indicação das restrições impostas pelos respectivos planos de manejo, facilitando a gestão territorial;
- Investir em pesquisas e atividades de educação ambiental, conscientizando a população sobre o patrimônio natural do Município;
- Integrar as políticas municipais de preservação ambiental às políticas previstas nos Planos de Manejo das UCs, estabelecendo pontes discursivas entre o Município e os órgãos gestores das UCs;
- Garantir a máxima preservação para minimizar impactos da ocupação antrópica;

- Garantir a qualidade dos recursos hídricos;
- Definir diretrizes para prevenir a degradação ambiental;
- Realizar esforços junto ao governo federal e ao governo estadual para garantir a máxima preservação da fauna e flora, especialmente espécies ameaçadas de extinção;
- Garantir a diversidade nas UCs, margens dos cursos d'água e fragmentos de vegetação nativa;
- 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; e
- Observar as determinações do CONAMA através da Resolução 369, de 2006, e do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651, de 2012).

Mapa do Macrozoneamento Municipal Proposto

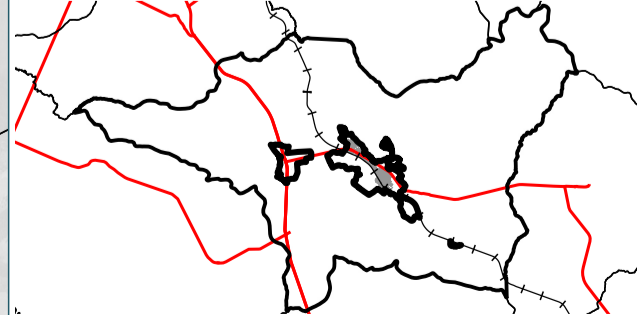
MACROZONEAMENTO PROPOSTO



LEGENDA:

- Município de São Simão
- Limite de Municípios
- Hidrografia
- Malha Urbana
- Unidade de Conservação
- Ferrovia
- Rodovia Estadual
- Sistema Viário Estrutural
- Diretriz de Contorno Viário
- Macrozona de Qualificação Urbana - MQU
- Macrozona de Assentamento Rural - MAR
- Macrozona de Produção Sustentável - MPS
- Macrozona de Preservação Ambiental - MPA

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. 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 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) e dos Eixos de Desenvolvimento Municipal (vide Item 3 – Eixos de Desenvolvimento Municipal), articulados ao planejamento apresentado para as Macrozonas Municipais (vide Item 4.3 – Macrozoneamento Municipal), é apresentada a proposta para o Zoneamento Urbano de São Simão, a partir do qual serão reformulados os parâmetros de uso e ocupação do solo.

Atualmente, São Simão dispõe de zoneamento urbano vigente, estabelecido e disciplinado pela Lei Complementar nº 103, de 2005. Conforme análise realizada na Etapa 2 – Leitura Técnica, o zoneamento vigente demanda adequações para tornar-se compatível à atual realidade do Município.

Partindo das premissas apresentadas, o Zoneamento Urbano proposto busca preservar os principais conceitos existentes no zoneamento vigente estabelecido pela Lei Complementar nº 103, de 2005, bem como interferir o mínimo possível na delimitação das zonas de uso e ocupação do solo.

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;
- 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 risco 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 Zoneamento Urbano vigente apresentado na Etapa 2 – Leitura Técnica; e
- Tendências de crescimento urbano e adensamento identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica.

Para a formulação das zonas de uso e ocupação do solo propostas, foi considerada a unificação de zonas distintas do zoneamento vigente com parâmetros de uso e ocupação do solo semelhantes. Em alguns casos, no zoneamento vigente, há zonas com parâmetros de uso e ocupação quase idênticos, que foram unificadas para a proposição do novo zoneamento.

Por exemplo, as atuais ZM1 e ZM2 têm parâmetros de uso e ocupação idênticos, à exceção da exigência de afastamento de fundos para a ZM2. Nesse caso, é proposta a unificação de ambas as zonas para a criação de um zoneamento único, correspondendo à ZC1 proposta, onde será mantida a exigência do afastamento de fundos para todos os lotes.

Um segundo exemplo se refere às atuais ZPR2 e ZER4, que têm parâmetros de ocupação idênticos, sendo que a única diferença entre ambas é a permissão do uso “R2”, “E” e “A”, na ZPR2, conforme Lei Complementar nº 103, de 2005. Para este caso, também se propõe a criação de um zoneamento único, correspondendo à ZR2 proposta, onde os usos “R2”, “E” e “A” serão indicados como permissíveis para ambas as zonas, em vez de permitidos.

Casos semelhantes ocorrem entre:

- ZEC1 e ZEC2 vigentes, mescladas para a criação da ZC2 proposta;
- ZPR1 e ZPR3 vigentes, mescladas para a criação da ZR1 proposta; e
- ZER1, ZER2, ZER3 e ZPR4 vigentes, mescladas para a criação da ZR3 proposta.

Partindo do princípio de que os projetos e obras públicas devem se comportar da mesma forma que os projetos e obras da iniciativa privada, respeitando todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos em lei, é proposta a exclusão da Zona Institucional – ZE, estabelecida no zoneamento vigente.

Acerca do perímetro urbano proposto do Condomínio Sétimo Céu é proposta a Zona Residencial 4 – ZR4. Além desta, propõe-se a criação da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, e da Zona de Proteção Ambiental – ZPA, a serem apresentadas nos itens seguintes.

Ante o apresentado, foi delineado para São Simão as seguintes zonas de uso e ocupação do solo urbano:

- **Zona Especial do Centro Histórico – ZCH**, proposta especificamente para o Núcleo Histórico Central do Município, que concentra o principal conjunto de edifícios tombados ou passíveis de tombamento do Município;

- **Zona de Centralidade – ZC**, subdividida em:
 - Zona de Centralidade 1 – ZC1, correspondente à Zona Mista 1 – ZM1, e Zona Mista 2 – ZM2, do zoneamento vigente; e
 - Zona de Centralidade 2 – ZC2, correspondente à Zona Estritamente Comercial 1 – ZEC1, e Zona Estritamente Comercial 2 – ZEC2, do zoneamento vigente.
- **Zona Industrial – ZI**, subdividida em:
 - Zona Industrial 1 – ZI1, correspondente à Zona Industrial – ZI, do zoneamento vigente; e
 - Zona Industrial 2 – ZI2, proposta especificamente para o perímetro urbano do Novo Distrito Industrial, junto à Rodovia Anhanguera.
- **Zona Residencial – ZR**, subdividida em:
 - Zona Residencial 1 – ZR1, correspondente à Zona Predominantemente Residencial 1 – ZPR1, e à Zona Predominantemente Residencial 3 – ZPR3, do zoneamento vigente;
 - Zona Residencial 2 – ZR2, correspondente à Zona Predominantemente Residencial 2 – ZPR2, e à Zona Estritamente Residencial 4 – ZER4, do zoneamento vigente;
 - Zona Residencial 3 – ZR3, correspondente à Zona Estritamente Residencial 1 – ZER1, à Zona Estritamente Residencial 2 – ZER2 e à Zona Estritamente Residencial 3 – ZER3, e à Zona Predominantemente Residencial 4 – ZPR4, do zoneamento vigente; e
 - Zona Residencial 4 – ZR4, proposta especificamente para o Condomínio Sétimo Céu;
- **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;**
- **Zona de Expansão Urbana – ZEU;**
- **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.

4.4.1. Zona Especial do Centro Histórico – ZCH

A Zona Especial do Centro Histórico – ZCH corresponde aos Núcleos Históricos Centrais de São Simão e Bento Quirino, que concentram o maior conjunto de edifícios tombados e passíveis de tombamento, a saber:

- EEPG Simão da Silva;
- Casa de Cultura Marcelo Grassmann;
- Antiga Estação Ferroviária de São Simão;
- Museu Histórico Simonense Alaur da Matta;

- Teatro Carlos Gomes;
- Complexo da Igreja Matriz São Simão Apóstolo; e
- Antiga Estação Ferroviária de Bento Quirino.

Tratam-se de locais para os quais o Município deve estimular atividades comerciais e de serviços de caráter cultural e administrativo, além de atividades de apoio ao turismo, prevendo a adoção de desenho urbano, sinalização turística e comunicação visual diferenciados.

São objetivos da **Zona Especial do Centro Histórico – ZCH**:

- Restaurar e requalificar edificações de valor histórico, preferencialmente para a implantação de equipamentos culturais e de estímulo ao turismo;
- Fortalecer a identidade municipal;
- Impulsionar atividades culturais, administrativas e atividades de apoio ao turismo; e
- Priorizar a mobilidade ativa e o transporte coletivo em projetos de requalificação do desenho urbano.

Tratam-se de regiões com boa infraestrutura urbana, oferta de transporte público e conectividade intramunicipal, além de concentração de atividades comerciais e de serviços, apresentando padrão de ocupação de baixa densidade que deverá ser considerado para a definição de parâmetros de ocupação do solo.

4.4.2. Zona de Centralidade – ZC

A **Zona de Centralidade – ZC**, engloba as centralidades do Município, sendo destinada preferencialmente ao uso comercial e de serviços públicos e privados. Tratam-se de regiões com boa infraestrutura urbana, transporte público implementado e conectividade intramunicipal, com concentração de atividades comerciais e de serviços e equipamentos comunitários.

São objetivos da Zona de Centralidade – ZC:

- 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.

Considerando a densidade da ocupação urbana, a ZC é subdividida em:

- **Zona de Centralidade 1 – ZC1**, localizada no Centro de São Simão e na centralidade de Bento Quirino, que configuram as regiões mais consolidadas do Município, sendo destinadas à ocupação de média densidade; e
- **Zona de Centralidade 2 – ZC2**, localizada no Jardim das Américas, área urbana em consolidação destinada à ocupação de média baixa densidade.

4.4.3. Zona Industrial – ZI

A **Zona Industrial – ZI**, corresponde ao atual Distrito Industrial e ao Novo Distrito Industrial, área onde predominam atividades industriais consolidadas e áreas preferenciais para o desenvolvimento industrial de maior densidade, ao longo da Rodovia Conde Francisco Matarazzo Jr. – SP-253, e da Rodovia Anhanguera – SP-330, considerando a facilidade do escoamento da produção devido à alta 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 objetivos da Zona Industrial – ZI:

- 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.

Considerando o grau de incomodidade e periculosidade e o porte das indústrias, a ZI é subdividida em:

- **Zona Industrial 1 – ZI1**, localizada no atual Distrito Industrial, próximo a bairros predominantemente residenciais consolidados, sendo destinada à atividade industrial leve a média e ao comércio atacadista e serviços especiais; e
- **Zona Industrial 2 – ZI2**, localizada no Distrito Industrial proposto ao longo da Rodovia Anhanguera, em área afastada do núcleo urbano consolidado, sendo destinada à atividade industrial média a pesada.

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 Zona Residencial – ZR:

- Proporcionar áreas adequadas para o uso residencial;
- Permitir a coexistência de usos residenciais e atividades não residenciais compatíveis;
- 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 Zona Residencial – ZR, é subdividida em:

- **Zona Residencial 1 – ZR1**, localizada em bairros como Bento Quirino, Vila Monteiro, Jardim São Luiz, Jardim das Flores e Jardim da Saúde, áreas próximas às centralidades do Município e dotadas de infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação, destinadas à ocupação de média densidade, onde se permite a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno a médio porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial;
- **Zona Residencial 2 – ZR2**, localizada em bairros como Jardim das Américas, Jardim Claudia Prado e Jardim Imigrantes, áreas dotadas de infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação, destinadas à ocupação de média baixa densidade, onde se permite a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno a médio porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial;
- **Zona Residencial 3 – ZR3**, localizada em bairros situados nos limites da área urbana como o Jardim Cava do Bosque e o Jardim Flamboyant, onde a infraestrutura, serviços e equipamentos públicos demandam complementações, ou em áreas com restrições à ocupação, 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; e
- **Zona Residencial 4 – ZR4**, localizada no Condomínio Sétimo Céu, área urbana afastada no núcleo urbano central e destinada à ocupação de baixíssima densidade, tendo como característica predominante a existência de chácaras de lazer, 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, com oferta de transporte público 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.

A delimitação das ZEIS deverá respeitar o estabelecido na Portaria MCID nº 725, de 2023 e alterações posteriores. 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 Preservação Ambiental – ZPA

A **Zona de Preservação Ambiental – ZPA**, corresponde aos fragmentos de vegetação nativa, APPs desocupadas de cursos d’água e Áreas de Reserva Legal inseridas nos perímetros urbanos. Tratam-se de áreas não parceláveis e não edificáveis, destinadas à preservação do patrimônio natural e à instalação controlada de atividades de lazer.

São objetivos da Zona de Preservação Ambiental – ZPA:

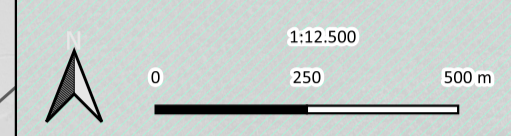
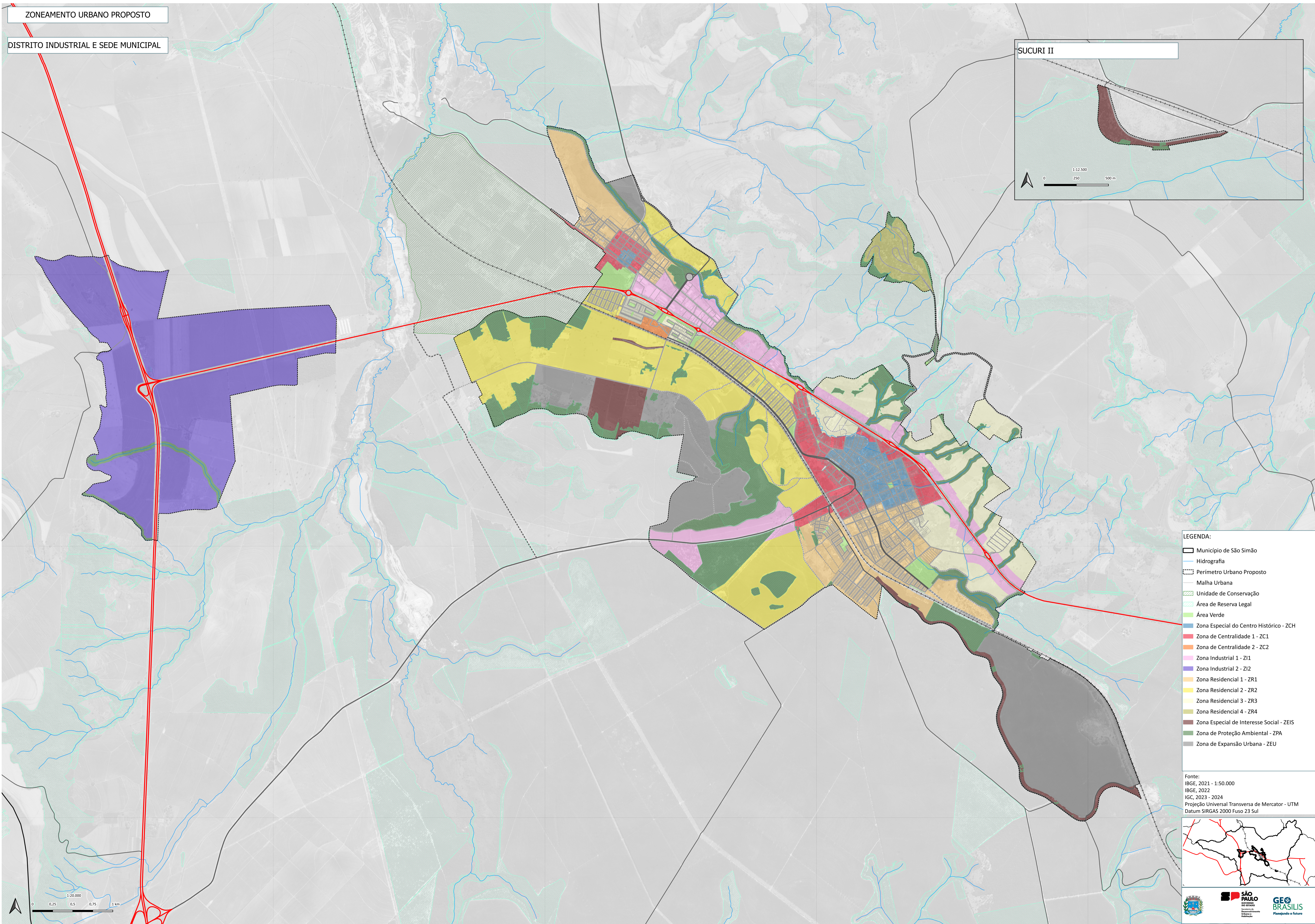
- Preservar o patrimônio natural;
- Promover a recuperação ambiental e aprimoramento do local;
- Permitir, de forma controlada, atividades de turismo e lazer ao ar livre, com a finalidade de inibir a ocupação, preservar a paisagem e qualificar o meio urbano;
- Assegurar a proteção da biota, o uso racional 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.

4.4.7. Zona de Expansão Urbana – ZEU

A **Zona de Expansão Urbana (ZEU)** compreende às 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.

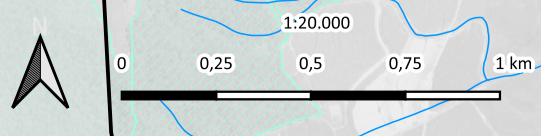
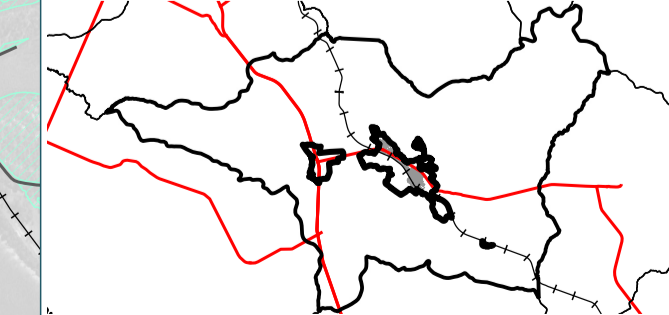
São objetivos da Zona de Expansão Urbana – ZEU:

- 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.



- LEGENDA:**
- Município de São Simão
 - Hidrografia
 - Perímetro Urbano Proposto
 - Malha Urbana
 - Unidade de Conservação
 - Área de Reserva Legal
 - Área Verde
 - Zona Especial do Centro Histórico - ZCH
 - Zona de Centralidade 1 - ZC1
 - Zona de Centralidade 2 - ZC2
 - Zona Industrial 1 - ZI1
 - Zona Industrial 2 - ZI2
 - Zona Residencial 1 - ZR1
 - Zona Residencial 2 - ZR2
 - Zona Residencial 3 - ZR3
 - Zona Residencial 4 - ZR4
 - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
 - 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



4.4.8. 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 São Simão 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;
- **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 no Código de Obras);
 - **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;
 - **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 4.4.8-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de ocupação do solo urbano propostos para São Simão.

Quadro 4.4.8-1: Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para São Simão

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
						Frete Mínima (m)		Área Mínima (m ²)			Lateral	Fundos
				Altura (m)	Pavimentos	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina			
ZCH	70	1,00	20	12,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽¹⁾
ZC1	70	1,40	20	20,00	6	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽¹⁾
ZC2	70	1,20	20	14,00	4	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	2,00 ⁽²⁾	-
ZI1	40	1,20	40	12,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	5,00	5,00
ZI2	40	1,20	40	12,00	2	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00	5,00	5,00	5,00
ZR1	70	1,40	30	8,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾
ZR2	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	2,00 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾
ZR3	50	0,80	30	8,00	2	12,00	12,00	360,00	360,00	2,00	2,00 ⁽²⁾	2,00 ⁽²⁾
ZR4	30	0,50	50	8,00	2	20,00	20,00	2.000,00	2.000,00	5,00	2,00	2,00
ZEIS	70	1,40	30	8,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾
ZEU	50	0,50	40	8,00	2	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00	3,00	1,50	1,50
ZPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Exigido apenas para atividades industriais.

⁽²⁾ Dispensado para edículas.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.4.9. 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. Em relação à classificação dos usos do solo quando às atividades que desempenham, a Lei Complementar nº 103, de 2005, estabeleceu a classificação entre usos **conformes** e **não conformes**. Nesse sentido, esta revisão do Plano Diretor Municipal propõe a atualização desta classificação da forma a seguir:

- **Uso permitido:** uso compatível à zona de uso e ocupação do solo urbano em questão, equivalente ao uso conforme estabelecido pela lei vigente;
- **Uso permissível:** uso passível de ser admitido na zona de uso e ocupação do solo urbano em questão, quando observada a obrigatoriedade de EIV ou a critério do Município, classificação não prevista na lei vigente; e
- **Uso proibido:** uso incompatível às finalidades da zona de uso e ocupação do solo urbano em questão, que será vetado, equivalente ao uso não conforme estabelecido pela lei vigente.

Quanto às atividades que representam, se mantém a classificação estabelecida pela Lei Complementar nº 103, de 2005, a saber:

- **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;
 - **Residências em Série – R2:** 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;
 - **Condomínio de Lotes – R3:** 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;
 - **Habitação de Interesse Social – R4:** destinada à implantação de programas habitacionais por entidades promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, cooperativas habitacionais ou entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação federal; e
 - **Residência Multifamiliar – R5:** 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.
- **Uso Comercial:** atividades econômicas de circulação de mercadorias (comércio), subclassificado em:
 - **Comércio Varejista de Consumo Frequente – C1:** estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ao uso residencial, tais como açougue, adegas,

- armarinho, armazém, avícola, bar, bazar, calçados, confeitaria, farmácia, floricultura, jornais e revistas, lanchonetes, livraria, loteria, mercearia, padaria, papelaria, peixaria, quitanda, sorveteria, materiais de construção e similares;
- **Comércio Varejista de Consumo Eventual – C2:** estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial, tais como artigos de artesanato, galerias de arte, molduras, móveis de arte, boate, choperia, discoteca, restaurante, brinquedos, concessionária de veículos, cortinas e tapetes, artigos de couro, discos, eletrodomésticos, ferragens, ferramentas, máquinas e equipamentos para comércio, máquinas e equipamentos agrícolas, máquinas e equipamentos para indústria, mercado, material elétrico, móveis, ótica e fotografia, artigos religiosos, relojoaria, vestuário, roupas de cama, mesa e banho, supermercado, tecidos, utensílios domésticos e similares; e
 - **Comércio Atacadista – C3:** estabelecimentos comerciais não varejistas de produtos relacionados ou não com o uso residencial, tais como produtos alimentícios, produtos agropecuários e extrativos, produtos perigosos, bens de consumo duráveis, bens de consumo não duráveis, materiais de grande porte, materiais de construção e similares.
 - **Uso de Serviços:** atividades econômicas de prestação de mão de obra ou assistência de ordem intelectual (serviço), subclassificado em:
 - **Serviços de Utilização Frequente – S1:** estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população que podem se adequar aos padrões de usos residenciais, tais como alfaiate, autoescola, barbeiro, chaveiro, costureira, escola de datilografia, eletricitista, encanador, fisioterapia, instituto de beleza, lavanderia e tinturaria, mercearia, oficina de reparos e utensílios domésticos, oficina mecânica, sapateiro, vidraceiro, atelier, consultório, escritórios de profissionais autônomos e liberais e similares;
 - **Serviços de Utilização Eventual – S2:** estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que dificilmente se adequam aos padrões de usos residenciais, tais como hotel, hospedaria, pensão, agência bancária, bilhar, borracheiro, cartório, copiadora, diversões, diversões eletrônicas, escritórios técnicos e profissionais, posto de gasolina e lavagem de veículos, serralheria, tabelião e similares; e
 - **Serviços Especiais – S3:** estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população com características próprias, incompatíveis com os padrões de usos residenciais, tais como depósito e armazém, garagem para empresas de transportes e similares.
 - **Uso Institucional – E:** edificações e equipamentos comunitários, públicos ou privados, destinados à educação, saúde, cultura, assistência social, culto religioso, comunicações e equipamentos urbanos.

- **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 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 para São Simão.

Quadro 4.4.9-1: Parâmetros de Uso do Solo propostos para São Simão

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZCH	R1, R2, C1, C2, S1, S2, I1	R4, E	R3, R5, C3, S3, I2, I3, I4, A
ZC1	R1, R2, R5, C1, C2, S1, S2, I1	R3, R4, C3, S3, E	I2, I3, I4, A
ZC2	R1, R5, C1, C2, S1, S2, I1	E	R2, R3, R4, C3, S3, I2, I3, I4, A
ZI1	C3, S3, I2	R1, C1, C2, S1, S2, I1, I3	R2, R3, R4, R5, I4, E, A
ZI2	C3, S3, I2, I3	I4, A	R1, R2, R3, R4, R5, C1, C2, S1, S2, I1, E
ZR1	R1, R2, R3, R4, C1, S1, I1	R5, C2, S2, E	C3, S3, I2, I3, I4, A
ZR2	R1, R3, R4, C1, C2, S1, S2, I1	R2, E	R5, C3, S3, I2, I3, I4, A
ZR3	R1, C1, S1, I1	R2, R3, R4, C2, S2, E	R5, C3, S3, I2, I3, I4, A
ZR4	R1, R3	R2, C1, S1, I1	R4, R5, C2, C3, S2, S3, I2, I3, I4, E, A
ZEIS	R1, R2, R4, C1, S1, I1	E	C2, C3, S2, S3, R3, R5, I2, I3, I4, A
ZEU	R1, A	R4, C1, S1, I1	R2, R3, R4, R5, C2, C3, S2, S3, I2, I3, I4, E
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.

SÃO SIMÃO. **Lei Complementar nº 103**, de 10 de fevereiro de 2005. Dispõe sobre o novo texto consolidado, atualizado e revisado do zoneamento urbano de São Simão, que regulamenta o uso e ocupação do solo. Disponível em: <https://legislacaodigital.com.br/SaoSimao-SP/LeisComplementares/103>. Acesso em 16 out. 2025.

SÃO SIMÃO. **Lei Complementar nº 189**, de 11 de outubro de 2017. Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar de Parcelamento do Solo e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacaodigital.com.br/SaoSimao-SP/LeisComplementares/103>. Acesso em 16 out. 2025.

5. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Este capítulo trata sobre os 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 São Simão, 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 instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001), com destaque para:

- **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) (conforme estabelece lei específica) 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 de 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 indicados no Plano Diretor Municipal, os quais deverão ser regulamentados por lei municipal específica para serem aplicados em São Simão.

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:

- Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Zeladoria Pública e Agricultura, ou órgão que vier a lhe substituir;
- Conselho Municipal da Cidade;
- Sistema de Informações Geográficas – SIG; e
- Ferramentas de Participação Popular.

6.1. Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Zeladoria Pública e Agricultura

A Lei Complementar nº 259, de 2025, que dispõe sobre a reforma política e administrativa da Prefeitura Municipal de São Simão, criou a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Zeladoria Pública e Agricultura. Segundo a página oficial do Município na internet³, trata-se do órgão da Administração Municipal Direta responsável por:

- Prestar assessoria ao prefeito na organização municipal, no planejamento e no desenvolvimento, cuidando para que a produtividade, a tecnologia e o desenvolvimento econômico sejam necessariamente compatíveis e interdependentes com o meio ambiente saudável;

³ Disponível em: <https://www.saosimao.sp.gov.br/cidadao/departamentos/meio-ambiente-e-agricultura>. Acesso em 16 out. 2025.

- Assessorar em assuntos ligados ao planejamento, ao desenvolvimento e à melhoria da produtividade agrícola no Município;
- Definir e propor a Política Ambiental e Agrícola do Município, suas diretrizes e instrumentos;
- Manifestar-se, obrigatoriamente, nos projetos e programas relativos ao desenvolvimento econômico, social, ambiental e urbanístico específicos de cada uma das diretrizes municipais antes da apreciação do prefeito;
- Formular, dirigir e fornecer as atividades relativas à racional utilização do solo urbano e rural e a preservação ambiental;
- Estimular e participar de promoções que tenham por objetivo a preservação dos recursos naturais e a melhoria das atividades agrícolas no Município;
- Formular e desenvolver a política ambiental e agrícola do Município, visando contribuir para a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, mediante a preservação e recuperação dos recursos naturais, considerando o meio ambiente como patrimônio público e a agricultura como atividade econômica essencial ao desenvolvimento municipal;
- Promover e fomentar atividades educacionais ligadas ao Meio Ambiente e à Agricultura;
- Analisar o desenvolvimento de atividades urbanas e rurais e avaliar o seu impacto no meio ambiente;
- Estimular e apoiar as iniciativas de instituições particulares que visem a preservação dos recursos naturais; e
- Criar e coordenar um sistema de informações geoambientais e agrícolas do Município.

6.2. 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. 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 São Simão, 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 São Simão 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 se constituem como 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.

SÃO SIMÃO. **Lei Complementar nº 259**, de 30 de abril de 2025. Dispõe sobre a Reforma Política e Administrativa do Quadro de Pessoal da Prefeitura Municipal de São Simão e dá outras providências. Disponível em: <https://www.legislacaodigital.com.br/SaoSimao-SP/LeisComplementares/259-2025#art121>. Acesso em 16 out. 2025.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do apresentado, faz-se essencial rememorar que o escopo deste trabalho é a elaboração do Plano Diretor Municipal de São Simão, que incluir proposta para a revisão da legislação urbanística municipal vigente, especificamente a Lei Complementar nº 103, de 2005, e a Lei Complementar nº 189, de 2017. Tais adequações são necessárias 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: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental; Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana; e Desenvolvimento Econômico.

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: considerou a adequação da delimitação do perímetro urbano vigente ao incorporar áreas onde a ocupação urbana avançou nos últimos anos (a exemplo do Jardim Flamboyant, Núcleo Nova Aliança e entorno da Rua Honduras), bem como indicou a proposição de perímetros urbanos em localidades rurais que vêm adquirindo características urbanas como o Condomínio Sétimo Céu, de forma a permitir maior controle sobre o uso e a ocupação do solo por parte do Município;
- Sistema Viário Urbano: propõe a atualização da hierarquização viária estabelecida pela Lei Complementar nº 103, de 2005, considerando a atual realidade do Município e a relação direta entre o sistema viário e o zoneamento urbano, bem como estabelece diretrizes para priorização do transporte público coletivo e 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

- Atualização do Zoneamento Urbano: partiu da compreensão do zoneamento vigente estabelecido pela Lei Complementar nº 103, de 2005, que permitiu a proposição de sua simplificação, adequação aos perímetros urbanos propostos e atualização para atender às novas demandas do Município, incluindo ajustes na delimitação de algumas zonas para estimular o desenvolvimento de atividades econômicas, bem como a produção de HIS e promoção da Reurb (através da implementação da ZEIS) e a preservação do patrimônio natural (através da implementação da ZPA).

Este estudo traz, ainda, o detalhamento de um conjunto de instrumentos urbanísticos aplicáveis ao Município de São Simão, 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.

8. 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

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

8.1. 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:	19/02/2026 das 14h30 às 16h20 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

- **PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

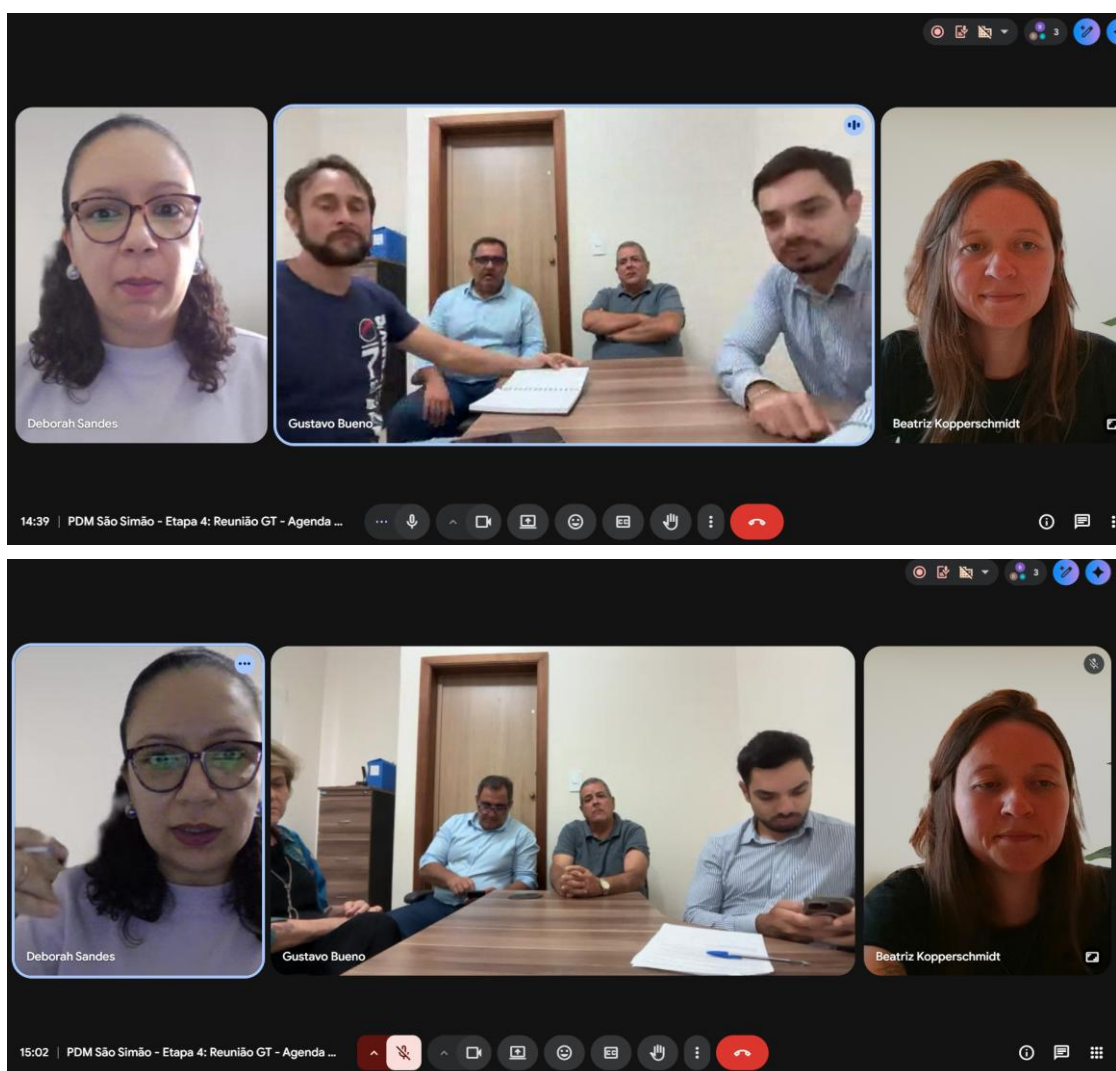
Nome	Instituição
1. Wellington Manoel Penha	Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico
2. Plínio Cesar Firmino	Chefe de Negócios Jurídicos
3. Antônio Cláudio Garcia Duarte	Secretário Municipal de Obras, Serviços Públicos e Infraestrutura
4. Gustavo Bueno	Prefeitura Municipal
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

A primeira reunião com o Grupo de Trabalho de São Simão foi realizada no dia 19 de fevereiro de 2026, das 14h30 às 16h20, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma

Google Meet. A reunião teve 06 participantes, e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 8.1-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.1-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.1-2** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 8.1-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01



Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

19/02/2026

15:04 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT.

FATORES INTERNOS

- FORÇAS**: variável controlável, que proporciona **vantagem** ao atingimento do objetivo final do planejamento estratégico
- FRAQUEZAS**: situação **não favorável**, porém, de controle interno à gestão que, caso não seja contida ou moderada, poderá proporcionar uma desvantagem para alcance da meta

FATORES EXTERNOS

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

Elaboração: Geo Brasília, 2025

15:08 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT.

FRAQUEZAS.

- Baixa proporção** entre o esgoto coletado e a água consumida: 9,84% (2023, contra 73,26% de média no Estado), demanda melhor monitoramento da rede e verificação de dados, em especial sobre **sistemas individuais** de esgotamento na área rural;

15:14 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.

- **Potencial logístico** oportunizado pela Rodovia Anhanguera e pela Ferrovia Centro Atlântica (FCA);
- **Município de Interesse Turístico**, inserido na Rota Caminhos da Arte da Região Turística Alta Mogiana e no Ramal Padre Donizete da Rota Caminho da Fé;
- **Três unidades de conservação** estaduais e sob gestão da Fundação Florestal: ESEC Santa Maria, ESEX Bento Quirino e ESEX São Simão; e
- 87% do território municipal inserido na **área de afloramento do SAC**, o que favorece a recarga.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

15:21 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 01



Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Estrutura da Proposta Técnica.

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal

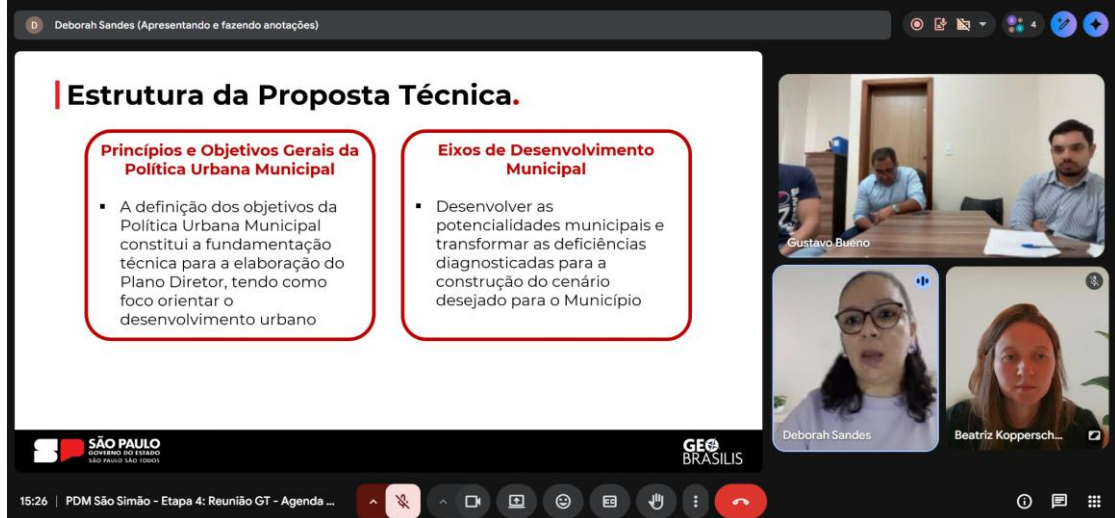
- A definição dos objetivos da Política Urbana Municipal constitui a fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano

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 BRASÍLIS

15:26 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...



Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Objetivos gerais.

- Preservar o **interesse público** como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos;
- **Fortalecer o Centro da cidade**, potencializando a infraestrutura instalada e o desenvolvimento econômico sustentável;
- Promover a **habitação em áreas dotadas de infraestrutura**, de forma a reduzir o risco ambiental, e priorizando a oferta de moradia para a população de baixa renda;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

15:31 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 01



Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Objetivos gerais.

17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

15:35 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...

Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Objetivos gerais.

17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

15:37 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...

Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Estratégias.

- Preservar e recuperar as unidades de conservação e 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 **Aquífero Guarani**;
- Estabelecer brigada específica para o **controle de queimadas** no Município, articulando comitês de enfrentamento a riscos de queimadas, com participação da sociedade civil, ONGs, representantes das usinas sucroalcooleiras, Município e órgãos setoriais;

17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

15:42 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana. Estratégias.

- Instituir, na legislação urbanística, benefícios a edificações certificadas como sustentáveis, visando incentivar empreendimentos que contemplem **ações e práticas sustentáveis**; e
- Implantar **hortas comunitárias** em terrenos ociosos e escolas públicas, com apoio técnico de entidades de pesquisa, em colaboração com o Município.

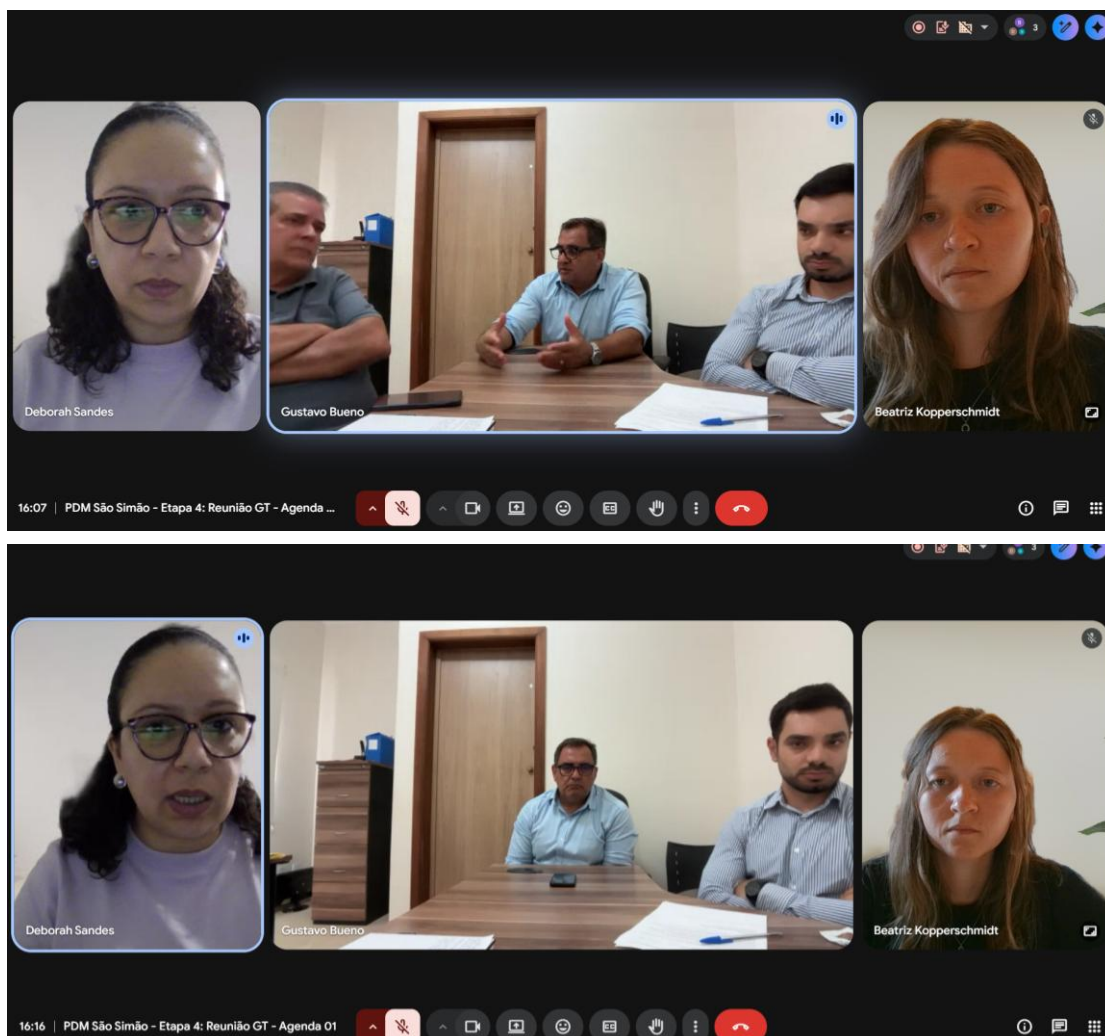
15:52 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...

Eixo 3: Desenvolvimento econômico. Estratégias.

- Realizar o **inventário de bens passíveis de proteção** no Município, estimulando sua visitação;
- Regular, 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; e
- Avaliar e ampliar a rede de **equipamentos comunitários**, considerando a demanda real, espaço físico e localização adequados.

15:58 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...

16:02 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião GT - Agenda ...



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 8.1-1: 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"> A Geo Brasilis iniciou a reunião solicitando a confirmação da agenda presencial que foi sugerida ocorrer no dia 05 de março, com a reunião com o Grupo de Acompanhamento pela tarde seguida da Oficina Municipal, e que ainda não havia sido confirmada pelo Município; A data foi confirmada pelos técnicos da Prefeitura Municipal, sendo necessário definir local para a Oficina; Foi questionado pelos membros do Grupo de Trabalho como deveria ser feita a divulgação, afirmando que poderiam “até fazer um esforço para divulgar”, mas que não possuem

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>sociedade civil organizada, e portanto, não teriam quem convidar nessa situação;</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis reforçou a importância da participação da sociedade civil no processo de elaboração do Plano Diretor, explicando que não é necessário ter a sociedade civil organizada formalmente, mas era necessário identificar as lideranças, os representantes de classe, que provavelmente estão presentes no município, como alguns membros que já estiveram presentes na audiência pública que aconteceu no município; e • Foi então definido que a Oficina acontecerá em uma escola, com a reserva do local para o evento.
1	Matriz SWOT	<p>FRAQUEZA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foi questionado pelos membros do Grupo de Trabalho sobre a fonte dos dados de consumo de água, de perdas no sistema de abastecimento e da proporção de esgoto coletado e água consumida. A Geo Brasilis informou que foram baseados em fontes de dados oficiais, como o SINISA, que por sua vez são dados autodeclarados pelos próprios municípios, e como não foram feitos apontamentos quanto a isso no Relatório 2 (etapa do diagnóstico), a informação foi validada. Foi informado pela Geo Brasilis que se o dado não estiver correto, é necessário que apontem e informem qual é a realidade, para que possa ser corrigido, uma vez que tem rebatimentos tanto na matriz SWOT quanto nos eixos que serão apresentados, impactando diretamente nas propostas do Plano Diretor; • Foi apontado pelo Grupo de Trabalho que o Plano de Resíduos Sólidos está em fase de licitação, sendo necessário atualizar esse dado, pois já está sendo atualizado. Foi informado que o processo já era para estar finalizado, mas no processo de licitação ocorreram diversos recursos, impugnações do processo, e por isso ainda não foi finalizado; e • Foi questionado por um membro do Grupo de Trabalho se o dado de apenas 30% dos domicílios com drenagem. Outros membros do Grupo de Trabalho confirmaram o dado, afirmando que na maior parte do município a drenagem é feita seguindo a declividade natural. <p>OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ao ser apontado que o município está em área de afloramento do Aquífero Guarani, os membros do Grupo de

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>Trabalho demonstraram surpresa. A Geo Brasilis reforçou que, apesar de ser uma oportunidade, especialmente pelo abundante recurso hídrico disponível no município, ele também representa uma ameaça, sendo uma área de maior vulnerabilidade.</p>
2	Eixos de Desenvolvimento	<p>Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> Foi apresentado pela Geo Brasilis, como estratégia no Eixo 1, atualizar periodicamente o Plano Municipal de Saneamento Básico e o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, o que vai ser transformado em ações no Plano de Ação, para cumprir as metas estabelecidas. Como foi informado pelos membros do Grupo de Trabalho que o Plano de Resíduos Sólidos já está em fase de licitação, a Geo Brasilis informou que nesse caso, a estratégia pode ser alterada, sendo sugerida a revisão periódica do Plano, enquanto a ação pode ser a implementação do plano; Foi questionado pelo Grupo de Trabalho qual seria a periodicidade para elaboração desses planos. A Geo Brasilis informou que pode depender do que foi definido no plano, do que a empresa que foi contratada vai definir, mas que em geral esses planos setoriais de saneamento e resíduos sólidos tem uma validade de 5 anos. Um membro do Grupo de trabalho ressaltou que para isso era necessária uma máquina de fazer planos diretores, sendo uma “estratégia de soviética que o Brasil adota de plano para tudo, e depois não serve para nada”, sendo necessário ter uma “estrutura técnica que vai ficar só revisando o plano e nunca vai fazer nada”; Foi apontado por um membro do Grupo de Trabalho que tudo ficou para a Prefeitura, que o Governo do Estado “não faz nada”, indicando que os eixos indicados vão demandar uma “quantidade absurda” de dinheiro, de recurso público, que o município não tem capacidade de arcar. Foi apontado que na zona rural a fiscalização é estadual e federal, o município não é responsável por isso, e agora está sendo colocada como responsável. A Geo Brasilis ressaltou que por isso está sendo proposto a articulação entre as esferas, para o enfrentamento articulado entre os entes, pois está dentro dos limites do município, por mais que cada proprietário tenha que cuidar de sua propriedade e que a gerência é do estado ou da federação, está dentro do território do município;

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> • Foi apontado pelo Grupo de Trabalho que é necessário nesse caso, reestruturar toda a Prefeitura Municipal, pois não possuem engenheiro agrônomo, nem técnicos, nem biólogos; • Ao encerrar o Eixo 1, a Geo Brasilis questionou se haviam mais dúvidas ou apontamentos. O Grupo de Trabalho informou que iriam ouvir, mas que tinha muita coisa que o município já faz (como a licitação para o Plano de Resíduos Sólidos) e tem muita coisa que precisam entender o que é. Foi então solicitado pela Geo Brasilis que apontem o que ainda precisam entender, sendo este o momento. Foi então apontado pelos membros do Grupo de Trabalho que estava muito utópico; e • A Geo Brasilis informou que será disponibilizado para eles esse material, para que possam fazer a leitura e análise do que está sendo proposto, mas que a apresentação busca orientar essa leitura, para que a leitura mais simples e direcionada, para que possam apontar o que acreditam que possa ser retirado e se querem acrescentar algo. <p>Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ao final da apresentação do Eixo 2, foi novamente apontado pelos membros do Grupo de Trabalho que estava tudo muito complexo e utópico, como a estratégia de modernizar as pontes urbanas. Associado a isso, foi ressaltada a questão dos tombamentos, que não pode mexer em nada depois que os edifícios foram tombados, e algumas pontes estão próximas desses edifícios, e por isso não conseguiriam mexer em nada. • Além disso, foi informado pelo Grupo de Trabalho que a ocupação na APP do Córrego São Simão é anterior ao Código Florestal, e que a cidade tem 200 anos. Por isso, o sistema de distribuição é precário, pois a cidade tem 200 anos e está sendo modernizado aos poucos, coma troca de encanamentos, troca de rede para ter uma vida útil de no mínimo 400 anos, mas isso está começando agora; e • Foi apontado pela Geo Brasilis que o Plano Diretor pode ajudá-los a inclusive conseguir essas verbas que precisam para fazer essas reformas, porque tem muito projeto, muita disponibilização de verba que só conseguem se tiverem com esses planos atualizados, se estiver com essas questões apontadas no Plano Diretor. Foi explicado que se estiver, por exemplo, indicado a necessidade de reforma da ponte, ou a

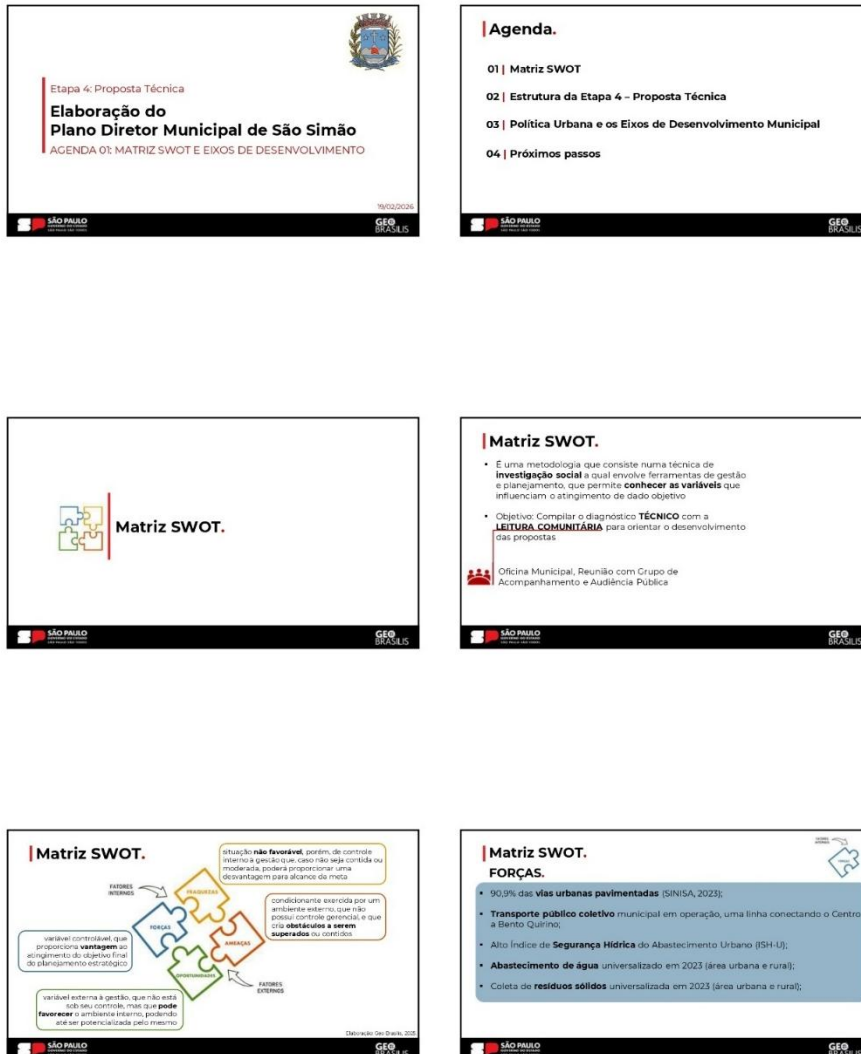
Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>necessidade de modernização da rede de abastecimento de água do município, podem estar à frente para conseguir alguma verba.</p> <p>Eixo 3: Desenvolvimento Econômico</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ao final da explicação do eixo 3, foi apontado por um membro do Grupo de Trabalho, de forma desrespeitosa, que tanto esse eixo como todos os três eixos apresentados, estão totalmente direcionados ao meio ambiente e a sustentabilidade. Para este membro, podem “tirar tudo”, porque a prefeitura não dá conta do que foi apresentado; • Foi colocado que antigamente era o estado de São Paulo o responsável por essas partes, como fomentar a parte agrícola, que era feito pela Casa da Agricultura do Estado de São Paulo, e agora não vem verba nenhuma. E ao inserir no Plano Diretor, eles serão obrigados a cumprir. • Sobre a parte de regulamentar a proteção do patrimônio cultural, foi indicado que não deveria ter, porque os patrimônios que o estado tomba já dão um “trabalho infernal”, e se o município for ‘obrigado’ a “tombar as coisas” também, não poderiam fazer mais nada no município. Se regulamentar isso, depois que é tombado, mesmo sendo privado, o Ministério Público e outras instancias exigem que preserve, o que custa muito para fazer a manutenção. • Os membros do Grupo de Trabalho continuaram apontando que isso é um jeito do estado “cair fora”, porque tudo isso era gerenciado pro governo do estado de São Paulo. Agora que vai ser inserido no Plano Diretor, estão querendo deixar tudo na responsabilidade da Prefeitura; • Os membros do Grupo de Trabalho, discutindo entre si, apontaram que seria necessário ter um engenheiro agrônomo para visitar propriedade agrícola, ter um monte de equipamento para fazer as coisas para eles, fomentar a produção econômica agrícola, entre várias outras demandas que não tinham, questionando como fariam isso. Foi falado que seria necessário triplicar o número de funcionários, de técnicos. Além disso foi apontado que para cuidar de rios na área do município, na área rural, cada proprietário tem que preservar o seu e ser fiscalizado pelo órgão do estado e o órgão federal, como IBAMA, e não o município. Se a Prefeitura passar a ter essa obrigação é muito utópico. • Um membro do Grupo de Trabalho reforçou que “tem que cortar quase tudo isso aí”, sobre os eixos propostos. Outro

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>membro do Grupo de Trabalho discordou, que deveriam analisar e ver o que poderiam manter. Outro membro intermediou, apontando que talvez poderiam rever, mas como foi falado, depois que você vira lei, aí o Ministério Público, todo mundo vem querer te obrigar a cumprir a lei.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foi então sugerido por um membro do Grupo de Trabalho que deveriam levar diretamente para o Prefeito o que foi apresentado, solicitando a apresentação feita pelo Geo Brasilis, indicando que a comissão não conseguiria decidir sem o aval do Prefeito; • A Geo Brasilis concordou que deveria ser levado para o prefeito essas questões, reforçando que a elaboração do Plano Diretor de São Simão, assim como os demais municípios inseridos no projeto, está sendo elaborados com base na legislação federal, no Estatuto da Cidade, e que as questões ambientais e de saneamento são elementos estruturantes dessa política; • Foi questionado, de forma desrespeitosa por um membro do Grupo de Trabalho, quem estava orientando o seguimento dessas diretrizes, descredibilizando todo o trabalho apresentado. A Geo Brasilis informou que estava seguindo a legislação federal, que eram questões técnicas, amparadas por legislação federal e estadual. • Foi então contestado se a Geo Brasilis havia sido contratada pelo Governo no Estado de São Paulo. A Geo Brasilis confirmou que sim, mas que a demanda veio do próprio município para o estado, não sendo algo que foi imposto pelo Estado, sendo uma requisição feita pelo próprio Prefeito, em que a Geo Brasilis está desenvolvendo o plano, mas a partir de uma demanda do próprio município. • Diante da impossibilidade de seguir com a reunião de forma respeitosa ou de conseguir um diálogo com os membros do Grupo de Trabalho, de um relacionamento que já está desgastado desde o início do projeto, foi sugerido encerrar a reunião, informando que a situação seria levada para a diretoria da Geo Brasilis e para a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, que contratou a Geo Brasilis para elaborar o projeto e quem fez a parceria aí com o município, em que foi assinado um convênio com o governo do estado para a elaboração do plano. Dessa forma, foi informado pela Geo Brasilis que essa questão precisaria ser discutida em outras esferas, não sendo mais uma decisão técnica, não

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		cabendo aos representantes da Geo Brasilis que estavam apresentando a proposta, e nem dos membros do Grupo de Trabalho, que são técnicos da gestão. A decisão agora do Prefeito, juntamente com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Governo do Estado, evitando maior desgaste e a falta de respeito que já estava acontecendo na reunião.
3	Encaminhamentos	<ul style="list-style-type: none"> Levar para a Diretoria da Geo Brasilis e para a SDU os questionamentos levantados nessa reunião.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.1-2: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01



Matriz SWOT. FORÇAS.

- Sector **industrial** com destaque na geração de postos de trabalho e rendimento médio dos empregos formais;
- Remanescentes de vegetação nativa** ocupam 19,9% do território municipal (123,15 km²);
- Dois bens tombados** em nível estadual (pelo CONDEPHAAT) – **EEPG Simão da Silva e Residência Grassmann**; e
- Presença de **bens passíveis de tombamento** em nível municipal.

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- Plano de Mobilidade Urbana elaborado em 2020, mas ainda **não regulamentado**;
- As transposições sobre córregos mais antigas (no Centro) não atendem aos padrões do DAEE e impedem o escoamento em cheias, **demandando substituição**;
- Ausência** de sistema cicloviário e infraestrutura adequada para pedestres;
- Monitoramento do Sistema Aquífero Guarani (SAG) indicou **não conformidades** a padrões nacionais de potabilidade, incluindo substâncias que oferecem **risco à saúde, demandando atenção** em relação à produção agropecuária, a vazamentos e lançamentos *in natura* do sistema de esgotamento sanitário e ao descarte de efluentes não tratados;

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- Córrego São Simão** classificado como **Classe 4**, devido à alta carga de efluentes domésticos recebidos na área urbana;
- Ribeirão Tamandúá** classificado como **Classe 3**, devido à carga de poluentes trazidas pelo Córrego São Simão;
- Áreas com **declividades superiores a 30%** próximas ao perímetro urbano e alta suscetibilidade a movimentos de massa, incluindo área com **risco de escorregamento** no acesso ao Morro do Cruzeiro;
- Ocorrência de áreas com **risco de inundações, enxurradas e alagamentos na área urbana**, afetando 0,35% dos domicílios;

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- Índice de Capacidade de Adaptação e Resiliência às Mudanças Climáticas (ICAR) moderado**;
- Sistemas de captação e rede de distribuição em **péssimo estado de conservação**;
- Ausência de cadastro** da rede de distribuição de água;
- Relevante índice de **perdas na distribuição**: 17,19% (2023);
- Alto consumo per capita de água**: 514 l/hab/dia (2023, três vezes a média nacional);
- Ausência de ETE**, todo o esgoto coletado na área urbana é **lançado in natura** no Córrego São Simão;

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- Baixa proporção** entre o esgoto coletado e a água consumida: 9,84% (2023, contra 73,26% de média no Estado), demanda melhor monitoramento da rede e verificação de dados, em especial sobre **sistemas individuais** de esgotamento na área rural;
- Plano Municipal de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos **desatualizado** (2015);
- Apenas 29,7% dos domicílios urbanos situados em vias atendidas pelo sistema de drenagem (Censo IBGE 2022);
- Ocupação urbana **avançando sobre** a APP do Córrego São Simão;
- Ocorrência de ocupações com características urbanas na **área rural**;

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- Distrito Industrial** não dispõe de áreas para expansão, limitando-se com loteamentos predominantemente residenciais;
- Legislação urbanística municipal demanda **atualizações e complementações**;
- Predominância de **população idosa** em relação à população jovem, demandando políticas públicas locais nas áreas de saúde, previdência, assistência social e planejamento urbano;
- PIB per capita **baixo** em comparação à RMRP e ao Estado;
- Alta dependência das **transferências constitucionais**: média de 75% da receita entre 2021 e 2024.

Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.

- **Potencial logístico** oportunizado pela Rodovia Anhanguera e pela Ferrovia Centro Atlântica (FCA);
- **Município de Interesse Turístico**, inserido na Rota Caminhos da Arte da Região Turística Alta Mogiana e no Ramal Padre Donizete da Rota Caminho da Fé;
- **Três unidades de conservação** estaduais e sob gestão da Fundação Florestal: ESEC Santa Maria, ESEX Bento Quirino e ESEX São Simão; e
- 87% do território municipal inserido na **área de afluência do SAG**, o que favorece a recarga.

Matriz SWOT. AMEAÇAS.

- 87% do território municipal inserido na **área de afluência do SAG**, incluindo áreas de vulnerabilidade média a alta, elevando as chances de contaminação

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

Estrutura da Proposta Técnica.

Propostas para o ordenamento territorial

Revisar e atualizar o ordenamento territorial de São Simão:

- **Perímetros urbanos**
- **Sistema viário**
- **Macrozoneamento**
- **Zoneamento**

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 !

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal.

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 crescimento 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**;

Objetivos gerais.

- Proteger, preservar, recuperar e revitalizar o meio ambiente natural e construído, especialmente as **áreas de interesse ambiental** e as **áreas vulneráveis do Aquífero Guarani**;
- Preservar, proteger e recuperar o **patrimônio histórico e cultural**, valorizando sua diversificação e atratividade;
- 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;
- Promover o **acesso universal aos bens de uso comum do povo**, em especial aos cursos e corpos d'água, às orlas fluviais, às áreas verdes e áreas de preservação permanente;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Objetivos gerais.

- Preservar o **interesse público como elemento determinante** na destinação dos imóveis públicos;
- Fortalecer o Centro da cidade**, potencializando a infraestrutura instalada e o desenvolvimento econômico sustentável;
- Promover a **habitação em áreas dotadas de infraestrutura**, de forma a reduzir o risco ambiental, 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;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

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 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;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

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

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

- 01 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental**
- 02 | Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana**
- 03 | Desenvolvimento econômico**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

02 | Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana

03 | Desenvolvimento econômico

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: 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;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Objetivos gerais.

- Compatibilizar a proteção e recuperação de áreas verdes com o **desenvolvimento sustentável**;
- Articular ações de combate a **incêndios e queimadas** com o Estado; 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.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Estratégias.

- Atualizar periodicamente** o Plano Municipal de Saneamento Básico – PMSB, e o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos – PGIIRS, realizando as ações para cumprir as metas estabelecidas;
- Promover a **recuperação dos cursos d'água**, especialmente o **Córrego São Simão** e o **Ribeirão Tamandua**;
- Prevenir a contaminação do solo nas áreas de **afloramento e alta vulnerabilidade do Aquífero Guarani**;
- Controlar a utilização de insumos agrícolas e o lançamento de esgotos e efluentes, visando manter os padrões de potabilidade do **Sistema Aquífero Guarani**;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Estratégias.

- Preservar e recuperar** as unidades de conservação e 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 integrem cabeceiras de drenagem e quando localizadas nas áreas de afloramento e alta vulnerabilidade do **Aquífero Guarani**;
- Estabelecer brigada específica para o **controle de queimadas** no Município, articulando comitês de enfrentamento a riscos de queimadas, com participação da sociedade civil, ONGs, representantes das usinas sucroalcooleiras, Município e órgãos setoriais;
- Realizar campanhas e ações de **Educação Ambiental** para produtores agrícolas e população rural, demonstrando os riscos associados à prática de queimadas;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS


Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Estratégias.

- Respeitar as recomendações e diretrizes de **uso e ocupação** do solo definidas pela **legislação vigente**;
- Realizar a **manutenção e adequação** dos sistemas de captação e da rede de **abastecimento de água** existentes, bem como **realizar o cadastro da rede** de abastecimento existente, de forma a reduzir o índice de perdas;
- Mantiver o índice de atendimento de **100% de abastecimento** de água no Município;
- Realizar campanhas para **reduzir o consumo** per capita de água no Município;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Estratégias.


- Implantar uma **Estação de Tratamento de Esgotos – ETE** e eliminar o lançamento de esgotos *in natura* nos cursos d'água;
- **Fiscalizar e eliminar os lançamentos clandestinos** de esgotos na rede de drenagem e cursos d'água do Município;
- Manter o índice de atendimento de **100%** de coleta de esgotos no Município;
- Fiscalizar a implantação e a manutenção dos **sistemas individuais** de tratamento de esgotos na **área rural**.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. Estratégias.

- Manter o bom desempenho da **coleta seletiva** no Município;
- Implantar um **Ponto de Entrega Voluntária – PEV** (Ecoponto), considerando o recebimento de Resíduos da Construção Civil;
- **Ampliar** a rede de **drenagem** urbana; e
- Dar **publicidade às ações efetuadas**, de modo a disseminar o conhecimento produzido e melhorar a eficiência das atividades desenvolvidas.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

02 | Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana


03 | Desenvolvimento econômico



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana. 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**;
- Estimular o uso de **Imóveis ociosos ou subutilizados** em áreas dotadas de **infraestrutura**;
- Orientar a ocupação urbana no entorno do **sistema viário estrutural** e eixos viários no **itinerário do transporte público**, priorizando o adensamento e a coexistência entre usos nessas áreas, de modo a reduzir a dependência do transporte motorizado individual;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

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

- Priorizar o **transporte público coletivo** e 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**;
- **Articular** a política habitacional com as políticas setoriais de saneamento, mobilidade urbana, meio ambiente e desenvolvimento socioeconômico;
- 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 BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana. Estratégias.

- **Coibir** a expansão urbana em **áreas de risco** de movimentação de massa ou inundações e áreas ambientalmente protegidas;
- Realizar obras de contenção para **mitigar o risco de escorregamento** no acesso ao Morro do Cruzeiro;
- **Atualizar constantemente** o mapeamento das **áreas suscetíveis a riscos**, de forma a subsidiar o planejamento urbano e ações de monitoramento e controle dos riscos;
- **Instituir perímetros urbanos** em comunidades e assentamentos rurais que adquiriram características urbanas, visando o controle da ocupação e a implementação de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana. Estratégias.

- **Compatibilizar** o uso e ocupação do solo com a oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- **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;
- **Revisar e simplificar** a Lei de Parcelamento do Solo e as normas de uso e ocupação do solo, visando adequar a legislação à realidade atual do Município e facilitar sua compreensão;
- Elaborar o **Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS**;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana. Estratégias.

- Incentivar a produção de Habitação de Interesse Social próxima de equipamentos públicos e infraestrutura urbana;
- Identificar parcelamentos irregulares de interesse social passíveis de regularização e encaminhá-los a **Reurb-S**;
- Regularizar e implementar o **Plano de Mobilidade Urbana – PlanMob**;
- Manter e aprimorar o transporte público coletivo municipal;
- Realizar esforços com os demais municípios da RMRP e o Estado para implementar **linhas circulares metropolitanas**;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana. Estratégias.


- Regularizar o **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV** para a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego;
- Modernizar e/ou substituir **transposições antigas** sobre o Corrego São Simão;
- Atingir o índice de **100%** de pavimentação viária na área urbana;
- **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;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana. Estratégias.

- Instituir, na legislação urbanística, benefícios a edificações certificadas como sustentáveis, visando incentivar empreendimentos que contemplem **ações e práticas sustentáveis**, e
- Implantar **hortas comunitárias** em terrenos ociosos e escolas públicas, com apoio técnico de entidades de pesquisa, em colaboração com o Município.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

02 | Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana

03 | Desenvolvimento econômico



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 3: Desenvolvimento econômico. Objetivos gerais.


- Fortalecer o **Centro** da cidade e o **Distrito Industrial**, visando a criação de oportunidades de trabalho e geração de renda;
- **Dinamizar as atividades rurais** através de estrutura de apoio à produção rural, visando a criação de oportunidades de trabalho, geração de renda e a fixação da população no campo;
- Promover o **turismo local**, enfatizando o caráter cultural e ecológico do Município e atraindo a participação da iniciativa privada; e
- Identificar, proteger, recuperar e divulgar o **patrimônio cultural municipal**, de modo a valorizar a identidade local.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 3: Desenvolvimento econômico. Estratégias.

- Garantir a **qualidade dos serviços públicos** oferecidos à população;
- 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 3: Desenvolvimento econômico. Estratégias.

- Promover feiras de comercialização de **produtos locais**, com padronização de equipamentos e **sinalização turística**;
- 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**;
- 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;
- 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 3: Desenvolvimento econômico. Estratégias.

- Executar obras de melhorias e implantação de sistema de drenagem nas **estradas rurais**, de modo a viabilizar o escoamento da produção agrícola;
- Organizar e divulgar **roteiros culturais e ecológicos** articulados aos demais municípios da Rota Alta Mogiana e Rota Caminhos da Arte;
- Organizar o **calendário anual de eventos turísticos**, articulado a eventos similares realizados nos demais municípios da Rota Alta Mogiana e Rota Caminhos da Arte;
- Conservar estradas rurais** estratégicas para o **turismo rural** e o escoamento da produção agropecuária;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS


Eixo 3: Desenvolvimento econômico. Estratégias.

- Realizar o **inventário de bens passíveis de proteção** no Município, estimulando sua visitação;
- 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; e
- Avaliar e ampliar a rede de **equipamentos comunitários**, considerando a demanda real, espaço físico e localização adequados.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Próximos passos.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Próximos passos.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

8.2. 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:	18/03/2026 das 10h30 às 12h15 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

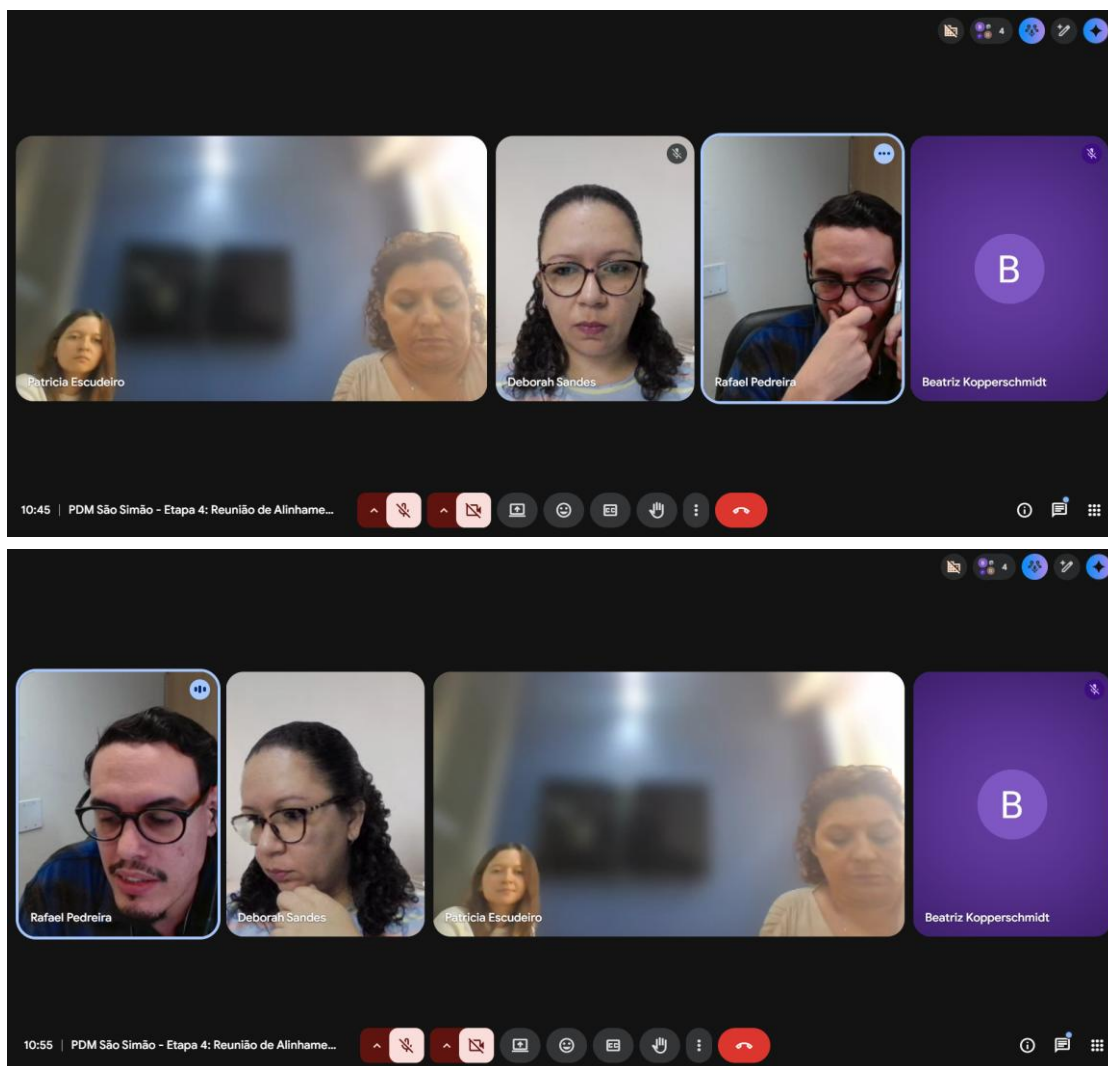
• PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	Instituição
Gustavo Bueno	Prefeitura Municipal
Monteiro	Chefe de Gabinete
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Patrícia Escudeiro	Diretoria Geo Brasilis
Rafael Pedreira	Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Após a reunião inicial para apresentação da proposta técnica, foi pactuado uma nova apresentação da Agenda 01, de maneira objetiva, para um Grupo de Trabalho reduzido. A reunião com o Grupo de Trabalho de São Simão foi realizada no dia 18 de março de 2026, das 10h30 às 12h15, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 02 participantes, e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho, representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis e o representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

A **Figura 8.2-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.2-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.2-2** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 8.2-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01





Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)



Etapa 4: Proposta Técnica

Elaboração do Plano Diretor Municipal de São Simão

AGENDA 01: MATRIZ SWOT E EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

18/03/2026

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

11:19 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião de Alinhamen...


Participants: Deborah Sa..., GABINETE :SÃO SIMÃO - SP, Rafael Pedr..., Patricia Escudeiro, Beatriz Kopperschmidt

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT.

FORÇAS

- Transporte público coletivo municipal em operação, uma linha conectando o Centro a Bento Quirino;



Elaboração: Geo Brasília, 2025

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

11:24 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião de Alinhamen...


Participants: Deborah Sa..., GABINETE :SÃO SIMÃO - SP, Rafael Pedr..., Patricia Escudeiro, Beatriz Kopperschmidt

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT.

OPORTUNIDADES

- Potencial logístico oportunizado pela Rodovia Anhanguera e pela Ferrovia Centro Atlântica (FCA);
- Município de Interesse Turístico, inserido na Rota Caminhos da Arte da Região Turística Alta Mogiana e no Ramal Padre Donizete da Rota Caminho da Fé;
- Três unidades de conservação estaduais e sob gestão da Fundação Florestal: ESTEC Santa Maria, ESEX Bento Quirino e ESEX São Simão; e
- 87% do território municipal inserido na área de afloramento do SAG, o que favorece a recarga.



AMEAÇAS

- 87% do território municipal inserido na área de afloramento do SAG, incluindo áreas de vulnerabilidade média a alta, elevando as chances de contaminação.

Elaboração: Geo Brasília, 2025

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

11:30 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião de Alinhamen...

Participants: Deborah Sa..., GABINETE :SÃO SIMÃO - SP, Rafael Pedr..., Patricia Escudeiro, Beatriz Kopperschmidt

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Objetivos gerais.

- **Ordenar o crescimento 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**;
- Promover o **planejamento urbano como função pública** e respeito à ordem urbanística, preservando a prevalência do **interesse público** sobre o interesse privado;
- **Promover o desenvolvimento sustentável** do Município e a **função social** da cidade e da propriedade;
- Proteger, preservar e recuperar as **áreas de interesse ambiental** e as **áreas vulneráveis do Aquífero Guarani**;
- Preservar, proteger e recuperar o **patrimônio histórico e cultural**, valorizando sua diversificação e atratividade;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:43 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião de Alinhamen...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana.

OBJETIVOS GERAIS.

- Garantir o crescimento urbano **ordenado e sustentável**, com qualidade de vida e infraestrutura;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:52 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião de Alinhamen...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Eixo 3: Desenvolvimento econômico.

OBJETIVOS GERAIS.

- Fortalecer o **Centro** da cidade e o **Distrito Industrial**, visando a criação de oportunidades de trabalho e geração de renda;
- **Dinamizar as atividades rurais** através de estrutura de apoio à produção rural, visando a criação de oportunidades de trabalho, geração de renda e a fixação da população no campo;
- Promover o **turismo local**, enfatizando o caráter cultural e ecológico do Município e atraindo a participação da iniciativa privada; e
- Identificar, proteger, recuperar e divulgar o **patrimônio cultural municipal**, de modo a valorizar a identidade local; e
- Garantir a **qualidade dos serviços públicos** oferecidos à população.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:56 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião de Alinhamen...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

AGENDA 02.

PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E MACROZONEAMENTO.

PERÍMETRO URBANO

- Definição;
- Importância da delimitação;
- Situação atual; e
- Proposta** de perímetro urbano.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

11:58 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião de Alinhame...

GABINETE .SÃO SIMÃO - SP

Deborah Sandes, Rafael Pedreira, Patrícia Escudeiro, Beatriz Ko...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

AGENDA 02.

PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E MACROZONEAMENTO.

MACROZONEAMENTO

- Definição; e
- Proposta** de Macrozoneamento.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

12:02 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião de Alinhame...

GABINETE .SÃO SIMÃO - SP

Deborah Sandes, Rafael Pedreira, Patrícia Escudeiro, Beatriz Ko...


Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

AGENDA 03.

ZONEAMENTO.

ZONEAMENTO

- Definições;
- Situação atual;
- Proposta de Zoneamento** (considerando o que já é aplicado atualmente no município).



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

12:04 | PDM São Simão - Etapa 4: Reunião de Alinhame...

GABINETE .SÃO SIMÃO - SP

Deborah Sandes, Rafael Pedreira, Patrícia Escudeiro, Beatriz Ko...



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 8.2-1: 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"> A reunião teve início com a retomada e realinhamento do cronograma da Etapa 4 do Plano Diretor de São Simão, com Gustavo e Monteiro designados como os novos pontos de contato entre a prefeitura e a consultoria; Foi indicado pela SDU, após conversa de alinhamento com a Prefeitura de São Simão, que a expectativa da equipe da Prefeitura Municipal é um Plano Diretor muito mais regulatório, do ponto de vista da do uso e da ocupação do solo urbano municipal, pela reestruturação da lei de uso e ocupação do solo que já possuem, mas que foi revogada, e que mesmo assim continua sendo utilizada; Foi ressaltado ainda pela SDU que o Plano Diretor está atrelado a uma agenda de planejamento estabelecido pelo Estatuto da Cidade, que é a lei federal que orienta o planejamento, estabelecendo o sistema de planejamento urbano municipal, os instrumentos urbanísticos, os ritos necessários da participação e os princípios da política urbana que precisam ser orientadores desse planejamento. Um dos princípios é a função social da cidade da propriedade, outro é o conceito de desenvolvimento urbano sustentável, atrelado a uma agenda internacional da ONU, a agenda 2030, em que o Brasil é signatário e que é orientador de toda a política urbana que vem sendo desenvolvido no país;

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> • Após as preocupações apontadas pela Prefeitura Municipal sobre a responsabilização do município com essa nova legislação do Plano Diretor na primeira reunião, a SDU esclareceu que a primeira parte do plano, especialmente dos eixos, são orientações de longo prazo e que remontam alguns projetos específicos que o município entende que são necessários serem feitos, mas não possuem recursos, e que o Plano Diretor pode ajudar para conseguirem recursos estaduais ou federais; • A equipe da Prefeitura Municipal ressaltou que se assustaram com a parte ambiental, que colocavam obrigações muito sérias para o município, que seria um custo muito elevado de ser implementado. Ao ser incluído na Lei, essas questões serão cobradas pelo Ministério Público, vereadores, diversos segmentos exigindo que se cumpra o que está na lei; • A equipe da Prefeitura Municipal ressaltou que a Prefeitura espera um documento mais compatível com a realidade de um município de pequeno porte, que não tem recurso próprio para fazer grandes intervenções, e que depende muito da União e do estado; • Foi informado pela Prefeitura municipal que o objetivo é ter um Plano Diretor que faça uma organização da cidade, que que apresente um vetor de crescimento. A equipe da prefeitura informou que a cidade precisa de um novo distrito industrial, de um mapeamento de áreas que seja possível de futuros loteamentos residenciais, principalmente considerando que a cidade tem uma série de restrições para ocupação. Foi ressaltado que o objetivo maior é ter um documento que coloque essas diretrizes de ocupação do território e cumprindo as normas nas áreas ambientais, e do Estatuto da Cidades. Foi questionado se já foi enviado o arquivo com a apresentação anterior para que possam ser feitas as considerações; • A Geo Brasilis reforçou que a ideia é que o plano seja com a cara que a prefeitura quer, sendo que a consultoria está desenvolvendo outros 9 planos e cada prefeitura vai construir a sua lei, o seu plano diretor, que será único. A apresentação vai direcionando, e precisa do retorno dos técnicos da prefeitura. Foi informado que não foi enviado um documento prévio porque com os 25 anos de experiência lidando com o setor público, foi percebido que ao enviar o

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>documento sem uma apresentação ou conversa, as pessoas começam a ler e começam a ter dúvidas, então foi esclarecido que são feitas três apresentações, realizadas AS discussões, com o documento pronto. Após a conversa, o documento é ajustado, e então encaminhado para serem feitos os comentários para poder ajustar os detalhes. Foi reforçado, que essa construção é feita em conjunto com a Prefeitura;</p>
1	Matriz SWOT	<ul style="list-style-type: none"> • Após a apresentação da Matriz SWOT, foi reforçado que os objetivos, toda essa parte também é validada pelo Município, que podem ser ajustados por eles; • A equipe da Prefeitura Municipal questionou sobre o patrimônio tombado no município, informando que não conseguem reformar casas antigas porque não são autorizadas as reformas, e que ficam paradas. A SDU informou que esses patrimônios são resoluções estaduais, que não podem ser alteradas pelo Plano Diretor, mas que o município pode propor formas para incentivar usos e formas de ocupações, dentro do estabelecido pela legislação estadual; • A equipe da Prefeitura Municipal informou ainda que possui uma lagoa de tratamento que será finalizada este ano, interrompendo o lançamento de esgoto diretamente no Córrego São Simão; e • A Geo Brasilis agradeceu as contribuições, e informou que vai identificar exatamente o que é tombado em nível estadual, e quais são as restrições do entorno, para que o município consiga entender o que pode ou não ser feito nessas áreas. Sobre a lagoa, isso vai ser rebatido no plano, que vai indicar que essa questão já está sendo solucionada pelo Município, por isso essas informações das obras em andamento no município são importantes;
2	Eixos de Desenvolvimento	<ul style="list-style-type: none"> • Após a apresentação dos eixos propostos, foi questionado pela Geo Brasilis se a equipe da Prefeitura Municipal estava de acordo com o que foi apresentado; • A equipe da Prefeitura Municipal confirmou que estava de acordo com o que esperavam, ressaltando a questão do distrito industrial, que eles já possuem uma ideia de onde ele poderia estar, que precisa ver qual seria a proposta da consultoria para o novo distrito, e também informaram que já possui uma tratativa com um proprietário em uma área na

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>marginal da rodovia, fora do perímetro, mas que seria interessante para o município que aquela área esteja incluída no distrito;</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis informou que isso já está alinhado com a proposta desenvolvida, que é justamente ampliar o distrito no entorno da rodovia em Anhanguera. A Geo Brasilis informou que isso vai ficar claro nos próximos slides, que será falado sobre o assunto das próximas reuniões; e • A Geo Brasilis reforçou ainda, que nas próximas reuniões a proposta e o papel da equipe vai ficar mais claro, quando colocar as propostas no território, e que a equipe vai orientar e fazer esses ajustes finos.
3	Próximas Agendas	<ul style="list-style-type: none"> • Foi apresentado pela Geo Brasilis uma prévia das próximas reuniões, em que serão tratados os temas de Perímetro Urbano, Macrozoneamento, Sistema Viário e Zoneamento Urbano, além dos parâmetros de uso e ocupação do solo; • A equipe da Prefeitura Municipal indicou que as propostas parecem estar de acordo com o que esperam, com o novo distrito urbano e as áreas de expansão previstas, considerando todas as condicionantes que o município possui.
4	Encaminhamentos	<ul style="list-style-type: none"> • Foi pactuado o calendário das próximas agendas: <ul style="list-style-type: none"> ○ Dia 23/03 às 8h30; e ○ Dia 25/03 às 8h30 • Foi confirmado o dia da Oficina, confirmando que poderá ser realizada dia 06/04; • Será confirmado pela Prefeitura o local para a Oficina, sendo considerado manter na Univesp, mas que é necessário confirmar disponibilidade.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.2-2: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01

Etapa 4: Proposta Técnica
Elaboração do Plano Diretor Municipal de São Simão
AGENDA 01: MATRIZ SWOT E EIXOS DE DESENVOLVIMENTO
18/03/2016

Agenda.

- 01 | Etapas do Projeto
- 02 | Matriz SWOT
- 03 | Estrutura da Etapa 4 – Proposta Técnica
- 04 | Política Urbana e os Eixos de Desenvolvimento Municipal
- 05 | Próximos passos

Etapas do Projeto.

- ETAPA 1: Plano de Trabalho e Governança
- ETAPA 2: Levantamento de Dados e Leitura Técnica
- ETAPA 3: Leitura Comunitária
- ETAPA 4: Proposta Técnica
- ETAPA 5: Minuta de Lei PDM

Fase 1: Proposta Técnica
Fase 2: Processo Participativo
Em andamento

Matriz SWOT.

Matriz SWOT.

É uma metodologia que consiste numa técnica de **investigação social** que 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

FORÇAS

- Transporte público coletivo municipal em operação, linha linha conectando o Centro a Bento Quinino;
- Alto Índice de **Segurança Hídrica** do Abastecimento urbano (SHU);
- Sector **Industrial com destaque** na geração de postos de trabalho e rendimento médio dos empregos formais;
- Remanescentes de vegetação** nativa ocupam **10,8%** do território municipal (23,8 km²);
- Dois bens tombados em nível estadual (CONDEPHAAT) – E.P.C. Simão da Silva e Residência Grassmann; e
- Presença de bens passíveis de tombamento em nível municipal.

FRAQUEZAS

- Plano de Mobilidade Urbana elaborado em 2020, mas **não regulamentado**;
- As transportações sobre corredor mais antigos **não atendem aos padrões** do JAE e impedem o escoamento de cargas;
- Monitoramento do Sistema Aquífero Cuiabano (SAC) indicou **não conformidades** a padrões nacionais de potabilidades;
- Corrego São Simão** classificado como **Classe 4**, e **Ribeirão Tamaritá** como **Classe 3** devido à alta carga de efluentes domésticos reabsorvidos na área urbana;
- Áreas com **declividades superiores a 30%** próximas ao perímetro urbano e alta suscetibilidade a movimentos de massa, incluindo áreas com **risco de escorregamento** no sítio do Morro do Cruzeiro;
- Coincidência de áreas com **risco de inundações, encostas e/ou assentamentos na área urbana**;
- Ausência de ETE**, todo o esgoto coletado **lançado in natura** no Corrego São Simão; e
- Distrito Industrial** não dispõe de áreas para expansão.

Matriz SWOT.

OPORTUNIDADES

- **Potencial legislativo** oportunizado pela Rodovia Anhanguera e pela ferrovia Centro Atlântica (TCA);
- **Município de Interesse Turístico**, inserido na Rota Caminhos da Arte da Região Turística Alta Mogiana e no R Rural Padre Donizete da Rota Caminho da Fé;
- **Três unidades de conservação** estaduais sob gestão de Fundação Florestal: ESEC Santa Maria, ESEC Bento Quirino e ESEC São Simão; e
- **87%** do território municipal inserido na **área de afloramento do SAC**, o que favorece a **recarga**.

AMEAÇAS

- **87%** do território municipal inserido na **área de afloramento do SAC**, incluindo áreas de **vulnerabilidade** média a alta, elevando as chances de **contaminação**.

Elaboração: Geo Brasília, 2025.

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

Estrutura da Proposta Técnica.

Propostas para o ordenamento territorial

Revisar e atualizar o ordenamento territorial de São Simão:

- **Perímetros urbanos**
- **Sistema viário**
- **Macrozoneamento**
- **Zoneamento**

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!

Estrutura da Proposta Técnica.

Perímetro urbano

Delimitação legal das **áreas consideradas urbanas** no Município

Macrozoneamento

Divisão espacial do Município em macroregiões

Zoneamento

Divisão das áreas urbanas em **porções estratégicas**, segundo as características sociais e morfológicas, definindo **parâmetros** urbanísticos próprios

Sistema viário

Hierarquização das vias urbanas, atribuindo uma função a cada elemento viário, além do **dimensionamento** mínimo das vias

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal.

Objetivos gerais.

- **Ordenar o crescimento 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**;
- Promover o **planejamento urbano como função pública** e respeito à ordem urbanística, preservando a prevalência do **interesse público** sobre o interesse privado;
- Promover o **desenvolvimento sustentável** do Município e a **função social** da cidade e da propriedade;
- Proteger, preservar e recuperar as **áreas de interesse ambiental** e as **áreas vulneráveis do Aquífero Guarani**;
- Preservar, proteger e recuperar o **patrimônio histórico e cultural**, valorizando sua diversificação e atratividade;


Objetivos gerais.

- Fortalecer o **Centro da cidade**, potencializando a infraestrutura instalada e o desenvolvimento econômico sustentável;
- Promover a **habitação em áreas dotadas de infraestrutura**, de forma a reduzir o risco ambiental, e priorizando a oferta de moradia para a população de baixa renda;
- Regularizar instrumentos legais para promover a **política habitacional**, incluindo a **Regularização Fundiária Urbana** – Reurb, e a criação de **Zonas Especiais de Interesse Social** – ZEIS, em áreas dotadas de infraestrutura e serviços;
- 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;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Objetivos gerais.

- 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;
- 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 BRASÍLIS


Eixos de Desenvolvimento Municipal.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

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


Os eixos buscam 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.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Saneamento Ambiental. OBJETIVOS GERAIS.

- 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;
- Compatibilizar a **proteção e recuperação** de áreas verdes com o **desenvolvimento sustentável**;
- Articular **ações de combate** a incêndios e queimadas com o **Estado**; 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.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS


Eixos de Desenvolvimento Municipal.

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana.
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**;
- Estimular o uso de **imóveis ociosos ou subutilizados** em áreas dotadas de **infraestrutura**;
- Orientar a ocupação urbana no entorno do **sistema viário estrutural** e eixos viários no **itinerário do transporte público**, priorizando o adensamento e a coexistência entre usos nessas áreas, de modo a reduzir a dependência do transporte motorizado individual;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana.
OBJETIVOS GERAIS.

- Priorizar o **transporte público coletivo** e a **mobilidade ativa** em detrimento ao transporte individual particular, conforme a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Buscar convênios** para obtenção de recursos estaduais e federais para o financiamento de ações públicas voltadas a realização de **melhorias habitacionais** para a população de baixa renda;
- Articular** a política habitacional com as políticas setoriais de saneamento, mobilidade urbana, meio ambiente e desenvolvimento socioeconômico;
- Promover o desenvolvimento de projetos urbanísticos sensíveis às **mudanças climáticas**; e
- Realizar estudos** para analisar a necessidade de modernizar e/ou substituir as **transposições** antigas sobre o Córrego São Simão;



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

02 | Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana

03 | Desenvolvimento econômico



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Eixo 3: Desenvolvimento econômico.
OBJETIVOS GERAIS.

- Fortalecer o **Centro** da cidade e o **Distrito Industrial**, visando a criação de oportunidades de trabalho e geração de renda;
- Dinamizar as atividades rurais** através de estrutura de apoio à produção rural, visando a criação de oportunidades de trabalho, geração de renda e a fixação da população no campo;
- Promover o **turismo local**, enfatizando o caráter cultural e ecológico do Município e atraindo a participação da iniciativa privada; e
- Identificar, proteger, recuperar e divulgar o **patrimônio cultural municipal**, de modo a valorizar a identidade local; e
- Garantir a **qualidade dos serviços públicos** oferecidos à população.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS


 **Próximas agendas.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

AGENDA 02.
PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E MACROZONEAMENTO.

PERÍMETRO URBANO

- Definição;
- Importância da delimitação;
- Situação atual; e
- Proposta** de perímetro urbano.

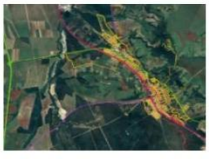


SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

AGENDA 02.
PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E MACROZONEAMENTO.

SISTEMA VIÁRIO

- Definições;
- Importância da regulamentação;
- Objetivos Gerais;
- Dimensionamento mínimo do sistema viário;
- Mobilidade não Motorizada (pedestres e ciclistas);
- Dimensionamento mínimo das calçadas;
- Proposta de hierarquização viária; e
- Proposta de diretrizes viárias.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

AGENDA 02.
PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E MACROZONEAMENTO.

MACROZONEAMENTO

- Definição; e
- Proposta de Macrozoneamento.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

AGENDA 02.
PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E MACROZONEAMENTO.

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

- Definição; e
- Instrumentos considerados aplicáveis para a realidade de São Simão

SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

- Objetivos Gerais; e
- Composição.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

AGENDA 03.
ZONEAMENTO.

ZONEAMENTO

- Definições;
- Situação atual;
- Proposta de Zoneamento (considerando o que já é aplicado atualmente no município).



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

AGENDA 03.
ZONEAMENTO.

PARÂMETROS DE USO DO SOLO


- Definição; e
- Definição dos parâmetros para cada zona considerando os usos:
 - Residencial;
 - Comercial e Serviços;
 - Industrial; e
 - Rural.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

- Definição; e
- Definição dos parâmetros:
 - Lote mínimo
 - Recuo
 - Afastamentos
 - Coefficiente de Aproveitamento (CA)
 - Taxa de ocupação (TO)
 - Taxa de Permeabilidade (TP)
 - Gabarito

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Próximos passos.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS



8.3. 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:	23/03/2026 das 08h30 às 10h00 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

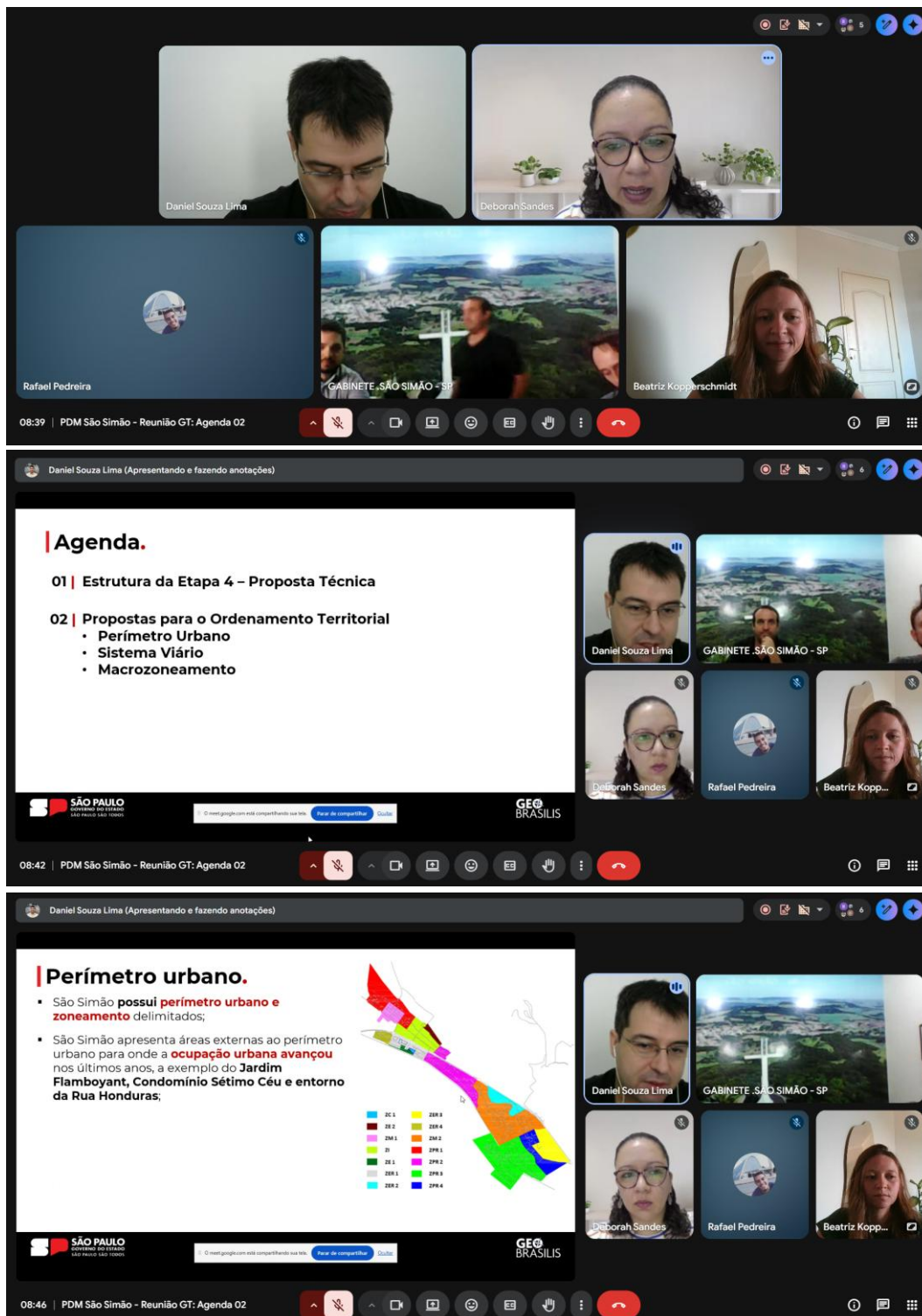
- PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

Nome	Instituição
1. Monteiro	Prefeitura Municipal
2. Gustavo	Chefe de Gabinete
3. Wellington	Prefeitura Municipal
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Daniel Souza	Geo Brasilis

A segunda reunião com o Grupo de Trabalho de São Simão foi realizada no dia 23 de março de 2026, das 08h30 às 10h00, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 03 participantes, e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 8.3-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.3-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.3-2** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 8.3-1: Registro da participação – Google Meet - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02



Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Perímetros urbanos propostos para São Simão

LEGENDA
 — Perímetro Urbano
 — Expansão Urbana
 Elaboração: Geo Brasília, 2026.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO SÃO PAULO SÃO PAULO

08:48 | PDM São Simão – Reunião GT: Agenda 02

Participants: Daniel Souza Lima, GABINETE SÃO SIMÃO - SP, Deborah Sandes, Rafael Pedreira, Beatriz Kopp...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Perímetros urbanos propostos para São Simão

Sede Urbana

LEGENDA
 — Perímetro Urbano
 — Expansão Urbana
 Elaboração: Geo Brasília, 2026.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO SÃO PAULO SÃO PAULO

08:50 | PDM São Simão – Reunião GT: Agenda 02

Participants: GABINETE SÃO SIMÃO - SP, Daniel Souza Lima, Deborah Sandes, Rafael Pedreira, Beatriz Kopp...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

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;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO SÃO PAULO SÃO PAULO

09:03 | PDM São Simão – Reunião GT: Agenda 02

Participants: Daniel Souza Lima, GABINETE SÃO SIMÃO - SP, Deborah Sandes, Rafael Pedreira, Beatriz Kopp...

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

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 **transposições existentes** e implantar **novas transposições** sobre o **Córrego São Simão** e a **ferrovia** atualmente operada pela Ferrovia Centro-Atlântica S/A;

09:05 | PDM São Simão – Reunião GT: Agenda 02

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Sistema viário urbano. DIMENSIONAMENTO.

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)²	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	32,00 m	2 faixas de 3,20 m por sentido	1 faixa de 2,10 m por sentido (junto à calçada)	1 ciclofaixa unidirecional de 1,50 m por sentido (junto ao canteiro central)	4,00 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%

Elaboração: Geo Brasília, 2026.

09:09 | PDM São Simão – Reunião GT: Agenda 02

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Sistema Viário proposto para São Simão

Elaboração: Geo Brasília, 2026.

09:18 | PDM São Simão – Reunião GT: Agenda 02

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Sistema Viário proposto para São Simão

Elaboração: Geo Brasília, 2006.

09:24 | PDM São Simão - Reunião GT: Agenda 02

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Macrozoneamento proposto.

Elaboração: Geo Brasília, 2006.

09:30 | PDM São Simão - Reunião GT: Agenda 02

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

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 (CAmin) (conforme estabelece lei específica) ou utilização de imóveis sem uso há mais de dois anos.

Fonte: VersatUrb, 2020.

09:32 | PDM São Simão - Reunião GT: Agenda 02

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)


Instrumentos de proteção Patrimônio Cultural.

Resolução nº 60, de 21/07/2010 da Secretaria da Cultura do Estado: dispõe sobre o tombamento de conjunto de escolas construídas entre 1890 e 1930.

E. E. Simão da Silva – Grupo 1:

- Permitidas intervenções ou novas construções no entorno das escolas independente da análise do CONDEPHAAT;
- Não é permitida a colocação de antenas de telefonia, cartazes, painéis luminosos ou faixas publicitárias no lote da escola; e
- Não é permitida a instalação de bancas e pontos de ônibus ou táxi nas calçadas laterais ou frontal da escola.

Resolução de 15/03/1978 da Secretaria da Cultura do Estado: fica tombada a **Residência Grassmann**.



Fonte: (Patrimônio, 2020)

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

09:39 | PDM São Simão – Reunião GT: Agenda 02

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

04 | Mecanismos de Controle e Participação Social

As ferramentas utilizadas para **garantir a participação popular** em São Simão são:

- Audiências Públicas;
- Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano;
- Orçamento Participativo; e




SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

09:50 | PDM São Simão – Reunião GT: Agenda 02

Daniel Souza Lima (Apresentando e fazendo anotações)

Próximos passos.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

09:52 | PDM São Simão – Reunião GT: Agenda 02



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 8.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 02

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Perímetro Urbana	<ul style="list-style-type: none"> Foi identificada pelo Grupo de Trabalho a demanda de expandir o perímetro urbano para incluir novos loteamentos já aprovados, como no Jardim Flamboyant, próximo do Condomínio Sétimo Céu e no entorno da Rua Honduras, além de áreas já ocupadas irregularmente que estão em processo de regularização por meio do Cidade Legal. Foi então solicitado pelo Grupo de Trabalho a inclusão dos novos projetos, como o segundo loteamento Flamboyant e a área ao lado do Sétimo Céu, que já estão em negociação ou em execução; A Geo Brasilis solicitou que o Grupo de Trabalho enviasse os limites dessas novas áreas em KMZ, ou mesmo uma foto da impressão, para que o perímetro urbano e os desenhos fossem ajustados e enviados no relatório. Isso reforça que a legislação esteja de acordo com a realidade da cidade; Geo Brasilis solicitou que fossem envidas essas áreas para serem incluídas; O Grupo de Trabalho questionou se o Plano Diretor compatibilizaria com as outras leis do município, como as de parcelamento e zoneamento, evitando conflitos comuns observados em outras cidades. A Geo Brasilis confirmou que a ideia é ter uma única lei do plano diretor que trate de zoneamento, macrozoneamento, perímetro urbano e

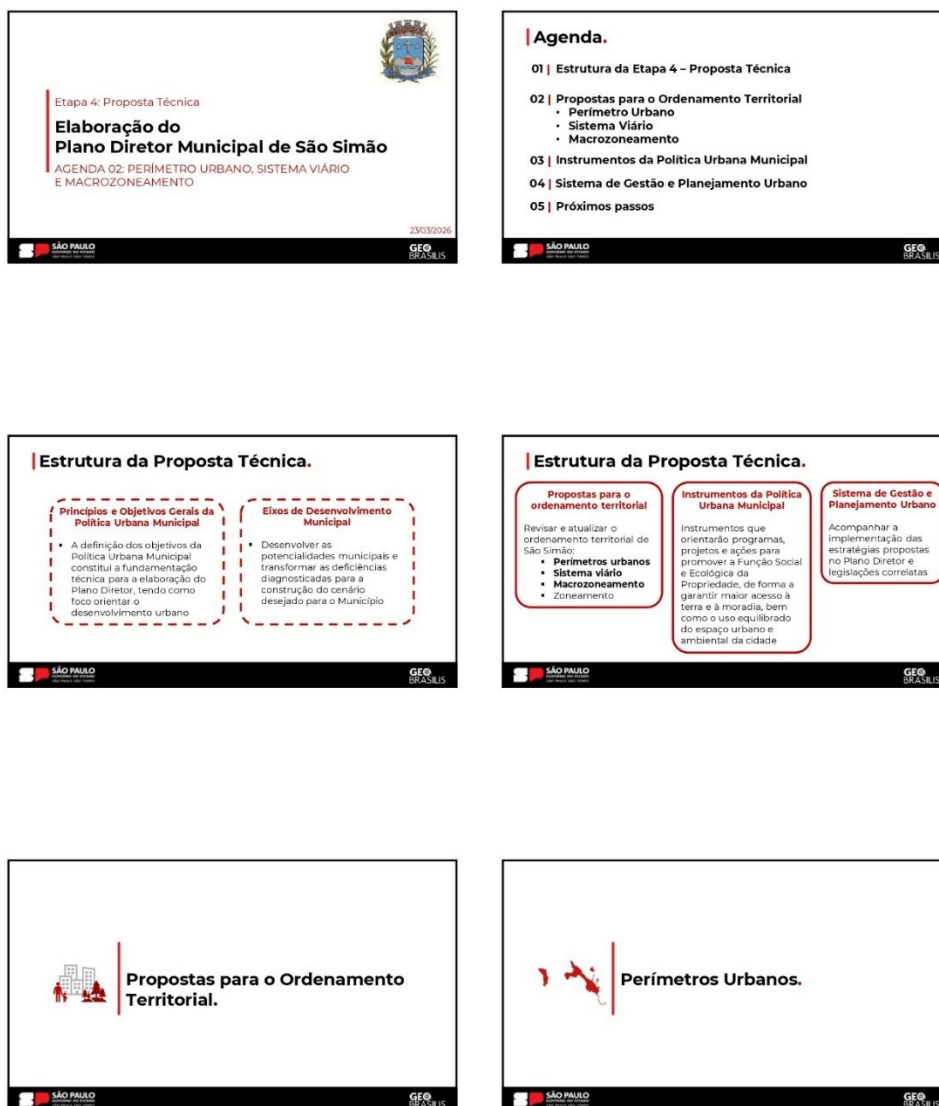
Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>sistema viário, justamente para unificar as regras e facilitar o trabalho da gestão;</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis solicitou a validação do perímetro Urbano, incluindo a consolidação da área urbana e a previsão do novo distrito, considerando os ajustes mencionados pelo grupo Trabalho, questionando se existe mais alguma consideração sobre esse tema; • O Grupo de Trabalho informou que existe uma outra área, que está fora do perímetro urbano, que precisa ser incluída, no sentido para Serra Azul, como área residencial.
2	Sistema Viário	<ul style="list-style-type: none"> • O Grupo indicou que a proposta de diretriz viária de acesso para o loteamento Bela Vista é inviável por conta da topografia, sugerindo um acesso 'por cima'; • A Geo Brasilis reforçou que a importância deles apontaram essas inconsistências, uma vez que eles conhecem o território, confirmando que seria incluída essa sugestão; • O Grupo de Trabalho solicitou retornar para a apresentação do dimensionamento viário, questionando os 14m propostos, se seria apenas o leito carroçável. Foi informado que atualmente trabalham com 14m como na proposta, mas sendo 9m de via ao invés dos 8m propostos, com a calçada menor, de 2,5m; • Foi questionado pelo Grupo de Trabalho se essa proposta seria para os novos loteamentos. A Geo Brasilis confirmou que sim, ao aprovar o novo loteamento, o empreendedor deverá seguir as diretrizes encaminhadas pela Prefeitura, definidas no Plano Diretor, garantindo uma qualidade e dimensões mínimas das vias nos novos loteamentos; • Foi questionado pelo Grupo de Trabalho se as medidas adotadas são em geral essas propostas. A Geo Brasilis informou que a proposta do dimensionamento viário foi feita considerando as normas brasileiras indicadas no Código de Trânsito Brasileiro, além de manuais de sinalização viária que já foram elaborados, como o de São Paulo, que é bem completo e é referência para o desenho de vias; e • Foi reforçado, no entanto, que a Prefeitura pode propor outro dimensionamento que faça mais sentido para o município. A Geo Brasilis reforçou que será encaminhado o relatório e o kmz, que então poderá ser discutido com o setor de engenharia para entender esses valores. Além disso, foi reforçado que esse é um ponto mais técnico, que não será

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		apresentado na oficina, e assim a Prefeitura terá mais tempo para dar esse retorno para a consultoria.
3	Instrumentos da Política Urbana e Sistema de Gestão	<ul style="list-style-type: none"> Dentre os instrumentos apresentados, a Geo Brasilis ressaltou a importância do EIV, a partir da questão que já surgiu sobre os galpões de logística destacada, pois São Simão pode se tornar um polo logístico, dado que essa é uma deficiência na região circundante. A exigência do EIV se aplicaria a qualquer empresa ou indústria que queira instalar equipamentos de maior porte nas áreas propostas para o distrito industrial e expansão; Sobre o patrimônio, o município de São Simão possui instrumentos para a proteção do patrimônio por resoluções estaduais, com dois imóveis tombados em nível estadual: a escola Simão da Silva e a residência Grassmann. A Geo Brasilis reforçou que a resolução do CONDEPHAAT permite intervenções e novas construções no entorno das escolas tombadas sem a necessidade de análise pelo órgão, com restrições específicas apenas dentro do lote da escola; O Grupo de Trabalho informou que existem planos para reformar a praça em frente à escola, que faz parte do Caminho da Fé, e a Geo Brasilis confirmou que não há restrições para obras na praça, visto que ela está do outro lado da rua. Foi informado pelo Geo Brasilis que as restrições se aplicam apenas ao mobiliário urbano que possa conflitar com a escola, como pontos de ônibus ou bancas de jornal, instalados especificamente na calçada do lote da escola; O Grupo de Trabalho relatou um problema com a demolição de uma casa próxima à residência Grassmann, que estaria supostamente em uma área envoltória, gerando denúncias e o envolvimento do Ministério Público. A Geo Brasilis esclareceu que a resolução de tombamento da residência Grassmann é mais simples e não apresenta restrições de área envoltória, informando que o que frustrou um investimento na área provavelmente foram boatos e desinformação.
4	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES/AJUSTES</p> <ul style="list-style-type: none"> Ajustes no perímetro a partir de dados que serão enviados pela Prefeitura Municipal (próximo ao Jardim Flamboyant, próximo do Condomínio Sétimo Céu e no entorno da Rua Honduras e área em processo de regularização fundiária); Prefeitura irá indicar a área em negociação para uso industrial para ser incluído no Distrito Industrial Proposto;

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> Sistema Viário: Alterar acesso no bairro Bela Vista. <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Prefeitura: Áreas a serem incluídas no perímetro urbano de novos loteamentos Prefeitura: Área em negociação a ser incluída para o Distrito Industrial; <p>PRÓXIMAS AGENDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Prefeitura confirmou data da Oficina Municipal (06/04); Prefeitura irá confirmar local da oficina até o final do dia.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.3-2: 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 BRASILIS

Perímetro urbano.

- São Simão **possui** **perímetro urbano e zoneamento** delimitados.
- São Simão apresenta áreas externas ao perímetro urbano para onde a **ocupação urbana avançou** nos últimos anos, a exemplo do **Jardim Flamboyant, Condomínio Sétimo Céu e entorno da Rua Honduras**.
- Existem **parcelamentos de solo** já aprovados pelo Município em **áreas externas** ao perímetro urbano vigente; e
- Avanço de **ocupações com características irregulares**, como o **Núcleo Nova Aliança, ao longo da Rua Venezuela**, e o entorno da **Avenida Olívio Fiori**.

PROPOSTA

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Perímetro urbano. Propostas.

- É proposta a **atualização do perímetro urbano vigente** para a inclusão das áreas atualmente localizadas na área de expansão urbana;
- A delimitação do **perímetro urbano proposto** buscou a utilização de **elementos físicos** para demarcar os limites da área urbana, a exemplo da hidrografia, sistema viário e limites de propriedades a partir do CAR; e
- É proposto um **novo Distrito Industrial** ao longo da Rodovia Anhangüera, em perímetro urbano específico localizado nas proximidades do trevo da Rodovia Conde Francisco Matarazzo Júnior, em área já destinada à expansão urbana pela legislação urbanística vigente.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Perímetros urbanos propostos para São Simão

LEGENDA

- Perímetro Urbano
- Expansão Urbana

Atualização: Geo Brasilis, 2020.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Perímetros urbanos propostos para São Simão

Sede Urbana

LEGENDA

- Distrito Industrial
- Expansão Urbana

Atualização: Geo Brasilis, 2020.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Perímetros urbanos propostos para São Simão

Perímetro Urbano Proposto Distrito Industrial

LEGENDA

- Distrito Industrial
- Expansão Urbana

Atualização: Geo Brasilis, 2020.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Sistema Viário.

Sistema viário. PORQUE REGULAMENTAR?

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

Sistema viário
DIRETAMENTE VINCULADOS
Zoneamento urbano

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

Sistema viário. TIPOS DE VIA.

VIAS RURAIS	RODOVIAS	VIAS URBANAS	VIAS ARTERIAIS
	ESTRADAS VICINAIS		VIAS COLETORAS
	ESTRADAS SECUNDÁRIAS		VIAS LOCAIS

Sistema viário. TIPOS DE VIA.

VIAS RURAIS	RODOVIAS	VIAS que conectam São Simão a 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.

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 lindeiros.

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;

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 **transposições existentes** e implantar **novas transposições** sobre o **Córrego São Simão** e a **ferrovia** atualmente operada pela Ferrovia Centro-Atlântica S/A;
- 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 e implantação de rede de drenagem.

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, 2026

Sistema viário urbano. DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de rolamento (m)	Faixas de Estacionamentos (m)	Cicloviarias (m)	Canterio (m)	Calçada (m)²	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	32,00 m	2 faixas de 3,20 m por sentido	1 faixa de 2,00 m por sentido (junto à calçada)	1 ciclovia unidirecional de 1,50 m por sentido (junto ao canterio central)	4,00 m (entre as duas pistas)	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	28,00 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 2,80 m em um lado	1 ciclovia bidirecional de 3,50 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%	8,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2026

Sistema viário urbano. DIMENSIONAMENTO PARA CALÇADAS.

Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixa de Serviço, incluindo o meio-fio (m)	Faixa Livre ou Passagem (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

Sistema Viário proposto para São Simão

Elaboração: Geo Brasilis, 2026

Macrozoneamento.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026

Macrozoneamento Municipal. O QUE É?

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

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

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

Considera as **condicionantes ambientais, territoriais, sociais e econômicas** de São Simão, bem como na atualização dos perímetros urbanos.






Macrozoneamento Municipal.

- 01 | Macrozona de Qualificação Urbana – MQU
- 02 | Macrozona do Assentamento Rural – MAR
- 03 | Macrozona de Produção Sustentável – MPS
- 04 | Macrozona de Preservação Ambiental – MPA



Macrozoneamento Municipal. 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.

Macrozoneamento Municipal. Macrozona do Assentamento Rural – MAR

- Compreende o **Assentamento Rural Mário Covas**, localizado na **área rural de São Simão** e regulamentado pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo – ITESP; e
- O assentamento concentra a **segunda maior densidade populacional** do Município, onde devem ser estimuladas **medidas para fixar o trabalhador no campo**, considerando a **complementação da infraestrutura, serviços e equipamentos públicos** essenciais à população residente e a **qualificação da vida rural**, bem como o estímulo ao desenvolvimento de atividades sustentáveis compatíveis à proteção da qualidade ambiental.




Macrozoneamento Municipal. Macrozona de Produção Sustentável – MPS

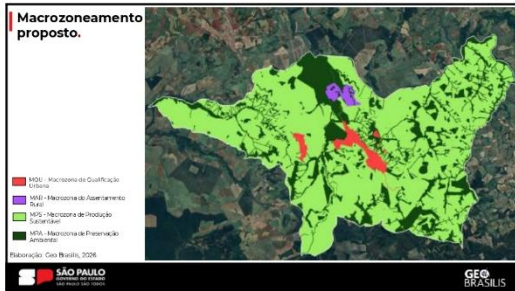
- Compreende as **porções da área rural** do Município inseridas na **Macrozona de Proteção do Sistema Aquífero Guarani** definida no PDUJ da RMRP, incluindo o assentamento rural **Mário Covas**, regulamentado pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo – ITESP.
- Tratam-se de áreas delimitadas 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**.




Macrozoneamento Municipal. Macrozona de Preservação Ambiental – MPA

- Compreende as **Unidades de Conservação** de proteção integral (especificamente a **Estação Ecológica Santa Maria, Estação Experimental São Simão e Estação Experimental Bento Quirino**), além das **Áreas de Reserva Legal** (conforme Cadastro Ambiental Rural) e **fragmentos de vegetação nativa** (conforme mapeamento MapBiomas) 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, Fundação Florestal e demais órgãos responsáveis pela gestão das UCs, visando controlar ocupações e atividades irregulares.



Instrumentos da Política Urbana Municipal.

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

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

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 São Simão; e
- Estes instrumentos serão **indicados** no Plano Diretor Municipal, os quais deverão ser regulamentados por **lei municipal específica** para serem aplicados em São Simão.

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 (C.Amin) (conforme estabelece lei específica) ou utilização de imóveis sem uso há mais de dois anos.

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2008

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, 2008

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.

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

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2008

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).



(Ilustração: Geo Brasília, 2023)

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**.



(Ilustração: Geo Brasília, 2023)

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.



(Logo: SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO | GEO BRASÍLIS)

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; 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.

(Logo: SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO | GEO BRASÍLIS)

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.
COMPOSIÇÃO.

01 | Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Zeladoria Pública e Agricultura

- A Lei Complementar nº 259/2025, que dispõe sobre a reforma política e administrativa da Prefeitura Municipal de São Simão, criou a **Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Zeladoria Pública e Agricultura**.
- Entre outras funções, é responsável por:
 - Prestar assessoria ao prefeito na organização municipal, no planejamento e no desenvolvimento [...] compatíveis e interdependentes com o meio ambiente saudável;
 - Assessorar em assuntos ligados ao planejamento, ao desenvolvimento e à melhoria da produtividade agrícola no Município;
 - Formular, dirigir e fornecer as atividades relativas à racional utilização do solo urbano e rural e a preservação ambiental;
 - Analisar o desenvolvimento de atividades urbanas e rurais e avaliar o seu impacto no meio ambiente; e
 - Criar e coordenar um sistema de informações geoambientais e agrícolas do Município.

(Logo: SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO | GEO BRASÍLIS)

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.

(Logo: SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO | GEO BRASÍLIS)

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.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS


Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

04 | Mecanismos de Controle e Participação Social

As ferramentas utilizadas para **garantir a participação popular** em São Simão são:

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

 **Próximos passos.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Próximos passos.

Agenda 3: Zoneamento → Oficina Municipal → Análise e retorno da Prefeitura

25/03/2026 06/04/2026 10/04/2026

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@sp.gov.br

GEO BRASILIS
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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

8.4. 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:	25/03/2026 das 08h30 às 09h40 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

- **PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

Nome	Instituição
1. Antonio Carlos Monteiro Júnior	Chefe de Gabinete
2. Wellington Penha	Sec. de Obras
3. Gustavo Furlan Bueno	Chefe de Planejamento
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Daniel Souza	Geo Brasilis

A terceira reunião com o Grupo de Trabalho de São Simão foi realizada no dia 25 de março de 2026, das 08h30 às 09h40, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 03 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.4-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 8.4-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.4-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.4-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 8.4-1: Registro da participação – Google Meet - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03

Zoneamento Urbano.

Zona de Centralidade – ZC

- Engloba as **centralidades** do Município, sendo destinada preferencialmente ao uso comercial e de serviços públicos e privados; e
- São regiões com **boa infraestrutura urbana, transporte público** implementado e **conectividade** intramunicipal, com concentração de atividades comerciais e de serviços e equipamentos comunitários.

ZC 1
Localizada no **Centro de São Simão** e na **centralidade de Bento Quirino**, que configuram as regiões **mais consolidadas** do Município, sendo destinadas à ocupação de média densidade;

ZC 2
Localizada no **Jardim das Américas**, área **urbana em consolidação** destinada à ocupação de média à baixa densidade

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO SÃO TODOS

O meet.google.com está compartilhando sua tela. [Parar de compartilhar](#) [Qualidade](#)

GEO BRASILIS

GABINETE SÃO SIMÃO - SP

Zoneamento Urbano proposto.

Elaboração: Geo Brasília, 2025.

Daniel Souza Lima

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para São Simão

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
				Altura (m)	Pavimentos	Frente Mínima (m)		Área Mínima (m²)			Lateral	Fundos
						Melo de Quadra	Esquina	Melo de Quadra	Esquina			
ZCH	70	1,00	20	12,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽¹⁾	1,50 ⁽¹⁾
ZC1	70	1,40	20	20,00	6	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽¹⁾
ZC2	70	1,20	20	14,00	4	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	2,00 ⁽²⁾	-
ZI1	40	1,20	40	12,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	5,00	5,00
ZI2	40	1,20	40	12,00	2	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00	5,00	5,00	5,00
ZR1	70	1,40	30	8,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾
ZR2	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	2,00 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾
ZR3	50	0,80	30	8,00	2	12,00	12,00	360,00	360,00	2,00	2,00 ⁽²⁾	2,00 ⁽²⁾
ZR4	30	0,50	50	8,00	2	20,00	20,00	2.000,00	2.000,00	5,00	2,00	2,00
ZEIS	70	1,40	30	8,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾
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 Brasília, 2026.

GABINETE SÃO SIMÃO - SP

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para São Simão

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
				Altura (m)	Pavimentos	Frente Mínima (m)		Área Mínima (m²)			Lateral	Fundos
						Melo de Quadra	Esquina	Melo de Quadra	Esquina			
ZCH	70	1,00	20	12,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽¹⁾	1,50 ⁽¹⁾
ZC1	70	1,40	20	20,00	6	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽¹⁾
ZC2	70	1,20	20	14,00	4	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	2,00 ⁽²⁾	-
ZI1	40	1,20	40	12,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	5,00	5,00
ZI2	40	1,20	40	12,00	2	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00	5,00	5,00	5,00
ZR1	70	1,40	30	8,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾
ZR2	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	2,00 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾
ZR3	50	0,80	30	8,00	2	12,00	12,00	360,00	360,00	2,00	2,00 ⁽²⁾	2,00 ⁽²⁾
ZR4	30	0,50	50	8,00	2	20,00	20,00	2.000,00	2.000,00	5,00	2,00	2,00
ZEIS	70	1,40	30	8,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾
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 Brasília, 2026.



Deborah Santos

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)

Residência Unifamiliar:

Residência Multifamiliar:

Residências em série:

- 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;



Daniel Souza Lima

Próximos passos.

- Oficina Municipal
06/04/2026
- Reunião Grupo de Acompanhamento
06/04/2026
- Análise e retorno da Prefeitura
10/04/2026

Deborah Sanches

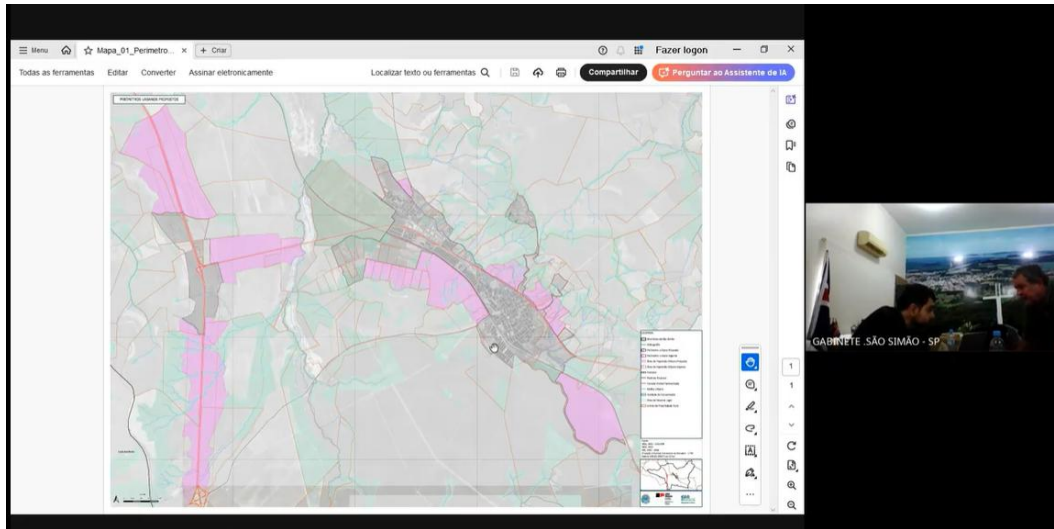
Fazer login

Localizar texto ou ferramentas

Compartilhar

Perguntar ao Assistente de IA

Daniel Souza Lima



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.4-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
25/03/2026 08:39:29	Gustavo Furlan Bueno	planejamento@saosimao.sp.gov.br	Chefe de Planejamento
25/03/2026 08:40:11	Antonio Carlos Monteiro Júnior	gabinete@saosimao.sp.gov.br	Chefe de Gabinete
25/03/2026 08:41:54	Wellington Penha	Obras@saosimao.sp.gov	Sec. de Obras

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 8.4-1: 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"> A Geo Brasilis informou que o relatório final e a apresentação serão encaminhados até o final da semana a equipe técnica da Prefeitura de São Simão, a fim de subsidiar a revisão prévia e validação do material a ser apresentado na oficina pública;
2	Zoneamento	<ul style="list-style-type: none"> Foi ressaltado pela Geo Brasilis que a proposta de zoneamento partiu do zoneamento vigente de São Simão, buscando interferir o mínimo possível, mas facilitando a gestão e fiscalização, com o objetivo de garantir um desenvolvimento urbano harmonioso; Na Zona de Centralidade, que abrange o centro de São Simão e o centro de Bento, o parâmetro inicial de até seis

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>pavimentos para edifícios foi proposto em áreas com boa infraestrutura e transporte público. A equipe técnica da Prefeitura Municipal sugeriu o ajuste para no máximo quatro pavimentos para não prejudicar a vista e evitar a necessidade de elevadores;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foi ressaltado que a Geo Brasilis irá acrescentar as ZEU no mapa de zoneamento, conforme discutido na reunião anterior sobre o perímetro urbano, para delimitar áreas passíveis de ocupação e atração de novos empreendimentos: uma voltada para uso industrial (próxima à Rodovia Anhanguera) e outra para uso residencial, definindo futuras áreas de crescimento do município; • A equipe técnica de São Simão questionou a localização de uma área destacada no mapa, denominada Sucuri, confirmando seu caráter residencial, mas que precisa passar pelo processo de regularização fundiária, e indicou a existência de um trecho adicional, denominado “Sucuri II”, sugerindo sua inclusão na delimitação por também apresentar potencial para regularização fundiária futura; • Foi proposto então inclusão de novas ZEIS para núcleos irregulares, como Sucuri (I e II) e Nova Aliança, visando facilitar a regularização e o acesso a programas como o Cidade Legal; • A equipe da Prefeitura Municipal mencionou a necessidade de ajustes nos parâmetros de lote mínimo, argumentando que 8x20 m seria o mínimo para atender as demandas locais. Foi notado que os recuos laterais mínimos propostos são de 1,5 m, com exceção de zonas industriais e o Condomínio Sétimo Céu, onde o recuo frontal aumenta para 5 m. A equipe da Prefeitura Municipal ficou responsável em analisar esses parâmetros e enviar uma contraproposta; • Foi ressaltado ainda que este quadro não é apresentado na Oficina Municipal, assim os técnicos da prefeitura teriam tempo para avaliação e ajustes internos; • A equipe da Prefeitura Municipal questionou a sugestão de expansão urbana, especificamente por que o crescimento não estava sendo direcionado para a rodovia, que possui um relevo mais suave. Foi argumentado que a cidade já é muito longa devido ao histórico de expansão, o que dificulta a prestação de serviços públicos para bairros distantes, e que expandir o comprimento da cidade não seria ideal;

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> • Foi sugerida pela equipe da Prefeitura Municipal a inclusão de uma área como expansão urbana no perímetro urbano. A Geo Brasilis ficou responsável em incorporar no mapa. • Foi questionada a intenção de manter usos ‘permissíveis’. A Geo Brasilis informou que seriam os casos que algum uso pode acontecer, mas que é necessário avaliar os impactos que vão gerar com sua implantação no local, sendo necessário um estudo e aprovação da Prefeitura e do Conselho da cidade; • A equipe da Prefeitura Municipal apontou a dificuldade de mobilidade nos bairros acima da linha férrea, que dependem de uma única passagem, a qual é também uma entrada de rodovia e corre o risco de colapso ou acidentes. A Geo Brasilis propôs incluir na proposta um novo acesso para o Bela Vista, pelo Morro do Cruzeiro, e sugeriu indicar no plano uma alternativa de transposição para implantação futura; • A Geo Brasilis reforçou que as áreas de expansão propostas vieram da lei de perímetro urbano vigente do município e que eles apenas ajustaram o perímetro atual, contemplando as áreas já previstas; e • Ela incentivou a equipe da Prefeitura Municipal a sugerir a inclusão de outras áreas e, para o acesso saturado, indicou que poderiam ser propostas diretrizes viárias no plano para estudos de alargamento ou construção de um novo acesso. O plano deve funcionar como um guia para os próximos 10 anos, ajudando o município a captar recursos e melhorar gargalos, sendo crucial que a equipe da Prefeitura Municipal envie sugestões e projetos para análise e inclusão, se compatíveis com o Plano Diretor.
4	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES/AJUSTES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Novas áreas no Perímetro Urbano; • Incluir áreas de ZEIS (Sucuri I e II, e Nova Aliança) <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prefeitura ficou de enviar os limites das áreas a serem incorporados no Perímetro Urbano; • Prefeitura irá analisar o quadro de parâmetros de uso e ocupação do solo e enviar as considerações formalmente.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.4-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03

Etapa 4: Proposta Técnica
Elaboração do Plano Diretor Municipal de São Simão
AGENDA 03: ZONEAMENTO

Agenda.

01 | Estrutura da Etapa 4 – Proposta Técnica

02 | Propostas para o Ordenamento Territorial
• Zoneamento

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

Estrutura da Proposta Técnica.

Propostas para o ordenamento territorial

Revisar e atualizar o ordenamento territorial de São Simão:

- Perímetros urbanos
- Sistema viário
- Macrozoneamento
- Zoneamento**

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.

Zoneamento Urbano.

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

Zoneamento Urbano.

- Atualmente, São Simão dispõe de zoneamento urbano vigente, estabelecido e disciplinado pela Lei Complementar nº 103, de 2005;
- Conforme análise realizada na Etapa 2 – Leitura Técnica, o zoneamento vigente demanda adequações para tornar-se compatível à atual realidade do Município, e
- O Zoneamento Urbano proposto busca preservar os principais conceitos existentes no zoneamento vigente estabelecido pela Lei Complementar nº 103, de 2005, bem como interferir o mínimo possível na delimitação das zonas de uso e ocupação do solo.

Zoneamento Urbano.

- A elaboração do Zoneamento Urbano proposto considerou, também, as seguintes condicionantes:
 - Existência de áreas de risco 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 Zoneamento Urbano vigente apresentado na Etapa 2 – Leitura Técnica; e
 - Tendências de crescimento urbano e adensamento identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica.

PROPOSTA

Zoneamento Urbano.


- 01 | Zona Especial do Centro Histórico – ZCH
- 02 | Zona de Centralidade – ZC (ZC1 e ZC2)
- 03 | Zona Industrial – ZI (ZI1 e ZI2)
- 04 | Zona Residencial – ZR (ZR1, ZR2, ZR3 e ZR4)
- 05 | Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
- 06 | Zona de Preservação Ambiental – ZPA

Zoneamento Urbano.

Zona Especial do Centro Histórico – ZCH

ZCH

- Corresponde ao Núcleo Histórico Central de São Simão, que concentra o maior conjunto de edifícios tombados e passíveis de tombamento, como:
 - EEPC Simão da Silva;
 - Casa de Cultura Manoel Grasmann;
 - Museu Histórico Simonense Alair da Matta;
 - Theatro Carlos Gomes; e
 - Complexo da Igreja Matriz São Simão Apóstolo.
- É um local para o qual o Município deve estimular atividades comerciais e de serviços de caráter cultural e administrativo, além de atividades de apoio ao turismo, prevenindo a adoção de desenho urbano, sinalização turística e comunicação visual diferenciados.



Zoneamento Urbano.

Zona de Centralidade – ZC

- Engloba as centralidades do Município, sendo destinada preferencialmente ao uso comercial e de serviços públicos e privados; e
- São regiões com boa infraestrutura urbana, transporte público implementado e conectividade intramunicipal, com concentração de atividades comerciais e de serviços e equipamentos comunitários.

ZC 1

Localizada no Centro de São Simão e na centralidade de Bento Quirino, que configuram as regiões mais consolidadas do Município, sendo destinadas à ocupação de média densidade.

ZC 2

Localizada no Jardim das Américas, área urbana em consolidação destinada à ocupação de média a baixa densidade.



Zoneamento Urbano.
Zona Industrial – ZI

- Corresponde a áreas onde predomina **atividades industriais consolidadas** e áreas **preferenciais para o desenvolvimento industrial** de maior densidade, ao longo da Rodovia Conde Francisco Matarazzo Jr. – SP-253, e da Rodovia Anhanguera – SP-330, e
- Foi considerando a **facilidade do escoamento** da produção e a possibilidade de **minimizar conflitos com usos e atividades incompatíveis**, podendo incluir atividades comerciais e de serviços com maior nível de incomodidade.

ZI1

Atual Distrito Industrial, próximo a bairros predominantemente residenciais consolidados, sendo destinada à **atividade industrial leve a média** e ao **comércio atacadista e serviços especiais**.

ZI2

Distrito Industrial proposto ao longo da Rod. Anhanguera, em área afastada do núcleo urbano consolidado, sendo destinada à **atividade industrial média a pesada**.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano.
Zona Residencial – ZR

ZR1

Localizada em **bairros próximos às centralidades** do Município. São **dotadas de infraestrutura completa**, serviços e equipamentos públicos sem restrições à ocupação, e Destinadas à ocupação de **média densidade**, onde se permite a instalação de **atividades de pequeno a médio porte e atividades industriais caseiras** compatíveis ao uso residencial.

ZR2

Localizada em **áreas dotadas de infraestrutura completa**, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação. Destinadas à ocupação de **média baixa densidade**, onde se permite a instalação de **atividades de pequeno a médio porte e atividades industriais caseiras** compatíveis ao uso residencial.

Bento Quirino, Vila Monteiro, Jardim São Luiz, Jardim das Flores e Jardim Sãoleu como Jardim das Américas, Jardim Candeia e do Jardim Imigrantes



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano.
Zona Residencial – ZR

ZR3

Localizada em bairros situados nos limites da área urbana. A infraestrutura, serviços e equipamentos públicos **demandam complementações, ou em áreas com restrições à ocupação**. Destinada à ocupação de **baixa densidade**.

ZR4

Localizada no **Condomínio Sítio Céu** área urbana afastada do núcleo urbano central e Destinada à ocupação de **baixíssima densidade**, tendo como característica predominante a existência de **chácaras de lazer**.

como Jardim Cave do Bosque e Jardim Flamboyant



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano.
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)**, e
- A ZEIS deve ser implementada preferencialmente em áreas **dotadas de infraestrutura**, com oferta de **transporte público** e próximo às áreas de concentração de **postos de trabalho**





SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano.
Zona de Preservação Ambiental – ZPA


ZPA

- Corresponde aos **fragmentos de vegetação nativa**, **APPs** desocupadas, de cursos d'água e **Áreas de Reserva Legal** inseridas nos **perímetros urbanos**.
- Tratam-se de **áreas não parceláveis e não edificáveis**, destinadas à **preservação do patrimônio natural** e a instalação controlada de atividades de lazer



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano proposto.



Legenda:

- ZI1
- ZI2
- ZR1
- ZR2
- ZR3
- ZR4
- ZPA
- ZEIS
- ZPA
- ZPA
- ZPA
- ZPA
- ZPA

Elaboração: Geo Brasilis, 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

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.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

- USO**
 - Residencial (R)
 - Residencial 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 BRASILIS

Parâmetros de Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para São Simão

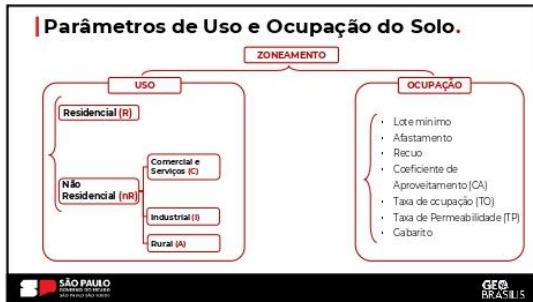
Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
				Altura (m)	Planimétrico	Fronteiriço (m)	Quadrado	Área Máxima (m²)	Área de Ocupação		Quadrado	Lateral
ZB-1	70	1,00	20	12,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50R	1,50R
ZB-1	70	1,40	20	20,00	6	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50R	1,50R
ZB-2	70	1,20	20	14,00	4	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	2,00R	-
ZB-3	40	1,20	40	12,00	2	20,00	20,00	500,00	500,00	5,00	5,00	5,00
ZB-3	40	1,20	40	12,00	2	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00	5,00	5,00	5,00
ZB-11	70	1,40	30	30,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50R	1,50R
ZB-2	60	1,40	30	30,00	2	10,00	10,00	250,00	250,00	2,00	2,00R	1,50R
ZB-2	60	0,80	30	30,00	2	12,00	12,00	300,00	300,00	2,00	2,00R	2,00R
ZB-3	30	0,80	50	30,00	2	20,00	20,00	2.000,00	2.000,00	5,00	2,00	2,00
ZB-3	70	1,40	30	30,00	2	5,00	6,00	125,00	150,00	2,00	1,50R	1,50R
ZB-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

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.
- Em relação à classificação dos usos do solo quando às atividades que desempenham, a **Lei Complementar nº 103, de 2005**, estabeleceu a classificação entre **usos conformes e não conformes**.
- Nesse sentido, o Plano Diretor Municipal propõe a atualização desta classificação da forma a seguir.
 - **Uso permitido;**
 - **Uso permissível; e**
 - **Uso proibido.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS



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 de 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 atacado 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, gruas e guindastes, hipermercado, marcenaria, marmararia, posto de combustíveis, posto de revenda de GLP, retífica de motores, shopping center, solidagens, 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.

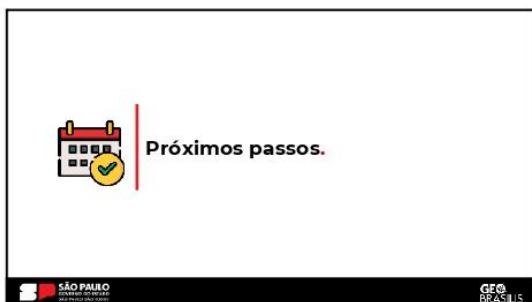
- Uso Rural:** atividades de exploração extrativa ou de produção agrícola, pecuária ou hortifrutigranjeira

Parâmetros de Uso do Solo.

Zona	Parâmetros de Uso do Solo		
	Usos Permitted	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZCH	R1, R2, C1, C2, I1	-	R2, R4, C3, I2, I3, I4, A
ZC1	R1, R2, R4, I1, C1, C2, I1	R4, C3	I2, I3, I4, A
ZC2	R1, R2, I1, C1, C2, I1	-	R2, R4, C3, I2, I3, I4, A
ZI1	C3, I2	R1, C1, C2, I1, I3	R2, R3, R4, I4, A
ZI2	C3, I2, I3	I4, A	R1, R2, R3, R4, C1, C2, I1
ZI3	R1, R2, R4, C1, I1	R2, C2	C3, I2, I3, I4, A
ZI4	R1, R2, R4, C1, C2, I1	-	R2, C3, I2, I3, I4, A
ZR1	R1, C1, I1	R3, R4, C2	R2, C3, I2, I3, I4, A
ZR4	R1, R4	R3, C1, I1	R2, C3, C3, I2, I3, I4, A
ZR5	R1, R2, I1, I1	-	R2, R3, C3, C3, I2, I3, I4, A
ZPA	-	-	Todos

- SOEVA
 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

Revisão: Geo Brasília, 2022.



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

8.5. Reunião com o Grupo de Acompanhamento

A reunião com o Grupo de Acompanhamento de São Simão estava agendada para o dia 06 de abril de 2026, das 16h30, na UNIVESP, localizada na Rua Bandeira Vilella, nº 414. A reunião não ocorreu devido a ausência de participantes do Grupo de Acompanhamento, nomeados pelo Decreto nº 2.683/2025.

8.6. Oficina Municipal Devolutiva

A Oficina Municipal Devolutiva do Plano Diretor de São Simão foi realizada no dia 06 de abril de 2026, das 19h15 às 21h00, na UNIVESP, localizada na Rua Bandeira Vilella, nº 414. O evento teve 20 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.6-1**), 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, carro de som, anúncio na rádio local e das mídias sociais (**Figura 8.6-2**).

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

A **Figura 8.6-3** apresenta os registros fotográficos da Oficina, enquanto a **Figura 8.6-4** 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 na consulta popular, que foi aberta em substituição a Oficina Municipal de Leitura Comunitária, que subsidiaram a elaboração da Proposta Técnica do Plano Diretor Municipal, também apresentada aos presentes.

Figura 8.6-1: Lista de presença da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de São Simão

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO SIMÃO

Data: 06/04/2026

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Wellington m. Pinna	Prefeitura municipal	Oficina do São Simão - SP. gov. - mu	DDD (16) 99185 7564	<i>Wellington</i>
2	Claudemir Victoria	COMTUR municipal		DDD (16) 996060265	<i>CV</i>
3	WANDREY DI SILVA ARAUJO	JORNAL O MIRANTE	wandreyaraujo@luc...	DDD (16) 99307 4934	<i>Wandrey</i>
4	Wenderson da Silva Araujo	Jornal O mirante		DDD (16) 994401299	<i>Wenderson</i>
5	Fábio V. M. H.	Prefeitura municipal	F5 V. M. H. @ GMAIL.COM	99414.8111	<i>Fábio</i>
6	Luiz Cesar M. Soares (netinho)	Unread	netinho123@hotmail.com	DDD (16) 991700323	<i>Luiz Cesar</i>
7	Mateus Jose Varginio	COMTUR	SERV.FORTISEG@GMAIL.COM	DDD (16) 992453518	<i>Mateus</i>

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

Pauta: Oficina Municipal

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
8	Alcides A. do M.			DDD 46 19936098 46	
9	Calixto Rodrigues			DDD () 16 993371852	
10	Paulo Machado Filho	I ASERP SÃO SIMÃO	paulomachado@gmail.com paulomachado@stajiba.com	DDD (11) 951620909 paulomachadodange@gmail.com	
11	Marcos Leal LAMARI Filho	LALIGURAS CAPITAL	KIKOLAMARI@gmail.com	DDD (11) 98399-9910	
12	Ana Mercedes P. Ananin	LALIGURAS CAPITAL	ANAKIKS.LAMARI@LAMARI.COM	DDD (11) 999579557	
13	Ana Luiza Macentons	Câmara Municipal	ANALUMACANTONIO@gmail.com	DDD (16) 97755908	
14	Carpele Paulo de Moraes	Pequeno Comunitário	carpelepaulo@coop.rip.com	DDD (16) 933302467	

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

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
15	Stefania C. Rodrigues	Sociedade Civil Beneficente de Assistência Social de São Paulo Comitê de Gestão	stefanap2012@gmail.com	DDD (16) 99777-7176	
16	Adriana Piroto	SDU	adriana.piroto@sp.gov.br	DDD (11) 999057397	
17	Angela M. Silva	SDU - SDUH	ANGSILVA@SP.GOV.BR	DDD (11) 98082-4391	
18	Rafael AP Souza	SDU - SDUH	rafael.ap.souza@sp.gov.br	DDD ()	
19	Vitor Vinícius Rodrigues	SDU - SDUH	vitor.vinicius@sduh.sp.gov.br	DDD ()	
20	Plínio C. Furmino	Prefeitura São Simão	plinio@sdumel.com.br	DDD (16) 99997.5377	
21				DDD ()	

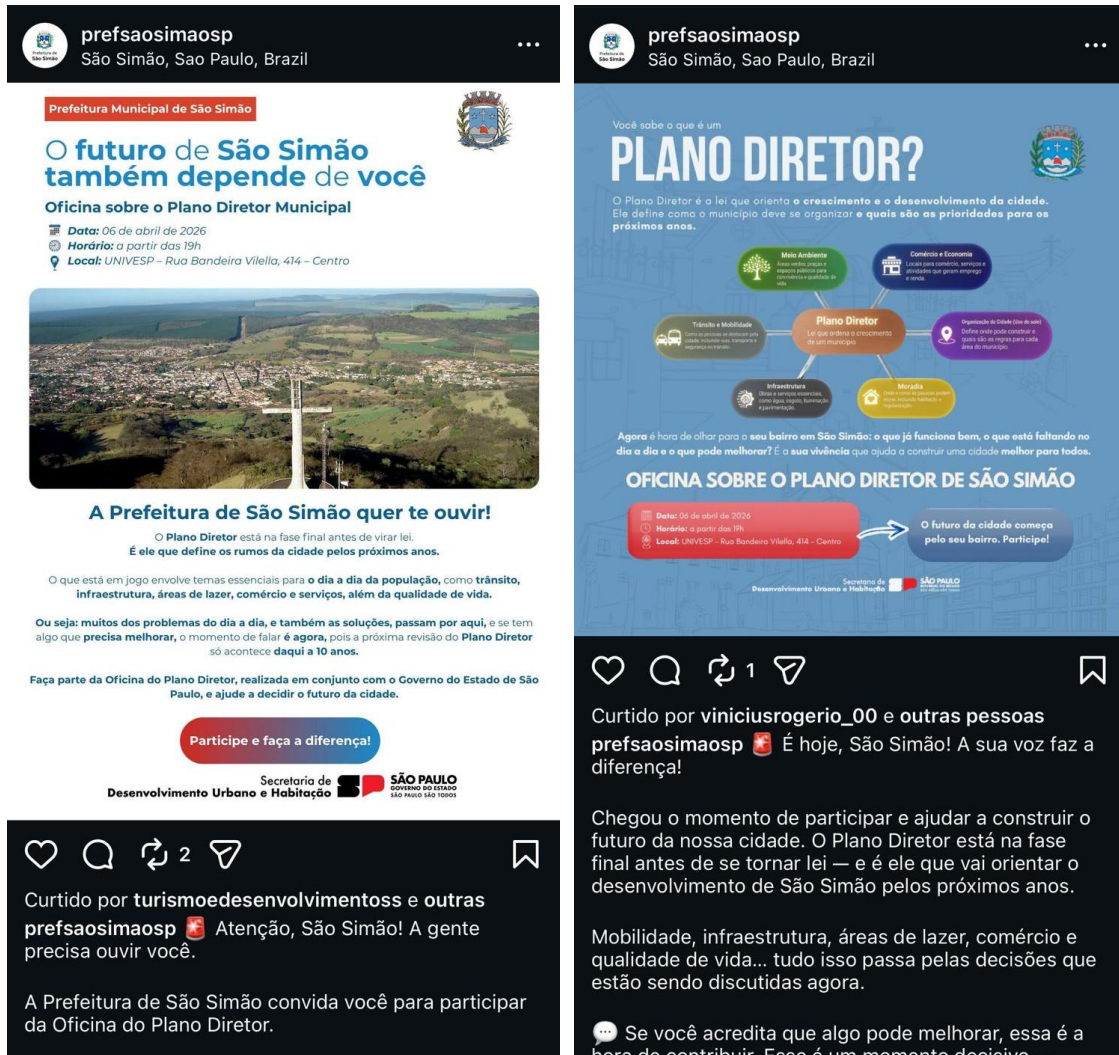
Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

13

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.6-2: Registro da divulgação da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de São Simão, nas redes sociais da Prefeitura Municipal



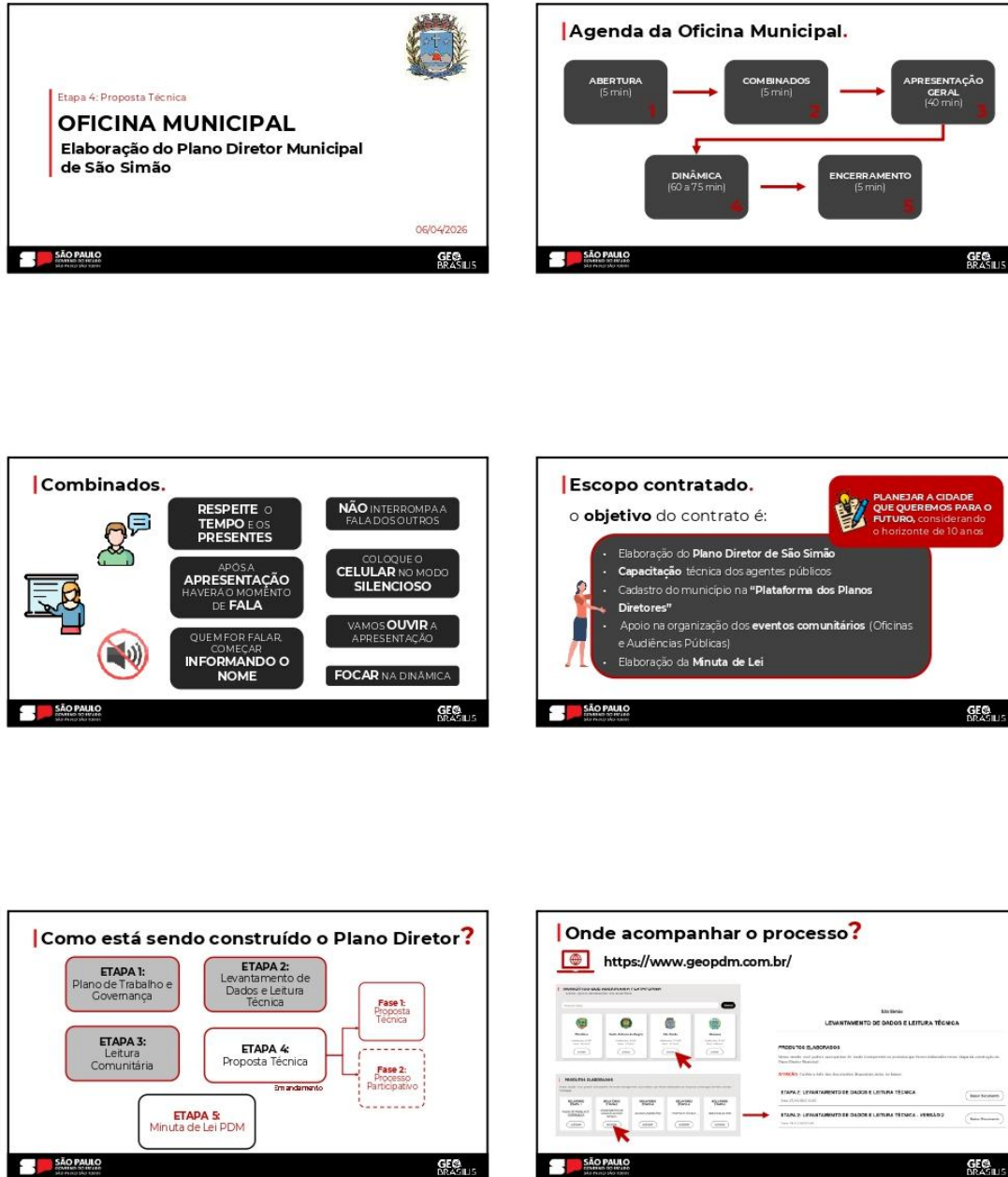
Fonte: Instagram da Prefeitura Municipal de São Simão, 2026.

Figura 8.6-3: Registro fotográfico da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de São Simão



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.6-4: Slides da apresentação da Oficina Municipal Devolutiva – Plano Diretor de São Simão



Por que planejar?

Realidade das cidades sem planejamento → Cidades com planejamento

Revista: Fevereiro 2019 | Inqui Corp., 2020.

O que é o Plano Diretor?

- É um instrumento básico da política de **DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO** urbana.
- É **OBRIGATÓRIO** para cidades com mais de 20.000 habitantes ou inseridas em **REGIÕES METROPOLITANAS**.
- O objetivo é planejar o **FUTURO** das cidades.
- A elaboração do Plano Diretor exige o **PROCESSO PARTICIPATIVO**.
- Define estratégias levando em conta as **CARACTERÍSTICAS E NECESSIDADES** da cidade.

Estratégias de Governança.

Como está sendo construído o processo de elaboração do PDM?

Grupo de Trabalho
Representantes da Prefeitura Municipal
Decreto nº 2682/2025

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Equipe Técnica da Consultoria

Grupo de Acompanhamento
Decreto nº 2683/2025

Destques da Leitura Técnica e Comunitária.

Cobertura Vegetal e UC.

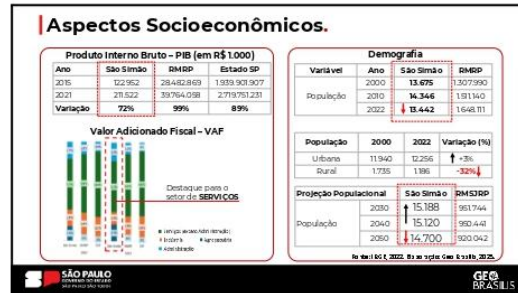
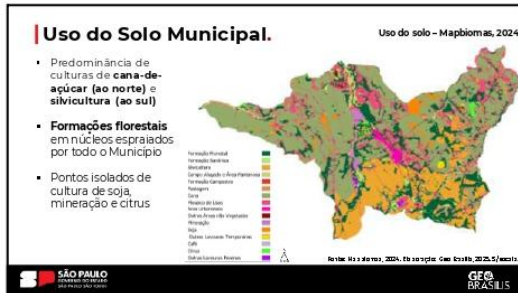
- Remanescentes de vegetação nativa: 19,9% do território (123,15km²)
- Presença de **três Unidades de Conservação**, todas estaduais e sob gestão da **Fundação Florestal**

Revista: 11A, 2020; 11, 2020A; 1416; 2022) 01 e 2022; 10 | Inqui Corp. 2020.

Restrições à Ocupação.

- APPs
- Unidade de Conservação (EE Bento Quirino);
- Declividades superiores a 30% e
- Suscetibilidade a movimentos de massa e inundações.

Revista: Junho | Setembro | Outubro | Novembro | Dezembro | 2022; 11, 2020A; 1405; 2022; 10 e 10/2022; 10 | Inqui Corp. 2020.



Formulário Online.

Como colaborar com o futuro do município?

Disponibilizado na Audiência Pública (de 13 a 20/11/2025):

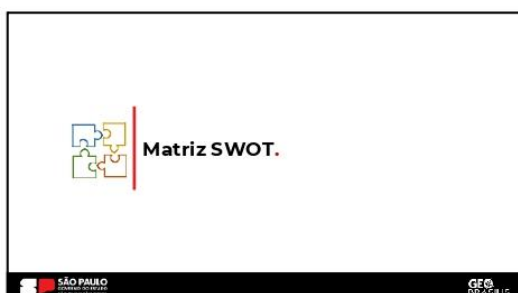
- 09 respostas; e
- 09 participantes.

POTENCIALIDADES

- Cidade preocupada com **saúde e segurança**
- Equilíbrio ecológico**, nas equitativa a universalização das saneamentos de água e esgoto;
- Implementação integrada da **Política Nacional de Resíduos Sólidos**
- Programas contínuos de **preservação da fauna e da flora** locais;
- Desenvolvimento urbano seja planejado de forma **sustentável**, garantindo uma cidade **mais resiliente**, equitativa, preparada para enfrentar os **desafios climáticos** atuais e futuros;
- Uma cidade com **empreendedorismo**, referência no **turismo**;
- Uma cidade **arborizada**; e
- Uma cidade que se desenvolve com **responsabilidade** e garantindo **qualidade de vida** para quem vive aqui.

DESAFIOS

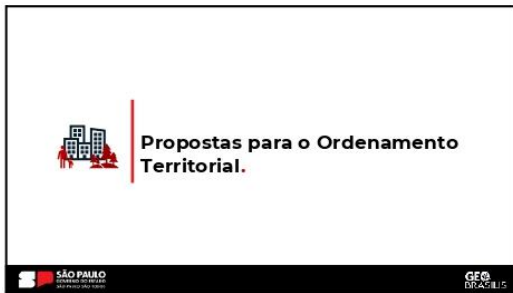
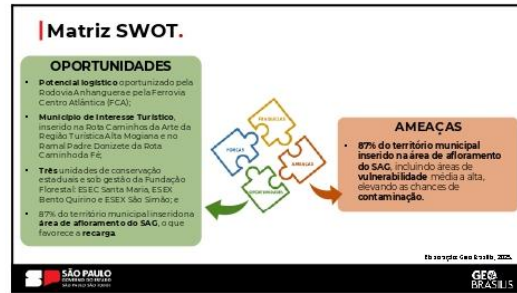
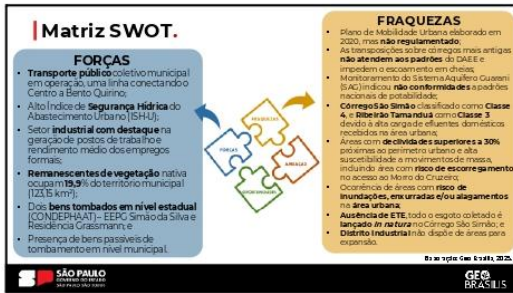
- Acesso ao **crédito**;
- Infraestrutura** de saneamento e recursos hídricos, além de **ações preventivas contra deslizamentos** em áreas urbanas, assim como melhorias e reformas;
- Mudanças começando das Câmaras dos Vereadores;
- Área **Industrial** com mais emprego;
- Saúde e Turismo**; e
- Mais ações para **fortalecer o empreendedorismo local**, atrair novas empresas, buscar urgente um espaço de mercado de trabalho em Anhangabaú para construção de um **novo distrito industrial**.



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



Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

02 | Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana

03 | Desenvolvimento econômico

Os eixos buscam 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.

Eixo 1: 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, para proporcionar o deslocamento da fauna e a dispersão de sementes;
- Compatibilizar a proteção e recuperação de áreas verdes com o **desenvolvimento sustentável**;
- Articular ações de combate a **incêndios e queimadas** com o Estado; 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.

Eixo 2: Planejamento Territorial e Mobilidade Urbana.

Objetivos gerais.

- Garantir o crescimento urbano **ordenado e sustentável**;
- Vincular a ocupação do solo às condições de **infraestrutura** e a **critérios ambientais**;
- Estimular o uso de **imóveis ociosos ou subutilizados** em áreas dotadas de **infraestrutura**;
- Orientar a ocupação urbana no entorno do **sistema viário estrutural** e eixos viários no **itinerário do transporte público**;
- Garantir recursos para o financiamento de ações públicas voltadas a realização de **melhorias habitacionais** para a **população de baixa renda**;
- Articular** a política habitacional com as políticas setoriais de saneamento, mobilidade urbana, meio ambiente e desenvolvimento socioeconômico;
- Considerar os **cenários climáticos** futuros no planejamento urbano; e
- Promover o desenvolvimento de projetos urbanísticos sensíveis às **mudanças climáticas**.

Eixo 3: Desenvolvimento econômico.

Objetivos gerais.

- Fortalecer o **Centro** da cidade e o **Distrito Industrial**, visando a criação de oportunidades de trabalho e geração de renda;
- Dinamizar as atividades rurais** através de estrutura de apoio à produção rural, visando a criação de oportunidades de trabalho, geração de renda e a fixação da população no campo;
- Promover o **turismo local**, enfatizando o caráter cultural e ecológico do Município e atraindo a participação da iniciativa privada; e
- Identificar, proteger, recuperar e divulgar o **patrimônio cultural municipal**, de modo a valorizar a identidade local.

Perímetro Urbano.

Perímetro urbano.

- São Simão possui **perímetro urbano e zoneamento** delimitados;
- São Simão apresenta áreas externas ao perímetro urbano para onde a **ocupação urbana avançou** nos últimos anos, a exemplo do **Jardim Flamboyant, Condomínio Sétimo Céu e entorno da Rua Honduras**;
- Existem **parcelamentos de solo** já aprovados pelo Município em **áreas externas** ao perímetro urbano vigente; e
- Avanço de **ocupações com características irregulares**, como o **Núcleo Nova Aliança, ao longo da Rua Venezuela**, e o entorno da **Avenida Olívio Fiori**.

PROPOSTA

Perímetro urbano. Propostas.

- É proposta a **atualização do perímetro urbano vigente** para a inclusão das áreas atualmente localizadas na área de expansão urbana;
- A delimitação do **perímetro urbano proposto** buscou a utilização de **elementos físicos** para demarcar os limites da área urbana, a exemplo da hidrografia, sistema viário e limites de propriedades, e
- É proposto um **novo Distrito Industrial** ao longo da Rodovia Anhanguera, em perímetro urbano específico localizado nas proximidades do trevo da Rodovia Conde Francisco Matarazzo Júnior, em área já destinada à expansão urbana pela legislação urbanística vigente.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Perímetros urbanos propostos para São Simão

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Perímetros urbanos propostos para São Simão

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Sistema Viário.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

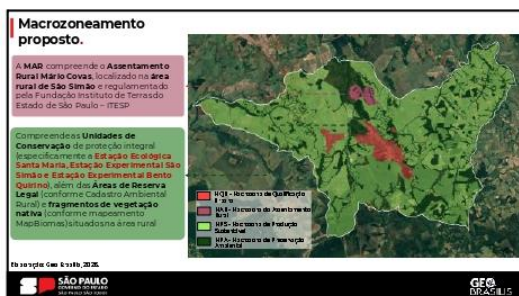
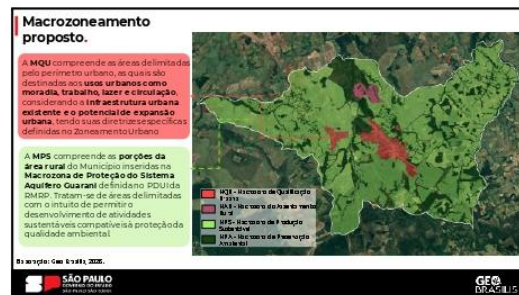
Sistema viário. OBJETIVOS GERAIS.

- Induzir o desenvolvimento municipal, através da **compatibilização coerente entre o sistema viário e o zoneamento urbano**, face à sua forte relação;
- 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** e o **Plano de Rotas Acessíveis**;
- Melhorar as **transposições existentes** e implantar **novas transposições** sobre o **Córrego São Simão e a ferrovia** atualmente operada pela Ferrovia Centro-Atlântica S/A;
- 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 e implantação de rede de drenagem.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Sistema Viário proposto para São Simão

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS



Zoneamento Urbano proposto.

Zona de Centralidade 1
Localizada no Centro de São Simão e no centralidade de Bento Quirino, que configuram as regiões mais consolidadas do Município, sendo destinadas à ocupação de média densidade.

Zona de Centralidade 2
Localizada no Jardim das Américas, área urbana em consolidação destinada à ocupação de média e baixa densidade.

Revisão: Dez. 6/2016, 2020.




SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano proposto.

Zona Industrial 1
Atual Distrito Industrial, próximo a bairros predominantemente residenciais consolidados, sendo destinada à atividade industrial leve a média e ao comércio atacadista e serviços especiais.

Zona Industrial 2
Distrito Industrial proposto ao longo da Rod. Anhanguera, em área afastada do núcleo urbano consolidado, sendo destinada à atividade industrial média a pesada.

Revisão: Dez. 6/2016, 2020.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano proposto.

Zona Especial do Centro Histórico
Corresponde ao Núcleo Histórico Central de São Simão, que concentra os edifícios tombados e casais de tombamento. É um local para o qual o Município deve estimular atividades comerciais e de serviços de caráter cultural e administrativo, além de atividades de apoio ao turismo, providendo a adoção de desenho urbano, sinalização turística e comunicação visual diferenciadas.

Revisão: Dez. 6/2016, 2020.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano proposto.

Bento Quirino, Vila Monteiro, Jardim São Luz, Jardim das Flores e Jardim da Saudade.

Zona Residencial 1
Localizada em bairros próximos às centralidades do Município, são dotadas de infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação e são destinadas à ocupação de média densidade onde se permite a instalação de atividades de pequeno a médio porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial.

Revisão: Dez. 6/2016, 2020.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano proposto.

como Jardim das Américas, Jardim Clauda Prado e Jardim Império.

Zona Residencial 2
Localizada em áreas dotadas de infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação. Destinada à ocupação de média e baixa densidade, onde se permite a instalação de atividades de pequeno a médio porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial.

Revisão: Dez. 6/2016, 2020.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano proposto.

como Jardim Cave da Bissari e Jardim Florentino.

Zona Residencial 3
Localizada em bairros situados nos limites da área urbana. Os serviços, equipamentos públicos e infraestrutura demandam complementações, ou em áreas com restrições à ocupação. Destinada à ocupação de baixa densidade.

Zona Residencial 4
Localizada no Condomínio Setimo Cu, área urbana afastada do núcleo urbano central. Destinada à ocupação de baixa densidade, predominantemente como chácaras de lazer.

Revisão: Dez. 6/2016, 2020.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Zoneamento Urbano proposto.

ZEIS
Corresponde aos conjuntos habitacionais de interesse social e assistenciais, as áreas destinadas à implantação de núcleos habitacionais de interesse social e as áreas destinadas à promoção da regularização fundiária Urbana de interesse social (Dourado).

Zona de Preservação Ambiental
Corresponde aos fragmentos de vegetação nativa, APPs desocupadas de cursos d'água e **Áreas de Reserva Legal** inseridas nos perímetros urbanos. Tratam-se de áreas não parceláveis e não edificáveis.



Exceção em Ezequiel, 2022.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Dinâmica da Oficina.




SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

OFICINA DE PROPOSTAS.


- 1- Rápida **DIVISÃO EM GRUPOS** (5min);
- 2- Um integrante se candidata a **RELATOR DO GRUPO**;
- 3- 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;
- 4- 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;
- 5- O grupo anota no mapa e na cartolina as **PRINCIPAIS IDEIAS E CONTRIBUIÇÕES DISCUTIDAS** que expressem as ideias dos participantes; e
- 6- O relator apresenta o **RESUMO DO SEU GRUPO** para todos os presentes, considerando o resultado dos mapas e da(s) cartolina(s).

Duração prevista a 60 a 75 minutos




SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

MAPAS PROPOSTOS.




SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

OFICINA DE PROPOSTAS.

 **Uso da palavra** ao relator, por grupo
Tempo máximo: **5 minutos**

Favor entregar todo material escrito pelas participantes!

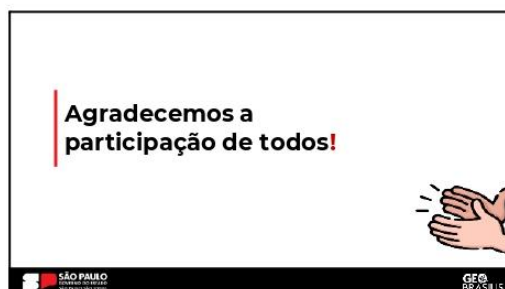
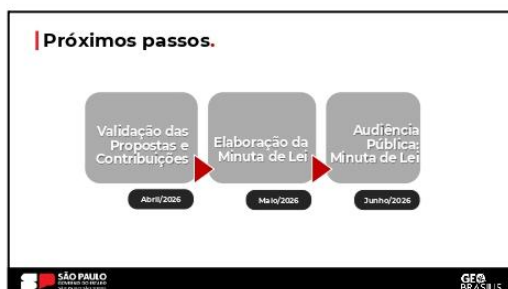


SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

dúvidas?



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS



Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

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

Coordenação Institucional
Rafael Peixoto Gaspar
@rafaelsouza@sp.gov.br

GEO BRASILIS
Equipe Técnica

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

Deborah Sandes
@deborah@geobrasilis.com.br

Louanna Compagnoni
@louanna@geobrasilis.com.br

Beatriz Kopperschmidt
@beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

8.6.1. Dinâmica Realizada – Propostas Ordenamento Territorial

Para a realização da Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial (**Figura 8.6.1-1**), 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 8.6.1-1: Registro fotográfico da Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de São Simão



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Os participantes do Grupo 1 discutiram sobre o macrozoneamento e o zoneamento propostos (**Figura 8.6.1-2**), 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 pelo relator do grupo, Plínio (**Figura 8.6.1-3**), que explicou para todos os participantes o resultado das discussões por meio dos mapas, cartolinas e post-its utilizados pelo grupo (**Figura 8.6.1-4**).

Na dinâmica, os participantes do Grupo 1 apontaram as seguintes contribuições para São Simão:

- Ampliar pelas margens da Rodovia Anhanguera o Distrito Industrial sentido Ribeirão Preto. Área mínima largura de 600 m ambos os lados;
- Ampliar Distrito Industrial no entroncamento das Rodovias Chaffy Jorge, Cunha Bueno e Anhanguera;
- Não expansão da área urbana nos núcleos Sucuri II e Sucuri I, como forma de não esticar mais, mantendo como natureza de conglomerado rural;
- Extensão da Zona Especial do Centro Histórico;
- Centro Histórico do Bairro de Bento Quirino – propor a instituição de Política de Patrimônio de Arquitetura Histórica;
- Inserir meios de transposição viária da linha férrea na zona urbana, especialmente entre os bairros Vila Monteiro e Saúde;
- Redesenhar área de expansão urbana que seria nos Sucuri I e II para áreas próximas aos Distritos Industriais; e
- Criação de ZEIS III: Realocação visando mais acessibilidade para o Distrito Industrial,

Figura 8.6.1-2: Registro fotográfico do Grupo 1 na Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de São Simão





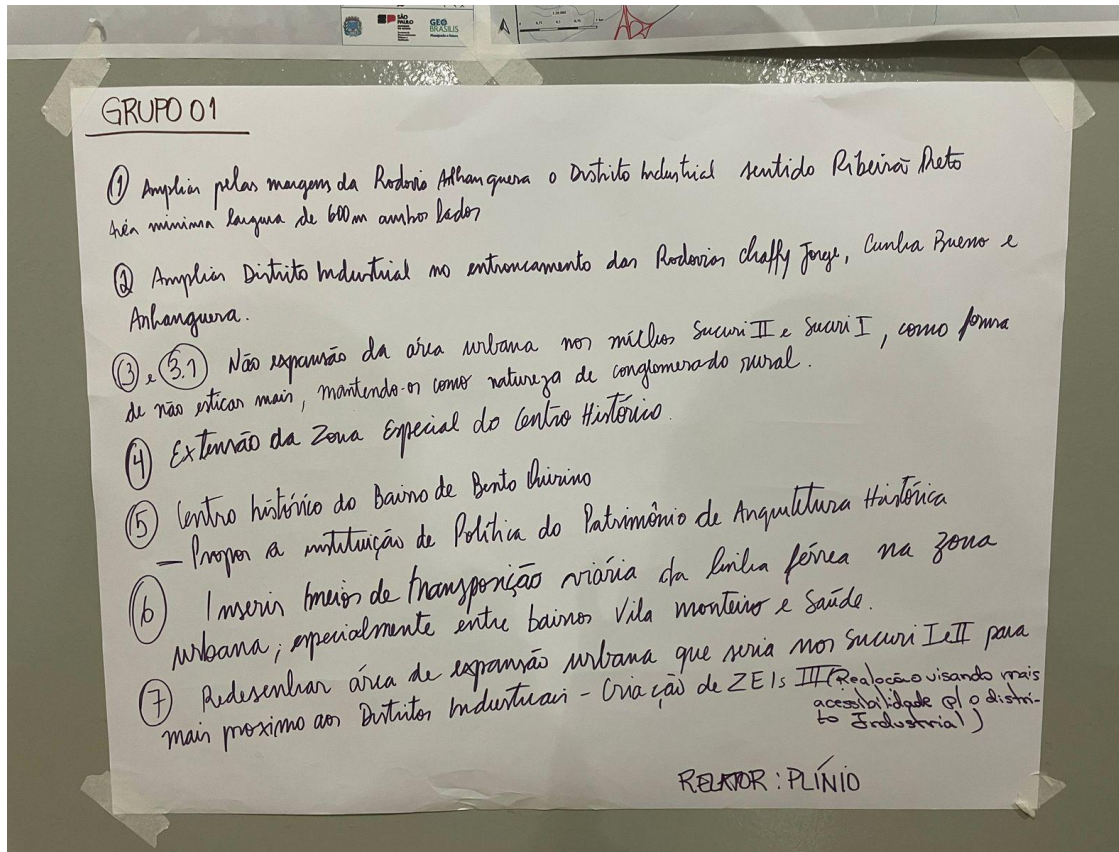
Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

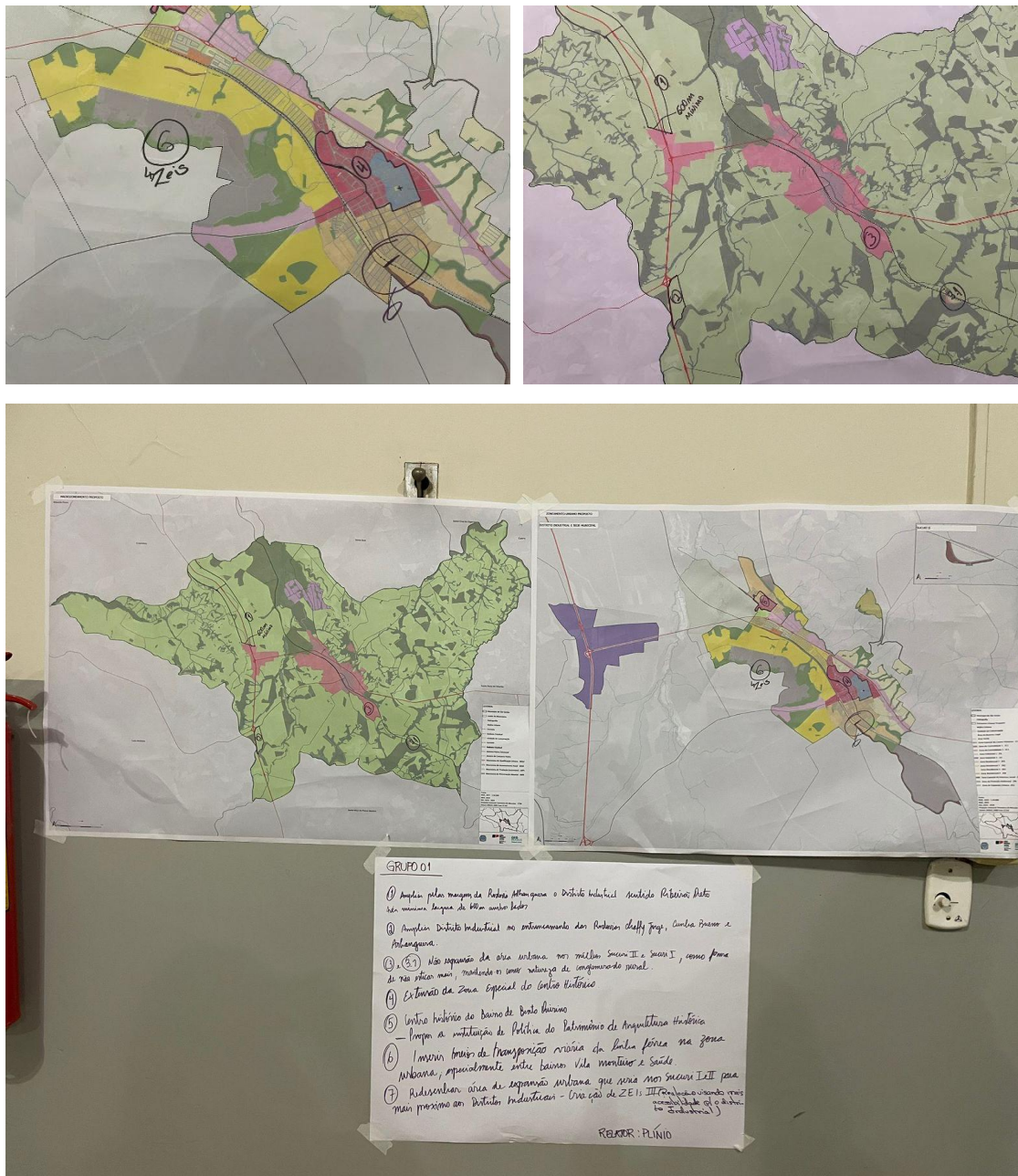
Figura 8.6.1-3: Registro fotográfico do Relator do Grupo 1 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de São Simão



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.6.1-4: Resultado das contribuições do Grupo 1 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de São Simão





Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Os participantes do Grupo 2 também discutiram sobre o macrozoneamento e o zoneamento propostos (**Figura 8.6.1-2**), além de contribuírem com sugestões para incrementar as propostas previamente apresentadas pela consultoria durante a abertura da Oficina. As contribuições do Grupo 2 foram apresentadas pelo relator do grupo, Stefani (**Figura 8.6.1-3**), que explicou para todos os participantes o resultado das discussões por meio dos mapas, cartolinas e post-its utilizados pelo grupo (**Figura 8.6.1-4**).

Na dinâmica, os participantes do Grupo 2 apontaram as seguintes contribuições para São Simão:

- Drenagem e escoamento de água pluvial;
- Prevê a drenagem de água para conduzir águas de chuva para galerias, evitando enchentes e alagamentos;
- Saneamentos: no mínimo 3 ecopontos;
- Canalização do córrego das avenidas;
- Criar as leis de posturas fiscal como: criação de estacionamentos para o comércio;
- Tratamento de esgoto ETE;
- Criação de um centro popular para os pequenos comerciantes (ex: feiras livres), junto com o SEBRAE;
- Revitalização do Cruzeiro e ciclovia: pontos turísticos da cidade; e
- Fortalecer as associações de bairro.

Figura 8.6.1-2: Registro fotográfico do Grupo 2 na Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial – Plano Diretor de São Simão



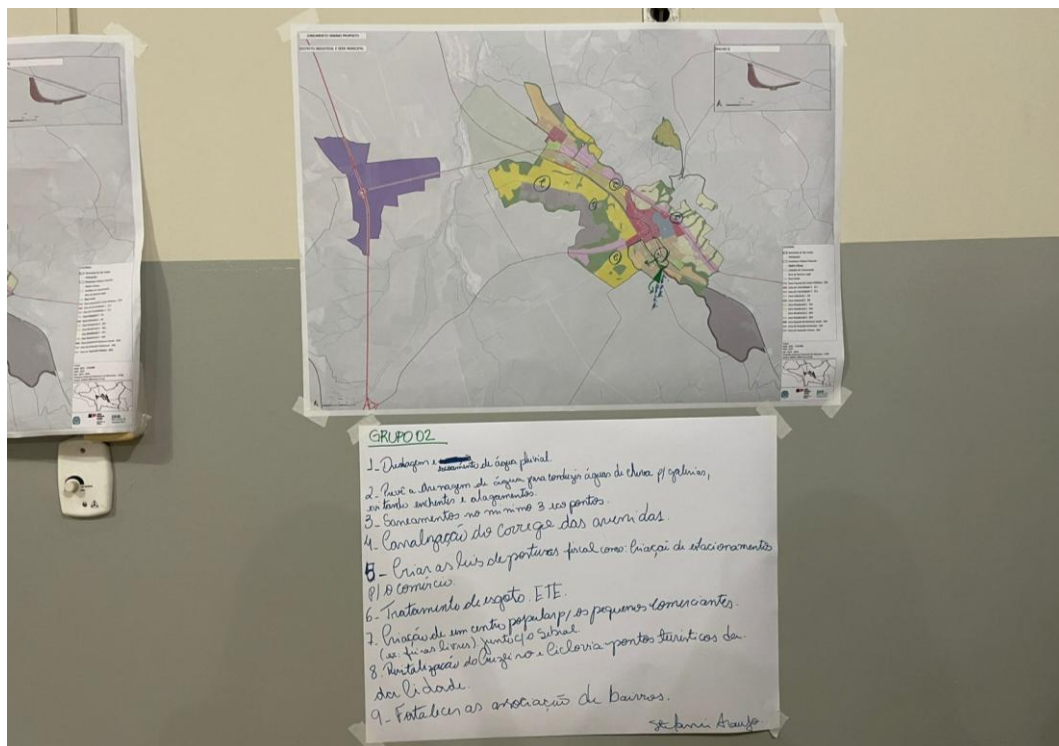
Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

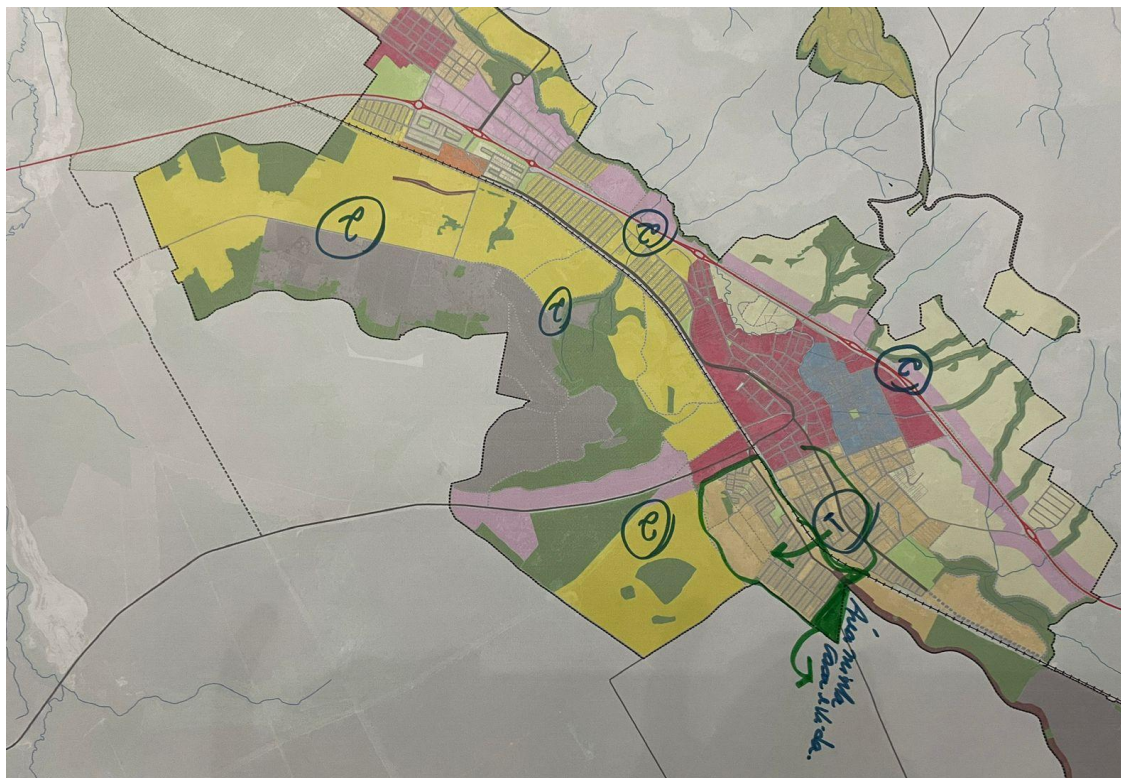
Figura 8.6.1-3: Registro fotográfico do Relator do Grupo 2 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de São Simão

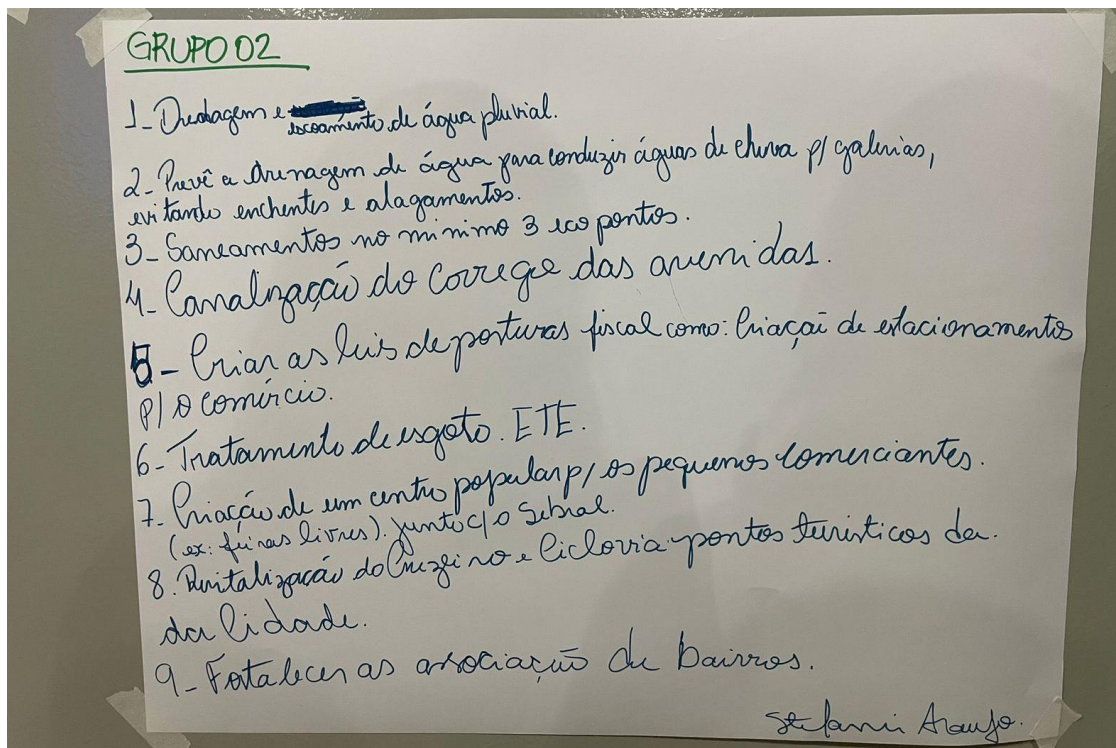


Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.6.1-4: Resultado das contribuições do Grupo 2 - Dinâmica das Propostas de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de São Simão







Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.