

PLANO DIRETOR

Prognóstico Técnico-Participativo Produto 6 – Prognóstico Técnico

ENDEREÇO	PAÇO MUNICIPAL, 200 – CENTRO, LAVRINHAS/SP		EXECUÇÃO:
DATA	08/02/2022	FOLHA 1-50 FOLHAS	
RESP. TÉCNICO	JOSÉ AUGUSTO PINELLI		
ART	9222201745080	CREA 06018153-07	CLIENTE:
GESTÃO PROJETO	LÍVIA MARIA DA SILVA PINTO	E-mail lspinto@valenge.com.br	PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRINHAS/SP 
N. PROJ VALLENGE	VLG2005-PLN-P6		

REV.	DATA	MODIFICAÇÃO	VERIFICAÇÃO	APROVAÇÃO
00				
01				
02				
03				
04				

■ LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Organograma estrutura administrativa municipal	10
Figura 2 – Possibilidades de edificações em um lote	27
Figura 3 – Diferentes taxas de ocupação de um terreno	28
Figura 4 – Número máximo de pavimentos	28
Figura 5 – Exemplo de afastamentos e recuos	29
Figura 6 – Zonas especiais de interesse social	36
Figura 7 – Geologia	38
Figura 8 – Declividade	38
Figura 9 – Vegetação	38
Figura 10 – Áreas de Preservação Permanente	38
Figura 11 – Áreas de Risco	38
Figura 12 – Áreas propícias a expansão urbana	39
Figura 13 – Imóveis não edificados	45
Figura 14 – Imóveis subutilizados	45
Figura 15 – Imóveis não utilizados	46
Figura 16 – Direito de preempção	46
Figura 17 – Outorga onerosa do direito de construir	47
Figura 18 – Operações urbanas consorciadas	47
Figura 19 – IPTU progressivo no tempo	48

■ LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Representantes, Cargos e Secretarias e suas atribuições	15
Quadro 2 – Instrumentos de Desenvolvimento	21
Quadro 3 – Conteúdo mínimo do Estudo de Impacto de Vizinhança	24
Quadro 4 – Objetivos das macrozonas	32
Quadro 5 – Proposta Inicial do Zoneamento De Lavrinhas	32

■ ÍNDICE

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
2.	DEFINIÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL	6
2.1	DIRETRIZES GERAIS	6
2.2	DIRETRIZES ESPECÍFICAS	7
3.	PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL	9
3.1	ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DA PREFEITURA	9
	A. Organograma	10
	B. Dos Cargos e Setores	10
3.2	SISTEMA DE INFORMAÇÕES PARA PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL	16
3.3	DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO ADMINISTRATIVA E TERRITORIAL	17
3.4	DEFINIÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE MECANISMOS	18
3.4.1	Manejo e Valorização Imobiliária	18
	A. Instrumentos de Planejamento	19
	B. Instrumentos de Gestão Urbana	21
3.4.2	Racionalização da Ocupação do Espaço Urbano	29
	A. Macrozoneamento	29
	B. Zoneamento	30
3.4.3	Distribuição Racional	30
	A. Dos usos	35
	B. Das atividades	35
	C. Da Infraestrutura Social e Urbana	36
	D. Da Expansão Urbana	37
3.4.4	Estruturação e Hierarquização do Sistema Viário	39
3.4.5	Conservação do Meio Ambiente e Proteção do Patrimônio	40
3.4.6	Procedimentos de Regularização Fundiária	40
	A. Concessão do Direito Real de Uso	41
	B. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia	42
	C. Legitimação Fundiária	42
	D. Legitimação de Posse	43
	E. Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social	44
3.5	ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO PEUC	44
3.6	ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	46
3.7	ÁREAS PARA APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA	47
3.8	ÁREAS PARA APLICAÇÃO DAS OPERAÇÕES CONSORCIADAS	47
3.9	ÁREAS PARA APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	48
4.	CONCLUSÃO	49
5.	REFERÊNCIAS	50

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente documento, denominado Prognóstico Técnico, é o sexto produto do contrato estabelecido entre a Prefeitura Municipal de Lavrinhas e a empresa Vallenge Consultoria, Projetos e Obras Ltda, que tem como objetivo a elaboração do plano diretor do município de Lavrinhas.

O plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento do município e sua principal finalidade é orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural na oferta de serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população.

A Lei Federal n. 10.257 de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, definiu a obrigatoriedade de os municípios com mais de 20.000 habitantes elaborarem seus respectivos planos diretores, incluindo sua contínua atualização e revisão (art. 40 da Lei Federal n. 10.257/2001).

Embora as diretrizes federais exijam que o plano diretor seja obrigatório para municípios com mais de 20.000 habitantes, a Constituição do Estado de São Paulo é mais restritiva e, em seu art. 181, § 1º, define que todos os municípios do estado são obrigados a elaborarem seus respectivos planos diretores, além disso devem considerar a totalidade de seus territórios.

Em atendimento ao escopo contratado para a elaboração do Plano Diretor de Lavrinhas, o presente relatório tem como intuito, do ponto de vista técnico, retratar as diretrizes pretendidas para o futuro do município.

Diante deste contexto, o presente documento apresenta os cenários tendencial e desejável, considerando o horizonte de planejamento para os próximos anos, os quais fundamentarão o estabelecimento de eixos estruturadores de desenvolvimento urbano para o município.

Desta forma, os objetivos, as diretrizes e as ações propostas no presente relatório, compõem a matriz central da elaboração do Plano Diretor de Lavrinhas, com a definição de estratégias para o desenvolvimento da cidade, permitindo o atendimento das demandas das áreas econômica, urbana, social, ambiental e da gestão pública.

2. DEFINIÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL

A política de desenvolvimento urbano e rural, realizada pelo Poder Público municipal de acordo com diretrizes gerais estabelecidas em lei, tem por finalidade ordenar o completo desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar da população.

Para atender as orientações da política urbana tratadas na Constituição Federal, o município deve aplicar o que foi previsto na Lei n. 10.257/2001 do Estatuto da Cidade.

A Lei do Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em função do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

2.1 Diretrizes Gerais

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Para isso será listado abaixo as 19 diretrizes gerais definidas pelo Estatuto da Cidade, as quais regulamentam as funções sociais da cidade e da propriedade e a democratização da gestão urbana.

- 1) Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- 2) Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- 3) Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- 4) Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- 5) Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- 6) Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (A) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; (B) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; (C) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; (D) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; (E) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; (F) a deterioração das áreas urbanizadas; (G) a poluição e a degradação ambiental; (H) a exposição da população a riscos de desastres
- 7) Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do município e do território sob sua área de influência;
- 8) Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do município e do território sob sua área de influência;
- 9) Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

10) Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

11) Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

12) Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

13) Audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

14) Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

15) Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

16) Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

17) Estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

18) Tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. (Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015)

19) Garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. (Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018).

2.2 Diretrizes Específicas

Neste contexto, considerando os objetivos de ordenamento propostos pela política urbana, serão apresentadas a seguir algumas das diretrizes que nortearão a política urbana e rural de Lavrinhas.

- Obedecer aos níveis de planejamento definidos pelo Plano Diretor, conciliando o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, proporcionando assim, melhores condições de acesso à terra, à moradia, ao trabalho, à mobilidade urbana, aos serviços urbanos e aos equipamentos públicos, investindo em maior unificação e integração entre as atividades urbanas e rurais;
- Fortalecer e incentivar o turismo, como principal fator de desenvolvimento econômico e social, respeitando e valorizando o patrimônio cultural, o paisagístico e o natural do município;
- Propiciar o modelo de cidade compacta, por intermédio de instrumentos de ordenamento territorial que aproximem o trabalho e os serviços básicos da moradia, potencializando a criação de centralidades de bairro e unidades de vizinhança qualificada, possibilitando a mescla dos usos;
- Incentivar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades existentes e impulsionando a inovação, o cooperativismo, o empreendedorismo e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;

- Promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos irregulares já demarcados e consolidados no município, permitindo a titulação de seus ocupantes, assim como a implantação de infraestrutura necessária ao atendimento da população e à conservação dos recursos naturais;
- Promover uma distribuição justa dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos, de maneira social e espacial equilibrada e consistente, de forma a diminuir deslocamentos e conduzir o crescimento e a ocupação do território a partir de sua vocação, infraestrutura e recursos disponíveis;
- Identificar as áreas urbanas consolidadas, prevendo instrumentos que promovam a coesão territorial, o ordenamento urbano e a preservação ambiental;
- Consolidar o relacionamento e a gestão integrada com a Região Metropolitana do Vale do Paraíba, estimulando a participação ativa de Lavrinhas no processo de desenvolvimento regional.
- Assegurar a gestão urbana integrada e democrática, garantindo a participação da sociedade civil nos processos de planejamento, implementação, avaliação e elaboração das diretrizes do Plano Diretor e suas leis complementares por meio de audiências públicas e acesso às informações.

Desta forma, por meio da política urbana e rural, o município de Lavrinhas fará cumprir a função social da cidade e da propriedade, atendendo às exigências fundamentais de ordenação da cidade, que serão expressas no plano diretor. A Política Urbana assegurará o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, devendo respeitar as diretrizes previstas no art. 2º da Lei n. 10.257/2001 do Estatuto da Cidade.

3. PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

No que se refere a administração pública, é observado que atualmente essa esfera vem se tornando cada vez mais cheia de desafios e dificuldades, e com isso exigindo um planejamento e gestão ainda mais eficaz.

É evidente que a percepção de planejamento, estruturação e organização já comuns na administração de empresas privadas, vem se tornando cada vez mais evidente e necessária no âmbito público, onde a gestão dos mais diversos recursos é de extrema importância para a conquista de ideais em busca do bem comum.

O bom desenvolvimento da administração de bens públicos é algo que vem se caracterizando cada vez mais complexo, uma vez que existem leis a serem seguidas, e também pelo fato da crescente fiscalização da população, dificultando assim em algumas vezes a administração em si, porém evitando ou minimizando o mau uso dos recursos.

Desta forma torna-se evidente a necessidade de se realizar um planejamento eficiente, fortalecendo assim a gestão municipal.

3.1 ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DA PREFEITURA

A Prefeitura é o órgão do poder executivo municipal, comandado pelo prefeito e dividido em secretarias, coordenadorias, fundações e autarquias. Neste subitem será descrito de forma organizada a estrutura da administração direta e indireta da Prefeitura Municipal de Lavrinhas.

A administração pública é responsabilidade dos poderes executivo e legislativo. O Poder Legislativo é exercido pela câmara municipal, cujas funções são acompanhar, fiscalizar e regular os atos do Executivo, assim como propor e aprovar leis de interesse da cidade.

Ao Poder Executivo compete a prestação dos serviços propriamente dita. Ele é composto pelas administrações direta e indireta. A administração direta é regida sob a responsabilidade da Prefeitura e é integrada pelo gabinete do prefeito e pelas unidades de gestão. Já a administração indireta é composta por entidades que, por meio de descentralização de competências do governo, foram criadas para desempenhar papéis nos mais variados setores da sociedade e prestar serviços à população.

As unidades de gestão previstas na Lei Orgânica Municipal, devem por sua vez funcionarem de forma integrada, obedecendo as particularidades de cada setor de atividade no que se refere às metas e objetivos. Essas unidades têm como finalidade atingir conjuntamente, através do planejamento, o desenvolvimento físico-territorial, econômico, sociocultural e de proteção ambiental da comunidade, bem como a captar e aplicar os recursos humanos, materiais e financeiros do município, aprimorando os serviços prestados à população e procurando executar um Plano Geral de Governo.

Conforme o previsto na Lei Orgânica Municipal, as unidades de gestão, assim como cargos e carreiras do serviço público municipal, têm como finalidade planejar, organizar, dirigir, coordenar e controlar as ações políticas e de comunicação social do Poder Executivo Municipal, visando à integração das políticas públicas e das atividades dos órgãos e das entidades da Administração Pública.

A administração pública do município de Lavrinhas é composta pelo Prefeito, pelo chefe de gabinete e por 10 secretarias nomeadas conforme segue:

- Secretaria de Administração;
- Secretaria de Agricultura, Pecuária e Abastecimento;

- Secretaria da Educação;
- Secretaria de Esporte e Lazer;
- Secretaria de Finanças;
- Secretaria do Meio Ambiente;
- Secretaria de Promoção Social;
- Secretaria de Planejamento e Obras;
- Secretaria de Recursos Humanos;
- Secretaria de Saúde.

A. Organograma

Com intuito de dispor de uma representação visual da estrutura organizacional do município, será demonstrado a seguir organograma elaborado para este fim.

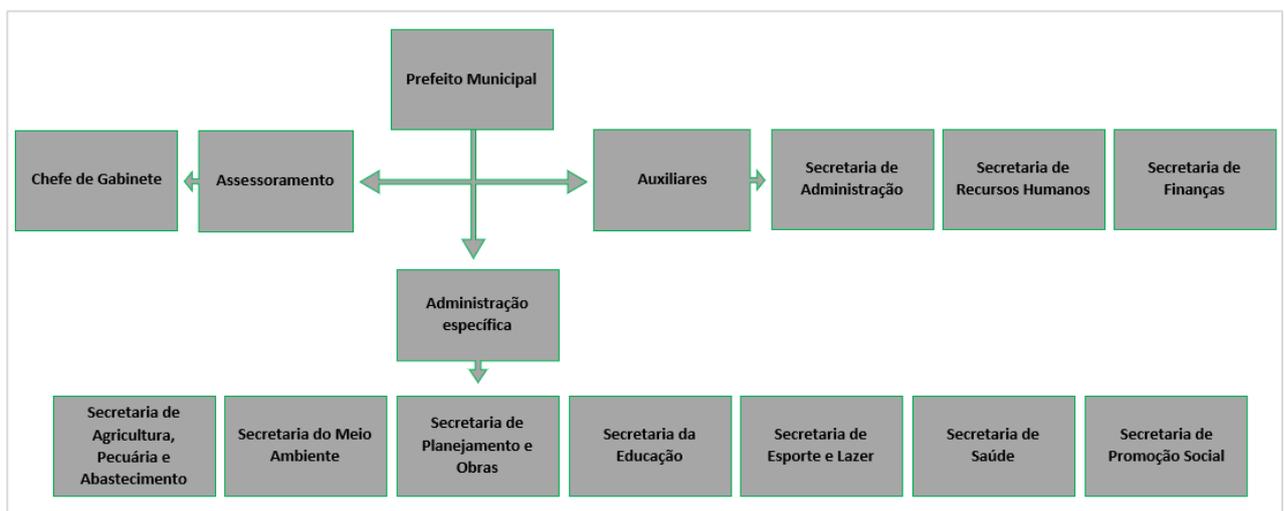


FIGURA 1 – ORGANOGAMA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA MUNICIPAL
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRINHAS, 2022

B. Dos Cargos e Setores

Todos os cargos e setores previstos pela gestão pública são de extrema importância para o desenvolvimento do município. Cada setor conta com um representante nomeado pela gestão municipal que deve obrigatoriamente obedecer e atender as atribuições a ele disposta.

A seguir será apresentado os representantes nomeados pela gestão atual e suas atribuições:

Secretaria/Cargo	Representante	Atribuições
Chefe de Gabinete	Ana Carolina da Costa Moreira	<p>I – Assistir pessoalmente ao titular do Executivo Municipal, bem como, prestar assistência nos procedimentos e ações administrativas inerentes ao Gabinete do Prefeito;</p> <p>II – Organizar a agenda diária de compromissos do Prefeito;</p> <p>III – Despachar diariamente com o Prefeito, os documentos protocolados no gabinete;</p> <p>IV – Redistribuir as correspondências pertinentes aos diversos órgãos municipais para a execução dos procedimentos necessários;</p> <p>V – Desempenhar outras atividades afins;</p> <p>VI – Assistir pessoalmente ao Chefe do Executivo Municipal, bem como, prestar assistência em suas relações político-administrativas com os munícipes, parlamentares do município, órgãos, entidades públicas e privadas e associações de classes do município e outras autoridades governamentais locais, estaduais e federais;</p> <p>VII – Articular com vereadores, lideranças e mesa da Câmara para apresentação, defesa e aprovação dos projetos de iniciativa do Executivo Municipal, com a ajuda das Secretarias e órgãos afins;</p> <p>VIII – Recepcionar e orientar o ingresso de visitantes ou outras pessoas que se dirijam ao Gabinete;</p> <p>IX – Organizar a agenda de audiências, viagens do Chefe do Executivo Municipal em parceria com a chefia de gabinete;</p> <p>X – Agendar, monitorar e acompanhar as entrevistas e reuniões do Chefe do Executivo Municipal em parceria com a chefia de gabinete;</p> <p>XI – Redigir, registrar, fazer publicar e expedir os atos do Chefe do Executivo Municipal;</p> <p>XII – Receber, filtrar e despachar as correspondências destinadas ao Prefeito Municipal, em parceria com a chefia de gabinete;</p> <p>XIII – Examinar previamente todos os documentos para a assinatura do Chefe do Executivo, em consulta com a Procuradoria Geral do município, quando necessário;</p> <p>XIV – Organizar e estabelecer procedimentos necessários a segurança do Chefe do Executivo Municipal;</p> <p>XV – Interagir junto aos órgãos municipais para solução de problemas, bem como realizar estratégias de atividades de relações públicas entre as Secretarias;</p> <p>XVI – Confeccionar, expedir e controlar distribuição de convites para solenidades oficiais, cerimônias, inaugurações e demais eventos promovidos pelo governo municipal, onde há envolvimento direto do Chefe do Executivo;</p> <p>XVII – Organizar, monitorar e executar os serviços de cerimonial do Chefe do Executivo Municipal, em coordenação com o setor de comunicação;</p> <p>XVIII – Informar e orientar o Prefeito sobre projetos e ações que estão sendo executadas pelas secretarias municipais, através de relatórios mensais;</p> <p>XIX – Desempenhar outras atividades afins.</p>
Secretário Municipal de Administração	João Gabriel dos Santos Diniz	<p>I - Implantar normas e procedimentos para o processamento de licitações destinadas a efetivar contratação de serviços e obras e a compra de materiais;</p> <p>II - Elaborar normas e promover ações relativas ao recebimento, logística, seleção e arquivamento dos processos e documentos em geral;</p> <p>III - Planejar e implementar a política de gestão de pessoas da Administração Direta;</p>

Secretaria/Cargo	Representante	Atribuições
		<p>IV - Acompanhar a Secretaria Municipal de Saúde nas questões de promoção à saúde e segurança do trabalho do servidor municipal;</p> <p>V - Gerir o plano de cargos, carreiras e vencimentos e o sistema de avaliação de desempenho;</p> <p>VI - Estabelecer políticas de desenvolvimento voltadas à profissionalização e responsabilização dos servidores no exercício de diferentes atribuições e competências;</p> <p>VII - Gerir o quadro de cargos e funções e a folha de pagamento da administração direta;</p> <p>VIII - Desenvolver e gerenciar o Plano de Capacitação dos servidores municipais;</p> <p>IX - Responder pelo protocolo geral;</p> <p>X - Propor políticas de tecnologia da informação e diretrizes gerais de informatização.</p>
Secretário Municipal de Agricultura, Pecuária e Abastecimento	Ismael Siqueira Geraldo	<p>A Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento tem como função coordenar a política agrícola do município, prestando assistência e apoio a produtores rurais; controlar, coordenar e gerir o sistema de abastecimento e segurança alimentar; realizar a vigilância e fiscalização sanitária dos produtos alimentícios e empresas comerciais de gêneros alimentares; coordenar, fomentar e desenvolver políticas de produção familiar de gêneros alimentícios; criar, manter e conservar unidades, equipamentos e instalações para apoio e desenvolvimento da política agropecuária, agroindustrial e de abastecimento; apoiar, planejar, coordenar e executar programas de capacitação de agricultores e trabalhadores rurais, por meio do Centro Tecnológico da Agricultura Familiar; disponibilizar dados e informações de interesse público, no âmbito das atividades executadas pela Secretaria, para os municípios, profissionais e estudantes que atuam junto às áreas de agricultura e abastecimento.</p>
Secretária Municipal de Educação	Aline Giuponi	<p>A Secretaria Municipal de Educação tem como atribuições organizar, desenvolver e manter o Sistema Municipal de Ensino, integrando-o às políticas e planos educacionais da União e do Estado nos termos da Lei de Diretrizes e Base da Educação Nacional; planejar, desenvolver, executar, controlar e avaliar a política educacional no município.</p>
Secretário de Esporte e Lazer	Ediney Rogério Estevam	<p>I. Formular, disciplinar e desenvolver a política municipal de esporte, coordenando e estimulando, em todo o município, a prática esportiva e a realização de atividades físicas para todas as idades;</p> <p>II. Promover articulação com órgãos federais e estaduais e outros organismos possíveis públicos ou privados para cumprimento de programas e ações governamentais pertinentes ao esporte e apoio às iniciativas locais e regionais;</p> <p>III. Zelar pela conservação do patrimônio público destinados à prática esportiva e buscar sua expansão;</p> <p>IV. Desenvolver programas em conjunto com as demais secretarias municipais buscando oferecer práticas esportivas à crianças e adolescentes com intuito socioeducativo;</p> <p>V. Oferecer suporte e acompanhar o Conselho Municipal de Esportes;</p> <p>VI. Supervisionar servidores que lhe forem subordinados;</p> <p>VII. Executar outras atividades corretas mediante determinação superior.</p>

Secretaria/Cargo	Representante	Atribuições
		<p>É função da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer administrar, coordenar, gerir, incentivar, promover, o esporte e o lazer formal e informal e suas áreas afins, procurando desta maneira viabilizar amplo desenvolvimento das manifestações esportivas no município de maneira que o mesmo possa vir a ter representatividade em competições municipais, estaduais e nacionais, como também promover o esporte enquanto agente da promoção da qualidade de vida.</p> <p>E ainda na área do lazer proporcionar aos munícipes espaços de difusão de práticas do lazer e atividades coordenadas direcionadas ao lazer de maneira acessível a todos colaborando na promoção da qualidade de vida e na descoberta do prazer corporal da realização destas atividades.</p>
Secretária de Finanças	Maria Auxiliadora Cardoso Terra	<p>A Secretaria Municipal de Finanças controla a movimentação financeira da Prefeitura. Cabe à Pasta executar a política fiscal e financeira, acompanhar e controlar a execução do orçamento; cadastrar, lançar e arrecadar as receitas municipais e fazer a fiscalização tributária. A Secretaria também é responsável por elaborar, em conjunto com os demais órgãos do Executivo, a proposta orçamentária anual, assim como preparar balancetes, o balanço geral e as prestações de contas de recursos transferidos para o município por outras esferas de governo. Além disso, deve processar a despesa e manter o registro e os controles contábeis da administração financeira, orçamentária e patrimonial do município, entre outras atribuições.</p>
Secretário de Meio Ambiente	José Henrique Bonci Nunes	<p>A Secretaria Municipal de Meio Ambiente tem a missão de elaborar, em conjunto com as demais secretarias e órgãos da administração municipal, e com a participação da sociedade civil organizada, a Política Ambiental do município e o Código Ambiental Municipal. Promover ações de educação ambiental no âmbito dos órgãos da Prefeitura, na rede de ensino pública e privada, comunidades e demais setores da sociedade; Elaborar respectiva proposta orçamentária para executar a Política Ambiental do município e implementar suas diretrizes estabelecidas no Código Ambiental; Captar recursos junto a entidades privadas ou governamentais para aplicação em projetos ambientais; Desenvolver o zoneamento ecológico econômico do município.</p>
Secretária de Promoção Social	Cristiany Garcez da Costa Franqueira	<p>A Assistência Social é um direito do cidadão e dever do Estado, instituído pela Constituição Federal de 1988. À partir de 1993, com a publicação da Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS, é definida como Política de Seguridade Social, compondo o tripé da Seguridade Social, juntamente com a Saúde e Previdência Social, com caráter de Política Social articulada a outras políticas do campo social. A Secretaria Municipal de Assistência Social é responsável pela gestão e coordenação da Política Nacional de Assistência Social. Desta forma, a secretaria formula, executa, monitora e avalia a Política Municipal de Assistência Social como parte integrante do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).</p>
Secretário de Planejamento e Obras	Augusto Cezar Pampaloni	<p>A missão da Secretaria é garantir atendimento ágil com qualidade ao contribuinte e promover o desenvolvimento sustentável do município. A Secretaria coordena as ações do Poder Executivo, visando um crescimento equilibrado e harmonioso da cidade; formula e implementa políticas de desenvolvimento físico-territorial, urbanístico e econômico, bem como de preservação e proteção do meio</p>

Secretaria/Cargo	Representante	Atribuições
		ambiente do município; promove a elaboração de diagnósticos, estudos e pesquisas necessários ao planejamento do município e à sua integração ao planejamento do Estado e da União; fornece orientação técnica para elaboração dos diversos programas setoriais; promove a coleta e análise de dados estatísticos e a preparação de indicadores necessários ao planejamento municipal com acompanhamento, revisão e avaliação contínua dos programas e projetos do Governo Municipal; promove o cadastramento e o estudo das fontes de financiamento que podem ser utilizadas nos programas a cargo do município; participa da definição de critérios técnicos de projetos de investimento público e privado no município; promove a análise, fiscalização e aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo; fornece autorização para instalação e funcionamento das atividades de comércio, serviço, indústria e lazer; atende e orienta os municípios e responsáveis técnicos na aprovação de projetos particulares, inscrição de alvarás de funcionamento e certidões diversas; cadastra glebas, parcelamentos do solo, edificações, reformas e ampliações para fins de IPTU; desenvolve os planos locais de Gestão Urbana; acompanhamento sistemático das demandas locais; cuida do cadastramento e preservação de todo o patrimônio tombado do município; planeja e fiscaliza ações de defesa do meio ambiente, gerenciamento dos recursos hídricos e promove a articulação das políticas de gestão dos recursos ambientais, visando ao desenvolvimento sustentável.
Secretária de Recursos Humanos	Natália Regina da Cruz	<p>A Secretaria de Recursos Humanos é um órgão da Administração Direta, subordinada diretamente ao Chefe do Poder Executivo. É dotada de autonomia administrativa, orçamentária e financeira. Compete à Secretaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Coordenar e executar as políticas de pessoal, patrimônio, pagamento de pessoal, de serviços gerais; – Coordenar e executar o controle de suprimentos e as publicações oficiais; – Gerar o Fundo de Previdência da Administração Municipal; – Articular-se com órgãos e entidades federais, estaduais e outros municípios com vistas à melhor realização dos seus objetivos; – Atuar no controle dos procedimentos internos e favorecer o controle externo das atividades da Administração Pública Municipal, na sua esfera de competência; – Assessorar o Prefeito em assuntos relativos à sua área de atuação.
Secretária de Saúde	Juliana Rodrigues Nascimento de Castilho	<p>A Secretaria de Saúde órgão da Administração Direta subordinada diretamente ao Chefe do Poder Executivo. É dotada de autonomia administrativa, orçamentária e financeira. Compete à secretaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Define políticas e programas relativos à área de Saúde, Saneamento e Desenvolvimento Ambiental, estabelecendo diretrizes técnicas para execução de suas atividades, no âmbito da sua área de atuação; – Assessorar o Prefeito em assuntos relativos à sua área de atuação; – Articular-se com órgãos e entidades federais, estaduais e de outros municípios com vistas à melhor realização dos seus objetivos; – Atua no controle dos procedimentos internos e favorecer o controle externo das atividades da Administração Pública Municipal, na sua esfera de competência; – Formula e implanta a política de saúde, meio ambiente, recursos hídricos e saneamento básico do município, de forma integrada e em consonância com as políticas estaduais e federais; – Planeja, propõe e coordena a gestão do Sistema Único de Saúde – SUS do município;

Secretaria/Cargo	Representante	Atribuições
		<ul style="list-style-type: none">- Planeja, propõe e coordena a gestão ambiental, integrada e articulada com os organismos que atuam na área de meio ambiente, no município, Estado e União;- Planeja, propõe e coordena a gestão de recursos hídricos do município de forma integrada com a gestão ambiental e com o plano de recursos hídricos da bacia do Paraíba do Sul;- Planeja, propõe e coordena a vigilância epidemiológica, vigilância sanitária e fiscalização do município e, de forma específica, das entidades públicas e privadas, bem como elaborar normas para estas atividades;- Coordenar, supervisionar e avaliar as atividades da Auditoria Assistencial do SUS no município;

QUADRO 1 – REPRESENTANTES, CARGOS E SECRETARIAS E SUAS ATRIBUIÇÕES
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRINHAS, 2022

Entre as secretarias supracitadas, vale ressaltar que a Secretaria de Administração, a Secretaria de Planejamento e Obras, a Secretaria do Meio Ambiente e a Secretaria de Finanças, envolvem os principais setores que irão utilizar com maior frequência o Plano Diretor quando este estiver finalizado.

Vale salientar que o plano diretor trará normas, diretrizes, objetivos, programas e metas, abrangendo o desenvolvimento econômico-social, a proteção ao meio ambiente, o uso e ocupação do solo, projetados para melhoria da qualidade de vida da população.

Como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e parte integrante do processo de planejamento, o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem incorporar as diretrizes e prioridades nele contidas conforme dispõe o artigo 40 § 1º do Estatuto das Cidades. Dessa forma, as previsões trazidas no plano diretor devem estar pautadas na realidade financeira do município, considerando que poderão ser previstas ferramentas que visem aumentar a arrecadação.

O fortalecimento das contas públicas propiciará, dentre outros aspectos, a reestruturação e organização dos departamentos e cargos, facilitando e melhorando a atuação nas áreas de fiscalização, atualização e análise de processos.

3.2 SISTEMA DE INFORMAÇÕES PARA PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

Um sistema de informações pode ser definido como um conjunto de procedimentos ordenados que, quando executados, provêm informação de suporte à organização. Um sistema de informações em geral tem como finalidade realizar o processamento de dados, de maneira informatizada ou não, e disponibilizar para acesso aos usuários, individuais ou grupos, que ficam responsáveis pela sua interpretação. A maneira como se processa essa interpretação, uma atividade essencialmente humana, é imensamente importante para a compreensão da reação da organização às saídas do sistema.

Embora os Sistemas de Informações tenham se originado antes do fenômeno da computação eletrônica e, além do fato de existir casos que não dependam em absoluto de um computador, o disparo de informação e a necessidade de se processar grandes volumes de dados, acabam por induzir que se adote novas ferramentas. Essas ferramentas para trabalho da informação, normalmente são softwares capazes de unificar os dados coletados e fornecer a visão geral dos processos dentro do empreendimento, auxiliando a melhora da performance dos setores como um todo.

Na grande maioria dos casos, o conceito de sistema de informações é aplicável a todo mecanismo projetado, tendo como finalidade coletar, processar, armazenar e transmitir informações, de modo a facilitar o acesso de usuários interessados, solucionando eventuais problemas e atendendo suas necessidades.

Um sistema de informações, em âmbito municipal, tem a função de atuar como um importante instrumento de planejamento, abrangendo as frentes setoriais que englobam os demais aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos do município.

É de grande importância ressaltar que o município de Lavrinhas não possui um sistema de informações informatizado atuante, o que dificulta o planejamento e gestão integrada das políticas públicas municipais.

Desta forma, será previsto no Plano Diretor do município de Lavrinhas a implementação de um sistema de informações que funcione, bem como será estipulado um prazo para sua realização, visando organizar e facilitar o acesso as informações do município, de forma a se produzir dados necessários, com a frequência definida, para construção dos indicadores validados na elaboração deste Plano Diretor.

Para estruturar um sistema de informações, é necessário desenvolver soluções que atendam às finalidades desejadas, destacando-se o controle de processos internos.

Para a elaboração deste Plano Diretor, estão sendo desenvolvidos e coletados importantes dados e informações específicas do município de Lavrinhas, que poderão ser utilizados como referência para estruturar um sistema de informações exclusivo para o município. Visto que os arquivos gerados serão disponibilizados para o poder público quando os trabalhos forem finalizados.

É válido apontar que junto a elaboração da ferramenta prevista para estruturação do sistema de informações, é importante e necessário que se realize uma revisão e/ou atualização cadastral, visto que as informações existentes estão desatualizadas frente ao desenvolvimento do município.

O sistema de informações Municipal a ser implantado terá como finalidade a integração do planejamento e da gestão das políticas públicas de Lavrinhas, tendo como base os seguintes apontamentos:

- A criação de um banco de dados integrado contendo as informações das diferentes instâncias de governo;
- Possibilitar a informatização e simplificação das rotinas e processos administrativos da Prefeitura do município de Lavrinhas;
- Proporcionar a implementação e ampliação dos serviços prestados via internet através de plataforma própria no site do município;
- Viabilizar a capacitação dos servidores quanto à utilização e atualização do sistema, efetivando a sua aplicação.

O sistema de informações deverá ser atualizado periodicamente quanto a base cadastral do território, de modo a tornar o planejamento urbano eficiente e permitir ações fiscalizadoras que funcionem de forma satisfatória e rápida.

3.3 DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO ADMINISTRATIVA E TERRITORIAL

A democratização da gestão administrativa e territorial contemporânea é caracterizada pela relação entre o Estado, a Administração Pública e a sociedade civil. Neste contexto, a principal função da gestão pública é receber os anseios e estímulos da sociedade, decodificá-los e oferecer respostas aptas à satisfação das necessidades que se apresentam no cenário social, oferecendo a possibilidade de trilhar um caminho na partilha, no diálogo, com vistas a encontrar caminhos para atender às expectativas da comunidade.

A Constituição Federal e o Estatuto da Cidade preveem em suas diretrizes, que seja inserido à administração pública uma gestão democrática, visando formalizar o processo de divisão de responsabilidades com a população. A democratização da gestão administrativa e territorial deve ser inserida por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

O fato de ampliar o número de pessoas envolvidas nas ações de interesse público, possibilita a inserção de relações menos autoritárias e menos inflexíveis. Isso fortalece a relação entre os representes e os representados, ou seja, inclui a participação da população sob a forma de administrar e lidar com as questões públicas.

O compartilhamento de responsabilidades e de ações entre governo e sociedade, tem como finalidade possibilitar a construção de um novo espaço público, permitindo que seja estabelecido um novo formato de

participação social, a ser desempenhado pelos movimentos provindos da sociedade civil, estimulando assim o surgimento de cidadãos cada vez mais participantes e atuantes.

O Estatuto da Cidade estabelece que para garantir a gestão democrática deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos: órgãos colegiados de política urbana; debates, audiências e consultas públicas; conferências sobre assuntos de interesse urbano; iniciativa popular de projetos de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Neste contexto, é observado que o município de Lavrinhas necessita que se insira novas práticas, segmentos e organizações sociais, como conferências e conselhos, audiências públicas, plebiscito e referendo, de forma a permitir a direta participação social da população nas definições e direcionamentos das ações públicas.

A Lei do Estatuto da Cidade também trata da gestão orçamentária participativa, estabelecendo a necessária inclusão de instituição de zonas especiais de interesse social, ou seja, estabelecendo a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, sendo tais mecanismos condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Conforme previsto no Estatuto da Cidade, para a gestão democrática da cidade, os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas deverão incluir, obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

Uma das maiores conquistas da sociedade contemporânea é a garantia do direito da participação popular na gestão pública. Através da participação, a sociedade tem grandes oportunidades de opinar e discutir sobre quais são as necessidades mais urgentes do município, permitindo assim, que a população trabalhe junto com os gestores públicos na elaboração e consecução das políticas públicas para o desenvolvimento a curto, médio e longo prazo.

A participação popular, através do modelo de gestão democrática e participativa, permite que sociedade civil contribua nas tomadas de decisões e conseqüentemente no desenvolvimento da cidade. Por meio dessas intervenções, o município realmente buscará a concretização e efetivação de políticas públicas, capazes de atender as demandas sociais.

3.4 DEFINIÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE MECANISMOS

3.4.1 Manejo e Valorização Imobiliária

O plano diretor é uma excelente base para definir melhor as regiões de uma cidade. Uma de suas funções mais significativas é limitar e regradar alguns detalhes importantes, visando um desenvolvimento ordenado, sem causar impactos negativos no decorrer do processo de expansão urbana. A criação destas regras tem como finalidade oferecer uma valorização imobiliária nas diversas regiões da cidade.

Neste cenário, o município pode fazer o uso de instrumentos de planejamento visando proporcionar melhorias voltadas as diversas áreas como: saneamento básico, infraestrutura, economia, mobilidade urbana, entre outros.

Em âmbito municipal, os instrumentos de planejamento utilizados têm a função de abranger todas as frentes setoriais, que englobam os demais aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos do município.

A. Instrumentos de Planejamento

Atendendo o que está estabelecido na Lei do Estatuto da Cidade, o desenvolvimento do Plano Diretor deverá adotar instrumentos de planejamento, com a função de abranger as frentes setoriais que englobam demais aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos do município.

O quadro a seguir especifica os instrumentos de planejamento, que deverão ser desenvolvidas e/ou revisadas para atendimento das premissas da elaboração do Plano Diretor.

Instrumentos de Desenvolvimento	Bairro
Plano Municipal Integrado de Saneamento	<p>Revisão do Plano Municipal Integrado de Saneamento, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 11.445/2007, referente à Política Nacional de Saneamento Básico, respeitando os seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Levantamento e Diagnóstico da situação do Saneamento básico: abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos, drenagem e de manejo das águas pluviais; • Definição de prospecção para desenvolvimento de novas diretrizes a serem seguidas.
Plano Diretor de Macrodrenagem	<p>Revisão do Plano Diretor de Macrodrenagem, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 11.445/2007, referente à Política Nacional de Saneamento Básico, respeitando os seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de Estudo Hidrológico, o qual deve observar os aspectos municipais e das bacias onde está inserido o município; • Elaboração de estudos prospectivos e alternativas projetuais; • Estabelecimento de diretrizes, projetos e prazos para implementação; • Avaliação econômica, financeira e social e definição de plano de ações considerando tais avaliações.
Plano de Mobilidade Urbana	<p>Elaborar o Plano de Mobilidade Urbana, em conformidade com a Lei Federal nº 12.587/12, de modo a atender as demandas locais, com destaque para:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compatibilidade com as diretrizes da elaboração do Plano Diretor especialmente: <ul style="list-style-type: none"> - Hierarquização viária; - Propostas para os sistemas cicloviário e pedonal; - Transporte coletivo. • Integração dos modos de transporte público com os privados e não motorizados; • Articular parcerias com o setor privado para a disponibilidade de meios de transporte compartilhados e não motorizados, inclusive sua regulamentação, que supram pequenas distâncias e auxiliem na fluidez da mobilidade urbana; • Modelo institucional para o planejamento da mobilidade, considerando a presença de rodovias estaduais nos trechos urbanos, promovendo maior integração entre as esferas de governo para atender aos objetivos apontados pelo Plano Diretor; • Mecanismos e instrumentos de financiamento do transporte público e da infraestrutura de mobilidade.
Lei de Parcelamento do Solo	Revisão da Lei nº 1379/2013 - Lei de Parcelamento do Solo, devendo contemplar:

	<ul style="list-style-type: none"> • Consonância com as diretrizes previstas pela elaboração do Plano Diretor e pela Lei Federal nº 6.766/1979, com destaque para as alterações instituídas pela Lei Federal nº 13.465/2017; • Medidas e procedimentos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, indicando responsabilidades e prazos; • Modalidades de parcelamento, em consonância com a legislação federal vigente; • Obrigatoriedades do empreendedor quando do parcelamento do solo, incluindo o dimensionamento das áreas destinadas ao uso institucional e de lazer, além da implantação de infraestrutura básica; • Autuações em caso de irregularidades; • Ações para a fiscalização do controle da expansão urbana e da instalação das infraestruturas básicas dos loteamentos: saneamento básico, abastecimento de água, iluminação.
<p>Plano de Arborização Urbana</p>	<p>Elaborar um plano de Arborização Urbana, com objetivo de orientar a implantação da política de plantio, conservação, manejo e expansão da arborização na área urbana, com base nas seguintes legislações:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lei Federal nº 12.651/12, intitulada como Código Florestal Brasileiro; • Lei Federal nº 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente; • Lei Federal nº 9.605/98, que dispõe sobre sanções penais e administrativas conhecidas como Lei de Crimes Ambientais; • Lei Estadual nº 9.989/98, que dispõe sobre a recomposição da cobertura vegetal no Estado de São Paulo; • A nova Lei deverá propor-se que este Plano contenha diretrizes e ações, as quais: • Incentivem o planejamento, implementação e manejo da arborização urbana; • Promovam a arborização como instrumento de desenvolvimento urbano; • Estabeleçam técnicas, espécies e projetos para efetivação do plano; • Adotem critérios de monitoramento dos órgãos públicos e privados cujas atividades tenham reflexos na arborização urbana; • Envolvam a população, intentando a manutenção e a preservação da arborização urbana.
<p>Lei Cidade Limpa</p>	<p>Elaborar uma Lei que tenha o objetivo de criar regras para os elementos que compõem a paisagem urbana, com foco no equilíbrio da poluição visual, da degradação ambiental e da preservação da memória cultural e histórica.</p> <p>Sugere-se que a referida lei contemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O atendimento ao interesse público em consonância com os direitos fundamentais e necessidades de conforto ambiental; • Diretrizes que assegurem: <ul style="list-style-type: none"> - O bem-estar estético, cultural e ambiental da população; - A preservação da memória cultural; - A implantação de equipamentos urbanos, proporcionando o livre acesso e a fluidez a partir do combate à poluição visual. • Diretrizes para instalação de propaganda e publicidade no espaço urbano; • Estratégias para implantação da política da paisagem urbana; • Ações de regulamentação da aprovação, fiscalização e penalidades de modo a garantir o cumprimento da lei; • Ações de esclarecimento e educativas quando do estabelecimento das novas regras.
<p>Plano de Habitação de Interesse Social</p>	<p>Elaborar um Plano de Habitação de Interesse Social, em conformidade com a Lei Federal nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e define o conteúdo mínimo do PLHIS, sugere-se a elaboração e institucionalização do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, de modo a identificar as necessidades habitacionais do município, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consonância com as diretrizes previstas pela elaboração do Plano Diretor, especialmente das diretrizes e objetivos estabelecidos nas Intervenções Prioritárias para Regularização Fundiária – IPRF;

	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar o déficit habitacional existente no município; • Levantar os núcleos urbanos informais que necessitam de melhoria das condições de habitabilidade das moradias, de modo a corrigir suas inadequações; • Desenvolver programas que garantam o acesso a serviços de moradia transitórios e auxílio aluguel; • Adotar ações transversais de prevenção e mediação de conflitos fundiários, imobiliários e de gestão de patrimônio público; • Promover a melhoria da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais.
Plano de Desenvolvimento Econômico	<p>Elaborar o Plano de Desenvolvimento Econômico considerando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Criação de equipe de trabalho com o intuito de realizar o Projeto de uma Cidade empreendedora; • Identificação de instituições públicas, privadas e organizações da sociedade civil organizada com interesse na economia local; • Realização de análises da economia local; • Promoção liderança para o desenvolvimento econômico local; • Coordenação e financiamento da implementação de projetos de desenvolvimento da economia local; • Promoção de incentivos fiscais, de desenvolvimento do uso do solo e de marketing, para atrair o capital privado; • Promoção de desenvolvimento dos negócios locais por meio de políticas de aquisição; • Geração e promoção de uma atmosfera que estimule o crescimento dos negócios; • Definição de objetivos e prioridades, aumentando a efetividade das ações da governabilidade.
Plano Diretor de Turismo	<p>Revisão do Plano de Turismo, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei Estadual Complementar n° 1.261/2015, devendo contemplar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consonância com as diretrizes previstas pela elaboração do Plano Diretor; • Levantamento e Diagnóstico da situação do Saneamento básico: abastecimento de água, esgotamento; • sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos, drenagem e de manejo das águas pluviais; • Definição de prospecção para desenvolvimento de novas diretrizes a serem seguidas.

QUADRO 2 – INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

B. Instrumentos de Gestão Urbana

Atendendo o que está estabelecido na Lei do Estatuto da Cidade, o desenvolvimento do Plano Diretor deverá adotar também instrumentos de gestão urbana, com a função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público envolvendo a produção do meio urbano. Neste sentido, são sugeridos para Lavrinhas, os instrumentos que seguem: os Estudos EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) e o Relatório de Impacto de Trânsito – RIT.

■ Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

O EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) é um instrumento de planejamento e gestão urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n° 10.257, de 2001) que permite avaliar impactos (efeitos positivos e negativos) decorrentes de parcelamento do solo, construção, reforma, ampliação ou funcionamento de empreendimento ou atividade potencialmente causadora de conflitos e impactos à vizinhança.

Consiste, basicamente, em um estudo detalhado dos impactos que um novo empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas.

Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança.

Os impactos que são normalmente identificados através deste estudo, causam reflexos diretos quando aos seguintes termos:

- Adensamento urbano;
- Disponibilidade e/ou implantação de equipamentos e serviços urbanos, relacionados à infraestrutura de: energia elétrica, água potável, esgoto sanitário, drenagem superficial, resíduos sólidos, sistema viário e geração de tráfego, transporte público, estacionamento, carga/descarga, embarque /desembarque, iluminação Pública, telefonia e comunicações.
- Dimensionamento das demandas sociais de equipamento comunitários envolvendo: saúde, educação, segurança, ação social e esporte e lazer.
- Ambiente Urbano envolvendo: uso e ocupação do solo, poluição, e ventilação e insolação em relação aos lindeiros.
- Paisagem urbana e intervenção no patrimônio natural, cultural e histórico;
- Habitação;
- Valorização imobiliária;
- Alterações na distribuição de trabalho e renda; e
- Risco a saúde e à vida.

Quando for verificada a necessidade, o órgão municipal poderá solicitar a elaboração de um estudo ambiental simplificado, classificado como EIA – Estudo de Impacto Ambiental, que deverá ser desenvolvido junto ao EIV, visando avaliar e precisar a intensidade e dimensão do impacto no meio ambiente. Com este estudo será possível avaliar e analisar os impactos causados pela obra, bem como sua intensidade. E através desse estudo de impacto ambiental, obtém-se a proposta de condições para sua implantação e os melhores procedimentos para dar continuidade à construção. O conteúdo do EIA, quando solicitado pelo órgão municipal, deverá ser apresentado em anexo ao EIV, e deverá estar de acordo com as competências da prefeitura. Quando ocorrer a necessidade de se realizar uma análise mais profunda, esta deverá ser feita junto ao órgão estadual.

Mesmo quando permitidas pelo zoneamento, estão sujeitas a aprovação do EIV, para licenciamento, edificação, instalação, funcionamento, ampliação e renovação da licença, as seguintes ações, atividades e empreendimentos:

- Estabelecimentos de comércio e serviços geradores de significativo nível de incômodo;
- Quaisquer empreendimentos industriais ou loteamentos com fins industriais de qualquer área, que pretendem se instalar no município;
- Quaisquer empreendimentos sujeitos a EIA – Estudo de Impacto Ambiental.
- Obras de infraestrutura urbana, redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia (incluindo instalação de antenas), água pluvial, seções transversais (obras em linhas de trem ou rodovias, dutos e alta tensão), em todas as macrozonas;
- Equipamentos urbanos: Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem, Cemitérios e Necrotérios, Matadouros e Abatedouros, Presídios, Quarteis, Corpo de Bombeiros, Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários, Terminais de Carga, Hospitais, Escolas, Teatros e Ginásios Esportivos.

O EIV é um estudo de inteira responsabilidade do empreendedor, incluindo os custos, origem e confiabilidade dos dados e análises apresentadas, bem como a implantação das medidas mitigadoras propostas para todas as fases do empreendimento.

Para a elaboração do EIV, o empreendedor tem a opção de contratar empresa ou profissional para esse fim, devendo este ser legalmente habilitado pelos órgãos de classe, responsáveis tecnicamente pelos resultados apresentados, as expensas do empreendedor. O empreendedor e os profissionais que subscrevem o EIV serão responsáveis pelas informações apresentadas, sujeitando-se às sanções administrativas civis e penais.

O conteúdo do EIV deverá ser apresentado ao órgão responsável na forma de relatório, devendo ser uma cópia impressa e outra digital. O estudo deverá fornecer informações suficientes para a compreensão do projeto e de seus impactos na área de entorno, contendo, no mínimo as informações que constam no quadro a seguir.

Estrutura		Conteúdo mínimo
1	Introdução	<ul style="list-style-type: none"> - Contemplando apresentação com breve caracterização do empreendimento proposto e contextualização do mesmo no município e região;
2	Caracterização do imóvel	<ul style="list-style-type: none"> - Localização, matrículas e situação no registro de imóveis; - Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados; - Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuadas, ou outros fatores; - Caracterização do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas áreas de preservação permanente.
3	Caracterização do empreendimento	<ul style="list-style-type: none"> - Área total do terreno, quadro com área total prevista a ser construída, área institucional total, área total do sistema viário, área total das faixas não edificáveis, área total das áreas verdes e preservação e respectivos percentuais; - População atendida: características e quantidade; - Clientes: caracterização e quantidades, e previsões de horários de funcionamento/ uso e picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver; - Número de funcionários durante a implantação e a operação (empregos gerados); - Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar, etc., se houver); - área de estacionamento e número de vagas de estacionamento total, vagas destinadas ao idoso, vagas reservadas as pessoas com deficiência e área de carga e descarga; - Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores, durante as fases de operação e da implantação do empreendimento; - Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver; - Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural e de risco na área do empreendimento, sua caracterização e como se inserem no empreendimento; - Projeção de demanda de energia elétrica e comprovação da capacidade suporte do sistema instalado;

		<ul style="list-style-type: none"> - Caracterização e dimensionamento do sistema de drenagem pluvial, sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água e sistema de coleta, transporte e disposição de resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda de árvores.
4	Caracterização do entorno direto e indireto	<p>Áreas definidas por um raio de 500,00 m (quinhentos metros) e 1.000,00 m (mil metros) respectivamente, no entorno do empreendimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em mapa e distância do local do empreendimento até os mesmos; - Disponibilidade de transporte coletivo e sua caracterização, com identificação dos logradouros atendidos em mapa; - Zoneamento e principais usos, identificados também em mapa; - Infraestrutura viária regional e local e sua caracterização, com destaque para os principais acessos ao empreendimento; - Quantidade e caracterização da população do entorno; - Caracterização do meio ambiente na área do entorno imediato, incluindo flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas áreas de preservação permanente; - Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida; - Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados nos diversos setores da economia).
5	Avaliação dos impactos positivos e negativos	<p>Potencialmente gerados no bairro e no município pelo empreendimento nos seguintes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adensamento populacional; - Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais; - Uso e ocupação do solo, valorização imobiliária e impacto econômico; - Sistema de circulação de pessoas, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, demanda por transporte público, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque; - Patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico e áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural; - Ventilação e iluminação; e - Poluição sonora, atmosférica e hídrica; vibração e riscos ambientais: gerados durante a implantação e operação do empreendimento.
6	Ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos	<ul style="list-style-type: none"> - Compromissos do empreendedor, com prazos de implantação - Sugestões para o Poder Público
7	Conclusão	
8	Anexos	<ul style="list-style-type: none"> - ART/RRT recolhidas de execução do estudo. Documento de responsabilidade técnica de execução do estudo, expedida por órgão de classe, e demais informações que contribuam para a leitura rápida e clara do trabalho - EIA – Estudo ambiental simplificado, documento solicitado para empreendimentos que apresentem potencial para impactar o meio ambiente, direcionado à sustentabilidade que visa avaliar e precisar a intensidade e dimensão do impacto no meio ambiente.

QUADRO 3 – CONTEÚDO MÍNIMO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

A avaliação e a aprovação do EIV serão de responsabilidades da Secretaria de Obras e Planejamento, órgão da administração municipal. Porém sugere-se a criação de um Conselho Municipal, com a prerrogativa de ser o órgão normativo e consultivo sobre a legislação da Política Urbana, com atribuições de propor e opinar sobre alterações e regulamentações de qualquer legislação correlata ou com impacto sobre esta.

O prazo para realizar a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Trânsito ficará estabelecido de acordo com a capacidade da secretaria responsável pela análise, de modo que seja emitido um parecer indicando dentre outras ações:

- Sua aprovação, que poderá ser total ou condicionada a ações adicionais de mitigação e compensação adicionais, incluindo melhorias de infraestrutura urbana e/ou de equipamentos comunitários, tais como:

a) ampliação das redes de infraestrutura urbana;

b) área do terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

c) ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

d) proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem impactos; e

e) manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área.

- Sua reprovação, que pode ocorrer em qualquer fase do processo de aprovação, desde que ocorra de maneira fundamentada e com as definições de novos prazos para correções/alterações e nova aprovação.

■ Relatório de Impacto de Trânsito – RIT

O RIT (Relatório de Impacto de Trânsito) é um Relatório Técnico solicitado junto ao EIV, no processo de aprovação de empreendimentos que apresentem potencial para impactar no sistema viário de seu entorno.

Consiste, basicamente, em um estudo detalhado dos impactos que um determinado empreendimento, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas, irá gerar no sistema viário e quais medidas deverão ser adotadas como forma de manter os parâmetros de segurança, fluidez e conforto às condições consideradas satisfatórias

Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, proporcionando melhoria do sistema viário existente de entorno que dará acesso ao empreendimento, tornando-o apto a receber o fluxo no tocante a mobilidade.

O RIT também é um estudo de inteira responsabilidade do empreendedor, incluindo os custos, origem e confiabilidade dos dados e análises apresentadas. Para a elaboração do RIT, o empreendedor tem a opção de contratar empresa ou profissional para esse fim, devendo este ser legalmente habilitado pelos órgãos de classe, responsáveis tecnicamente pelos resultados apresentados, as expensas do empreendedor. O empreendedor e os profissionais que subscrevem o RIT serão responsáveis pelas informações apresentadas, sujeitando-se às sanções administrativas civis e penais.

O estudo deverá fornecer elementos suficientes para análise de viabilidade para o empreendimento/atividade e para a proposição de medidas mitigadoras do impacto da atividade nos sistemas viário e de transporte.

Para sua elaboração é necessária a contagem de veículos em seus diversos modais e em horários específicos, conforme termos de referência municipais. Deve-se também observar a localização dos acessos, a delimitação das rotas e a caracterização das vias do entorno, a fim de dimensionar o fluxo e avaliar a necessidade de melhorias em acessos, retornos, sinalização, dentre outros.

O conteúdo do RIT deverá ser apresentado ao órgão responsável na forma de relatório, devendo ser uma cópia impressa e outra digital.

A avaliação e a aprovação do RIT serão de responsabilidades da Secretaria de Obras e Planejamento, órgão da administração municipal.

Quanto ao prazo para realizar a análise do RIT, ficará estabelecido o mesmo prazo adotado para análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, de modo que seja emitido um parecer indicando dentre outras ações:

- Sua aprovação, que poderá ser total ou condicionada a ações adicionais de mitigação e compensação adicionais, incluindo melhorias de infraestrutura urbana e/ou de equipamentos comunitários, tais como:

a) ampliação das redes de infraestrutura urbana;

b) ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

- Sua reprovação, que pode ocorrer em qualquer fase do processo de aprovação, desde que ocorra de maneira fundamentada e com as definições de novos prazos para correções/alterações e nova aprovação.

As ações de prevenção, mitigação e/ou compensação definidas como resultado do EIV e do RIT deverão ser documentadas em Termo de Compromisso, que deverá ser assinado pelo empreendedor e cuja realização é condicionante para a emissão de alvarás, licenças e habite-se.

É de grande importância mencionar que, para a instalação de novos empreendimentos, o plano diretor exigirá a elaboração dos instrumentos de gestão urbana.

■ Parâmetros Urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos são estabelecidos como forma de regulação da ocupação do solo e do ordenamento construtivo, sendo definidos com o nível de incomodidade máximo, o tamanho mínimo de lote, a taxa de permeabilidade, o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação máxima, a quantidade de pavimento e o gabarito de altura e os afastamentos e recuos.

- O nível de incomodidade máximo objetiva estabelecer medidas de controle quanto as alterações no ambiente geradoras de transtorno ou perturbação ao homem ou ao equilíbrio do ambiente natural.

- O tamanho mínimo de lote são as dimensões mínimas que o lote precisa ter para que seja aprovado. Esse parâmetro é definido com a finalidade de estabelecer um padrão para que o terreno possa ser servido de infraestrutura básica e condições de moradia aceitáveis.

- A taxa de permeabilidade objetiva contribuir para a melhoria do sistema de drenagem urbana e melhoria do ambiente natural e construído, bem como para a temperatura e umidade do ar.

• O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos, somando-se as áreas de todos os pavimentos, conforme a equação a seguir:

$$CA = \frac{\text{Área útil total construída}}{\text{Área total do lote}}$$

A Figura a seguir, retrata os exemplos de duas possibilidades de edificação em um lote de 24 x 30m, com CA=2. A primeira distribui a área edificada em 8 pavimentos, cada um com TO=25% (24x30=720 m² área; 720x2=1.440; 25% de 720=180; 1.440/180=8). A segunda, que utiliza TO=50%, permite apenas 4 pavimentos (24x30=720 m² área; 720x2=1.440; 50% de 720=360; 1.440/360=4).

De acordo com o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana (Art. 28, §2º).



FIGURA 2 – POSSIBILIDADES DE EDIFICAÇÕES EM UM LOTE
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

• A Taxa de Ocupação (TO) é a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno. Ou seja, ela representa a porcentagem do terreno sobre o qual há edificação, conforme a equação a seguir:

$$TO = \frac{\text{Área total construída do pav. térreo} + \text{Área total do pav. superior excedente horizontalmente ao térreo}}{\text{Área total do lote}}$$

Por isso, a TO não está diretamente ligada ao número de pavimentos da edificação, ou seja, se os pavimentos superiores estiverem contidos dentro dos limites do pavimento térreo, o número de pavimentos não fará diferença na TO. Se, ao contrário, um ou mais pavimentos tiverem elementos que se projetam para fora, então a TO será alterada. As imagens a seguir apresentam as diferentes taxas de ocupação de um terreno.



FIGURA 3 – DIFERENTES TAXAS DE OCUPAÇÃO DE UM TERRENO
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

• A quantidade de pavimento e o gabarito de altura pode ser expresso em número de pavimentos ou em altura total máxima da edificação definida em metros. Esse parâmetro de controle da verticalização tem como objetivo garantir o adensamento ordenado e planejado da cidade, além de preservar as características culturais do município e os bens imóveis representativos com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e cultural, que tenham valor referencial para a comunidade.



FIGURA 4 – NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

• Afastamentos e recuos são espaços livres obrigatórios ao redor da edificação, refere-se às distâncias entre as faces da construção e os limites do terreno, conforme Figura a seguir.



FIGURA 5 – EXEMPLO DE AFASTAMENTOS E RECUOS
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

Desta forma, o plano diretor estabelecerá os parâmetros urbanísticos com a finalidade de organizar e regulamentar a provação das novas edificações no município, sugerindo o que pode ou não pode ser construído em um terreno e de que forma isso deverá ser feito.

3.4.2 Racionalização da Ocupação do Espaço Urbano

Um dos instrumentos mais importantes do plano diretor está voltado a racionalização da ocupação do espaço Urbano. Consiste na delimitação do município por meio de ferramentas voltadas a ordenar a produção do espaço urbano e rural, caracterizando as áreas através do macrozoneamento e zoneamento. Essas ferramentas já são utilizadas por municípios brasileiros com a visão de promover modelos de cidades mais sustentáveis.

A política de produção e ordenamento territorial de Lavrinhas visa orientar o desenvolvimento da cidade e definir a distribuição espacial das atividades, do adensamento, da paisagem urbana e da proteção dos recursos naturais.

O desenvolvimento das estratégias orientadoras e da fundamentação teórica apoiará o estabelecimento dos seguintes instrumentos de planejamento territorial: (A) macrozoneamento municipal e (B) zoneamento municipal.

A. Macrozoneamento

O macrozoneamento delimita as áreas conforme os condicionantes topológicos, hidrológicos, de cobertura vegetal, de atividades produtivas de exploração do solo, da urbanização e seus vetores de expansão, referentes a ambientes natural e construído.

O macrozoneamento é considerado o primeiro nível de definição das diretrizes espaciais do Plano Diretor, por meio dele é possível estabelecer um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo do município, em conformidade com os parâmetros da política urbana.

Atendendo ao que foi instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001), o macrozoneamento compreenderá toda a área do Município, contemplando a diferenciação entre as áreas urbanas, rurais e de conservação ambiental, ou seja, as porções do território que podem ser parceladas e utilizadas para fins de urbanização e aquelas onde isso não é possível.

B. Zoneamento

O zoneamento é o instrumento que institui as regras gerais de uso e ocupação do solo, estabelecendo a subdivisão das macrozonas em zonas especificadas, visando caracterizar as áreas com diferentes aptidões e vocações, além de estabelecer diretrizes para o uso, delimitando os recortes territoriais por suas características: urbanas, rurais, de preservação ambiental e adensamento populacional, entre outras.

O zoneamento tem o objetivo de (a) simplificar a leitura, o entendimento e a aplicação da legislação urbana; (b) ordenar o território, bem como direcionar seus usos, regular suas ocupações e vocações, com vistas ao desenvolvimento de uma cidade funcional, inclusiva, ambientalmente responsável e produtiva, que promova qualidade de vida a seus habitantes; e (c) orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços urbanos, garantindo o equilíbrio e igualdade territorial.

3.4.3 Distribuição Racional

A distribuição racional tem como finalidade exercer a ordenação do território do município, buscando a distribuição dos espaços, de modo que se cumpra as funções relacionadas ao desenvolvimento econômico e social, a proteção do meio ambiente, a manutenção e exploração das redes de infraestrutura (sistema viário, redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, telecomunicações. etc.), a implantação e manutenção dos equipamentos públicos e comunitários (praças, parques, escolas, hospitais, delegacias de polícia, sedes de órgãos públicos, etc.), o ordenamento do uso e ocupação do solo urbano (loteamentos, construções, uso das edificações).

A distribuição ordenada será realizada levando em consideração os índices urbanísticos e licenciamento, as ações de regularização fundiária, as ações de preservação do patrimônio artístico, paisagístico, histórico e cultural, entre outros tipos de atuação.

Considerando as dinâmicas territoriais e econômicas ocorridas ao longo dos últimos anos em Lavrinhas, que caracterizam o cenário atual, propõe-se inicialmente a divisão do território municipal em duas macrozonas: Macrozona Rural - MZR e Macrozona Urbana – MZU.

- Macrozona Rural – MZR: corresponde a porção territorial rural do município, com baixa densidade demográfica e ocupações dispersas destinadas à agricultura, pecuária, reflorestamento e preservação.
- Macrozona Urbana – MZU: corresponde as áreas com uso e ocupação consolidada, sendo caracterizada por atividades urbanas, onde reside o maior contingente populacional. Apresenta grande oferta de infraestrutura e equipamentos públicos, além de contar com a presença de vazios urbanos propícios à intensificação das atividades econômicas e ao adensamento populacional. É coincidente com o perímetro urbano do município, cuja delimitação considera os seguintes critérios: limites legais e administrativos já estabelecidos por normas vigentes, marcos físicos presentes no território, como estradas, rodovias e corpos hídricos, presença de ocupação urbana consolidada, limites de propriedades e curvas de nível.

O quadro a seguir apresenta alguns dos objetivos que poderão ser adotados para as macrozonas supracitadas.

OBJETIVOS**Macrozona Rural - MZR**

- I. Promover a proteção e a recuperação de nascentes, corpos d'água, áreas de vegetação nativa e de valor paisagístico relevante, considerando que todos contribuem para a preservação da qualidade da água;
- II. Promover a regularização das propriedades rurais que se encontram em situação irregular;
- III. Adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola;
- IV. Valorizar a atividade agropecuária e a agricultura familiar enquanto elemento essencial para o desenvolvimento socioeconômico e colaborar para a fixação da população rural;
- V. Estabelecer diretrizes de política rural e promover orientação técnica aos agricultores tradicionais, compatibilizando produtividade e preservação ambiental;
- VI. Recuperar áreas deterioradas e impedir a expansão de processo erosivo;
- VII. Coibir e fiscalizar o parcelamento do solo com características urbanas, na forma da legislação federal pertinente;
- VIII. Estimular as práticas sustentáveis de manejo do solo e de atividade agropecuária;
- IX. Implantar melhorias e promover soluções nos serviços municipais de educação, saúde, lazer, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos, transporte coletivo, conforme o aumento da demanda;
- X. Conservação e recuperação dos remanescentes de vegetação natural e das áreas de preservação permanente, viabilizando a formação de corredores ecológicos;
- XI. Incentivar atividades de educação ambiental, com a adoção de condutas e práticas de mínimo impacto compatíveis com a conservação do meio ambiente natural;
- XII. Observar os termos da legislação federal pertinente quanto ao uso de solo rural;
- XIII. Incentivar o turismo rural.

Macrozona Urbana – MZU

- I. Controlar e direcionar o adensamento urbano, ampliando a capacidade da infraestrutura urbana, dos equipamentos e serviços públicos, considerando a sustentação ambiental e dos patrimônios arquitetônico, cultural, religioso e paisagístico;
- II. Garantir a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- III. Ordenar a ocupação do território compatibilizando a diversidade de usos urbanos e o planejamento futuro;
- IV. Garantir a existência de porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária;
- V. Estabelecer diretrizes para organização de sistema viário interligando toda a área urbana e facilitando a mobilidade de moradores e turistas;
- VI. Garantir tratamento adequado às áreas de preservação ambiental e orientar os investimentos na criação de espaços de uso público que conciliem a proteção dos bens naturais e as atividades de lazer;
- VII. Restringir parcelamentos do solo de adensamento urbano em áreas de risco por declividades elevadas ou sujeitas a enchentes e inundações;
- VIII. Preservar, recompor e restringir a intervenção na Área de Preservação Permanente do Rio Paraíba do Sul, observando-se ao que estabelece a Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012;
- IX. Incentivar a diversificação de atividades geradoras de emprego e renda no município;
- X. Direcionar usos e ocupação compatíveis com o ordenamento e com a vocação turística do município, evitando polos geradores de conflito;

- XI. Orientar os investimentos para estimular o desenvolvimento da atividade industrial, de forma harmônica com as outras atividades exercidas no município;
- XII. Estabelecer diretrizes para minimizar os impactos derivados da atividade industrial, hoteleira e comercial;
- XIII. Definir estratégias de recuperação dos espaços públicos existentes e de inserção de novos equipamentos urbanos e sociais na área urbana consolidada;
- XIV. Estruturar o sistema de fiscalização de implantação de novos empreendimentos na cidade;
- XV. Colaborar com a política habitacional, quanto à identificação de áreas passíveis de regularização urbanística e fundiária;
- XVI. Controlar e fiscalizar as explorações de mineração, aquelas em operação e as desativadas;

QUADRO 4 – OBJETIVOS DAS MACROZONAS
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

Com o objetivo de instituir regras gerais de ocupação do solo para áreas com diferentes aptidões e vocações, as macrozonas propostas são divididas em zonas, cujas diretrizes, medidas urbanísticas, parâmetros de uso e ocupação do solo, além de instrumentos urbanísticos a serem aplicados, serão detalhadas, de forma a estabelecer diretrizes para o uso.

O zoneamento municipal tem por objetivo instituir regras gerais de ocupação do solo para áreas com diferentes aptidões e vocações, além de estabelecer diretrizes para o uso, delimitando os recortes territoriais por suas características, delimitados conforme suas características: urbanas, rurais, de preservação ambiental e adensamento populacional, entre outras.

Diante deste contexto, considerando as condicionantes legais, socioambientais e territoriais, o quadro a seguir apresenta a proposta inicial prevista para o zoneamento de Lavrinhas, com a divisão das Macrozonas Rural e Urbana

MACROZONA	ZONA
MZR Macrozona Rural	Zona Ambiental de Uso Restrito
	Zona Turístico Ambiental
	Zona Turístico Rural
MZU Macrozona Urbana	Zona de Expansão Urbana
	Zona de Desenvolvimento Diversificado
	Zona de Mineração
	Zona Especial de Interesse Turístico
	Zona Urbana Consolidada

QUADRO 5 – PROPOSTA INICIAL DO ZONEAMENTO DE LAVRINHAS
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

Conforme observado no quadro acima, o zoneamento proposto para o município de Lavrinhas é representado por oito zonas, das quais alguns dos objetivos que poderão ser adotados para as macrozonas supracitadas serão descritos na sequência.

Inserida na Macrozona Rural, têm-se as seguintes zonas:

- Zona Ambiental de Uso Restrito:
 - I. Reforçar a preservação ambiental;
 - II. Coibir usos impactantes e incompatíveis com as características ambientais presentes na área.

- Zona Turístico Ambiental
 - I. Incentivar a recuperação de áreas degradadas, a preservação dos remanescentes florestais;
 - II. Incentivar a prática de turismo ecológico, promovendo a atividade como veículo de sensibilização, educação e interpretação ambiental;
 - III. Preservar as áreas destinadas ao plantio de espécies nativas;
 - IV. Incentivar usos turísticos ecológicos;
 - V. Permitir usos que promovam conhecimento, estudo e pesquisa.
- Zona Turístico Rural
 - I. Nas áreas de maior circulação, será mantida a qualidade das estradas rurais;
 - II. Serão garantidos o direito de acesso à moradia e acesso a infraestrutura e serviços públicos, desde que não altere suas características tradicionais;
 - III. Poderá ser autorizada a instalação de atividades enquadradas no nível 0 de incômodo e que favoreçam o turismo rural, desde que a atividade não degrade o meio ambiente, não interfira na qualidade paisagística, preserve e recupere as matas ciliares e garanta a prioridade para atividades agrícolas.

Inserida na Macrozona Urbana, têm-se as seguintes zonas:

- Zona de Expansão Urbana
 - I. Estabelecer diretrizes para a adequada ocupação urbana e implantação de redes de equipamentos de infraestrutura e de atendimento à população, reduzindo os deslocamentos para a região central;
 - II. Permitir o monitoramento e o controle de parcelamento do solo e as devidas destinações de áreas para preservação ambiental e de equipamentos públicos especialmente destinados à educação e a saúde pública;
 - III. Estabelecer prioridade de ocupação de áreas urbanizadas próximas das áreas consolidadas;
 - IV. Estabelecer diretrizes para implantação de sistema viário ampliando e interligando as áreas lindeiras ao perímetro urbano;
 - V. Restringir parcelamentos do solo de adensamento urbano em áreas de risco por declividades elevadas ou sujeitas a enchentes, inundações e escorregamento, assegurando a ausência de risco para as futuras ocupações, sob responsabilidade do empreendedor e do órgão de aprovação do empreendimento;
 - VI. Fomentar as atividades de turismo relacionadas aos atrativos naturais, compatibilizando a expansão urbana à valorização dos patrimônios paisagísticos do município.
- Zona de Desenvolvimento Diversificado
 - I. Ampliar e diversificar as atividades de geração de emprego e renda do município;
 - II. Incentivar e permitir a implantação de indústrias no município;
 - III. Regulamentar o uso e ocupação do solo por atividade industrial e de geradores de incômodo ou de grande porte ano Município;
 - IV. Permitir o monitoramento e o controle ambiental;

V. Estruturar e ampliar as condições de acesso e tráfego de cargas de insumo e distribuição da produção;

VI. Estimular a manutenção da estrutura urbana com a implantação de pistas marginais da rodovia Presidente Dutra;

VII. Fortalecer economicamente o município através da infraestrutura adequada para instalação de novas indústrias e estabelecimentos comerciais e de serviços;

VIII. Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, para a instalação de novos empreendimentos; e

IX. Fornecer a infraestrutura adequada e compatível para o uso industrial e econômico na zona.

- Zona de Mineração

I. Condicionar a autorização de atividade de mineração à consulta prévia aos órgãos gestores do Meio Ambiente;

II. Atender as legislações da ANM – Agência Nacional de Mineração, principalmente às exigências do Código de Mineração e dos demais dispositivos legais em relação ao meio ambiente e ao ordenamento territorial, além da compatibilidade ao Zoneamento Minerário do Estado de São Paulo;

III. Preservar as áreas ambientais legalmente protegidas, conforme legislação vigente;

IV. Manter permanente registro e fiscalização das concessões de direito de pesquisa e exploração de recursos naturais;

V. Atuar para a regulamentação das instalações prediais, horários das atividades exercidas, acessos e deslocamentos através de estradas ou vias urbanas, caso haja.

- Zona Especial de Interesse Turístico I e II

I. A adequação das redes de infra e superestrutura urbanas da área de fluxo de população flutuante compatibilizando-as e equilibrando-as com as demandas da população fixa;

II. Planejar a paisagem de forma a manter as características históricas, religiosas, culturais e naturais da região;

III. Adotar parâmetros de uso e ocupação do solo diferenciados para a região;

- Zona Urbana Consolidada

I. Adequar às estruturas viárias à expansão territorial e ao fluxo da população fixa, assim como da população flutuante;

II. Melhorar utilização da malha urbana e a infraestrutura instalada como forma de evitar a rarefação do processo de urbanização;

III. Regular o uso e ocupação do solo levando em consideração os aspectos de ocupação futura do território da zona.

Na sequência, serão apresentados os parâmetros urbanísticos previstos para as zonas que compõe a Macrozona Urbana – MZU, com vistas a definir os critérios de controle de ocupação do solo, em conformidade com os objetivos estabelecidos para cada unidade de planejamento de Lavrinhas.

A. Dos usos

Os usos de cada uma das macrozonas e zonas são estabelecidos de acordo com a vocação (turística, industrial, residencial, comercial, preservação ambiental) e as características dos locais, como a existência de paisagens naturais, bem históricos e tombados, predomínio de casas, entre outros.

Na sequência será especificado o que cada zona se refere:

- Zona Ambiental de Uso Restrito: Compreende áreas naturais ou consolidadas nas quais é admitido o uso moderado dos recursos naturais visando integração da unidade de conservação à dinâmica social e econômica, bem como o fluxo gênico de espécies.
- Zona Turístico Ambiental: Compreende áreas definidas para a proteção e recuperação ambiental por apresentar características de vegetação de relevante interesse ambiental e por prestar serviços ambientais essenciais para a sustentação da vida urbana das gerações presentes e futuras, sendo ocupada por chácaras de veraneio.
- Zona Turístico Rural: É uma área localizada na macrozona rural, identificada como uma centralidade tradicional rural, formada por domicílios espaçados, bem como espaços voltados ao turismo de aventura e rural.
- Zona de Expansão Urbana: Consistem em regiões localizadas dentro do perímetro urbano, em estruturação de infraestrutura urbana ou regiões que apresentam ausência de infraestrutura urbana.
- Zona de Desenvolvimento Diversificado: Apresenta potencial para atração e instalação de atividades de uso não residencial de médio e grande porte e industriais correlatas as já existentes nos municípios vizinhos.
- Zona de Mineração: Representada pelas áreas atualmente autorizadas a exercerem atividade mineraria.
- Zona Especial de Interesse Turístico: Consiste na porção do território do município formada por edificações destinadas a atividades de turismo e comerciais de interesse turístico, tais como os de expressões religiosas e conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do município.
- Zona Urbana Consolidada: Compreende em uma área que apresenta diferentes graus de consolidação e infraestrutura básica instalada, com um sistema viário de ligação entre bairros e vias com uso e ocupação do solo residencial, comercial e de serviços e destina-se a concentrar o adensamento urbano.

B. Das atividades

As atividades serão permitidas de acordo com o uso determinado no zoneamento local, trazendo harmonia para as infraestruturas existentes (mobilidade, saneamento, recursos naturais, entre outros) e qualidade de vida a população.

Assim, as atividades podem ser classificadas em: residenciais, comerciais, industriais, institucionais e serviços.

As atividades residenciais são atividades correspondentes às formas de morar, em caráter permanente de pessoas ou grupos de pessoas.

As atividades comerciais são essencialmente econômicas cuja função específica é a troca de bens, que trazem oportunidades de emprego e renda.

As atividades industriais são essencialmente econômicas que demandam áreas maiores para sua instalação e trazem oportunidade de trabalho. Algumas delas podem gerar impactos ambientais e de vizinhança (ruído, calor, poluição). As que geram baixo impacto facilitam a localização nas proximidades das áreas residenciais, por outro lado as que geram alto impacto são localizadas nas regiões mais periféricas das cidades.

As atividades institucionais são atividades voltadas para o aspecto social, cultural, artístico e lazer instituídas por iniciativa do poder público ou privado.

As atividades de serviços são atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza.

A classificação das zonas leva em consideração as caracterizadas relacionadas ao tipo de atividades que nelas se enquadram, onde se analisa o uso e as atividades em função de sua potencialidade como geradores de: incômodos, interferência no tráfego e impacto à vizinhança, que poderá gerar incompatibilidade no dimensionamento da infraestrutura urbana local.

Com exceção da Zona Ambiental de Uso Restrito, todas as demais zonas são propícias a exercerem atividades residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços.

Para a Zona Ambiental de Uso Restrito é indicado que se mantenha o estado de conservação, conserve os recursos hídricos e áreas de preservação permanente, a vegetação nativa, se proíba a ocupação, se fomente produção agropecuária menos impactantes, priorize projetos de restauração e estimule o ordenamento de atividades turísticas.

C. Da Infraestrutura Social e Urbana

O acesso a infraestrutura deve ser igualitário a toda a população do município, devendo a irregularidade das ocupações de algumas áreas serem identificadas e sanadas.

Uma das ferramentas disponíveis no plano diretor é a determinação das Zonas Especiais de Interesse Social. As ZEIS são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

As ZEIS têm como objetivo básico estabelecer normas urbanísticas especiais para a regularização fundiária de assentamentos precários, bem como ampliar a oferta de solo urbano, com infraestrutura e integrado à cidade, para a produção habitacional de interesse social.

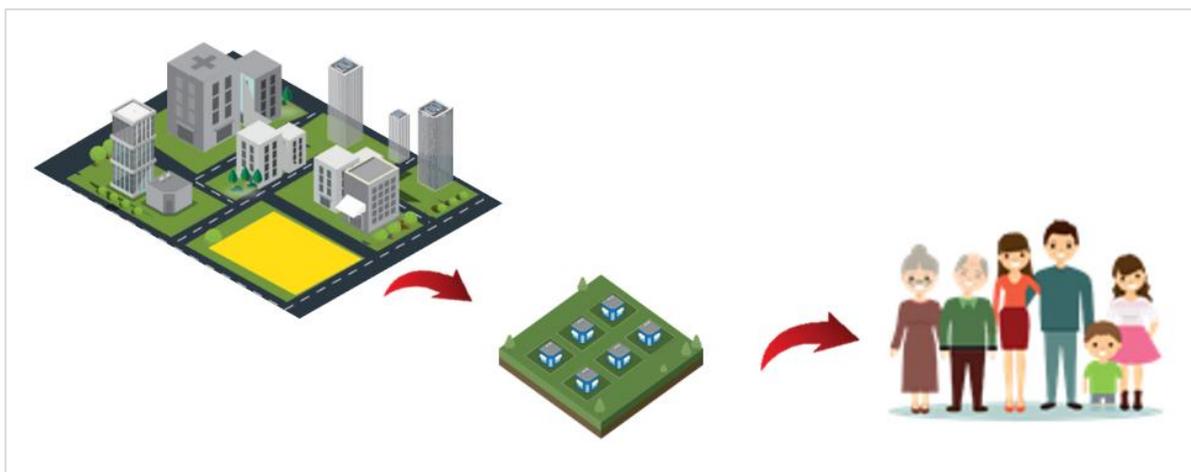


FIGURA 6 – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

A Lei do Estatuto da Cidade, estabelece que para garantir o bem estar de todos os cidadãos, deverá ser inserido diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.

As ZEIS serão classificadas levando em consideração as seguintes conformidades:

- Áreas públicas ou particulares, sob proteção ambiental por legislação específica - especialmente o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/12) ou áreas de risco por desmoronamentos em altas declividades - e inadequadas ao uso urbano por proximidade ou sobrepostas a zonas de uso diferenciado obstaculizando implantação de infra e/ou superestruturas de interesse social, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na macrozona urbana, devendo o poder público promover a remoção da população, oferta de lotes com ou sem moradias construídas para relocação da população removida e recuperação das áreas desocupadas, tanto com plantio de espécies vegetais nativas de recomposição de matas ciliares como implantação de equipamentos públicos, de recreação e lazer, quando a área demonstrar capacidade para absorver tais equipamentos;
 - Áreas de loteamentos irregulares, ocupadas por moradias de população de baixa renda na macrozona urbana, devendo o poder público promover a regularização fundiária e física da área, com implantação de equipamentos de infraestrutura e serviços públicos;
 - Terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na macrozona urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, cabendo declaração de direito de preempção sobre tais terrenos.

D. Da Expansão Urbana

De acordo com os vetores de expansão, analisados conforme o histórico de evolução da mancha urbana e a existência ou facilidade de continuidade da implantação das infraestruturas (saneamento, mobilidade urbana, iluminação etc.), serão delimitadas zonas propícias a expansão urbana.

Para essas zonas serão estabelecidos parâmetros e regramentos visando a ocupação ordenada e planejada, ou seja, de acordo com estudos urbanísticos apropriados e aprovados pela prefeitura, que permitirão a implantação de equipamentos urbanos que favoreçam a situação da moradia ou da ocupação empresarial por atender as necessidades da população.

O parcelamento do solo pode ocorrer não só para fins habitacionais, mas também para a ocupação de grandes empreendimentos ou empreendimentos que funcionam como impulsionadores do processo de expansão urbana.

No Produto 3 – Diagnóstico Técnico, foi apresentado o mapa contendo as áreas propícias a expansão urbana, elaborado baseando-se nas leis municipais vigentes e em uma avaliação das características e aspectos locais dos terrenos disponíveis no município, considerando requisitos como: declividade (superior a 1% e inferior a 30%), existência de vegetação, geologia, áreas de preservação permanente e áreas de risco.

A avaliação desses requisitos se deu por meio do processamento dos dados cartográficos, que geraram mapas de cada um dos parâmetros individualizados com a determinação das condições desfavorável ou favorável para expansão, sendo determinada pela cor verde em caso positivo e vermelho em caso negativo de favorabilidade.

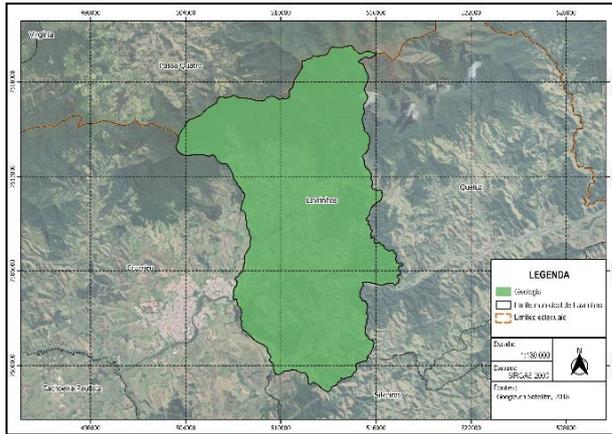


FIGURA 7 – GEOLOGIA
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2021

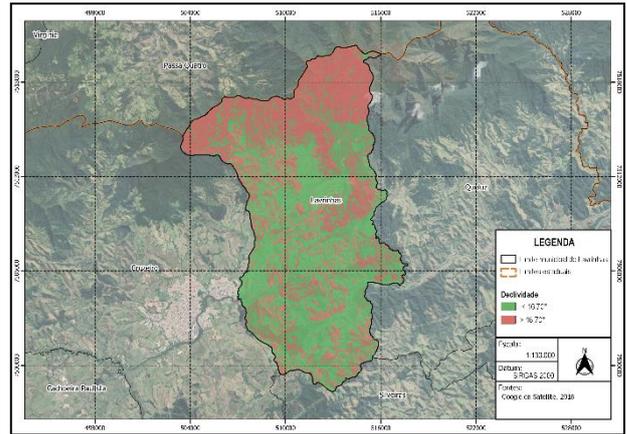


FIGURA 8 – DECLIVIDADE
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2021

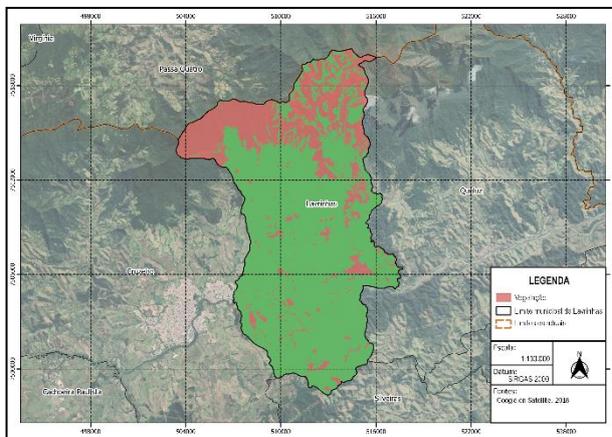


FIGURA 9 – VEGETAÇÃO
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2021

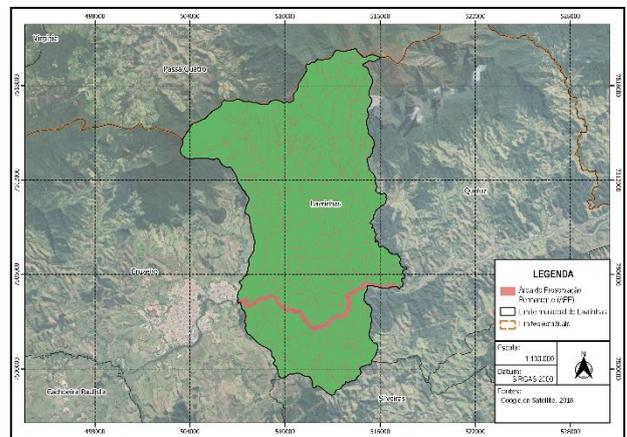


FIGURA 10 – ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2021

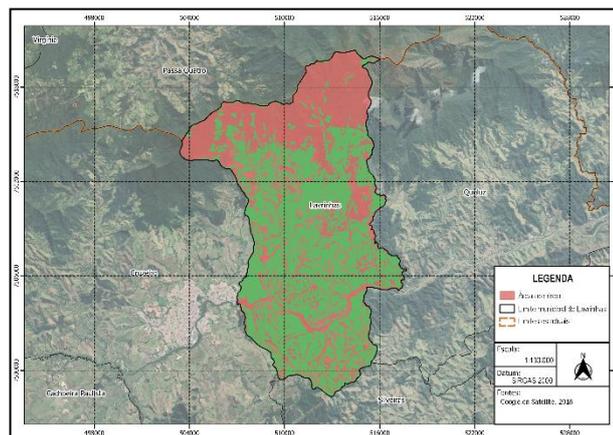


FIGURA 11 – ÁREAS DE RISCO
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2021

Ao integrar cada uma das variáveis consideradas mediante a sobreposição de mapas em formatos translúcidos, obteve-se como resultado uma única imagem com a apresentação das áreas propícias a expansão urbana.

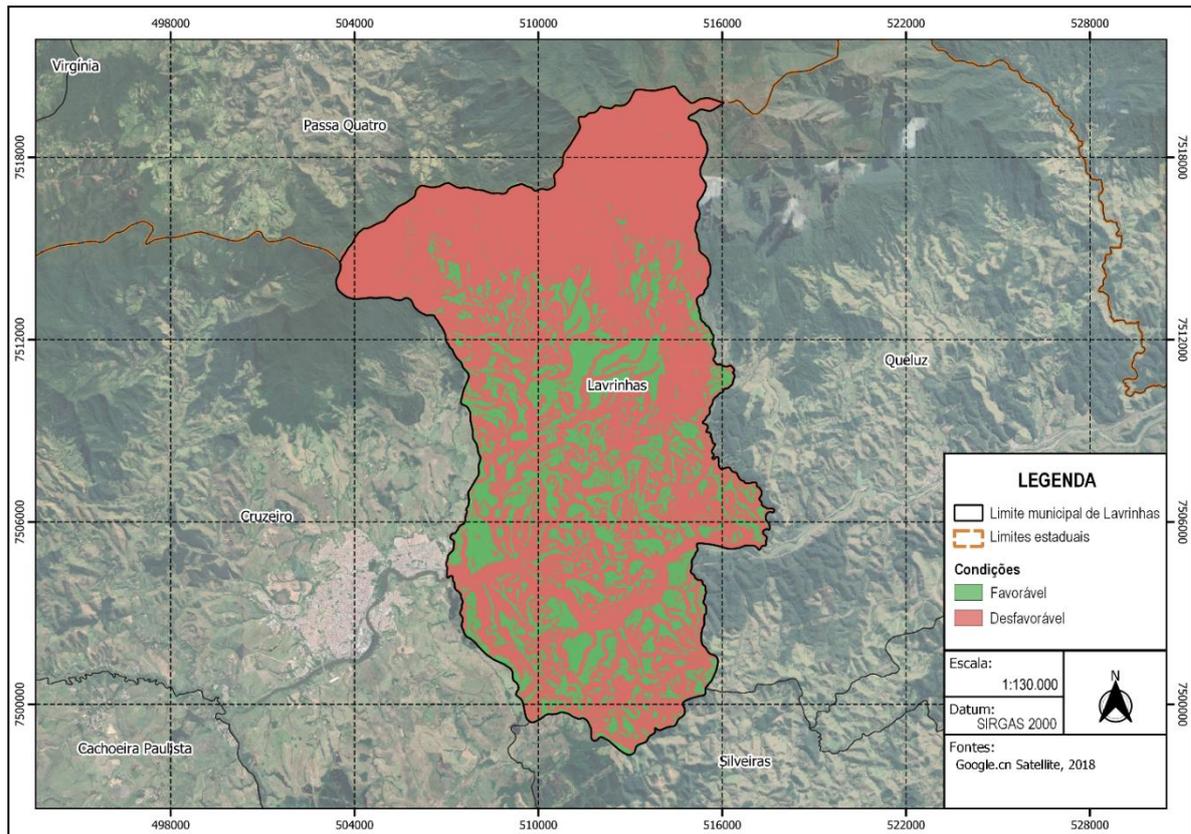


FIGURA 12 – ÁREAS PROPÍCIAS A EXPANSÃO URBANA
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2021

Salienta-se que este estudo buscou apontar os locais mais favoráveis a expansão urbana, não restringindo o uso de outras áreas, devendo as mesmas ser avaliadas pela gestão pública e por órgãos ambientais competentes mediante critérios mais específicos estabelecidos em legislação.

3.4.4 Estruturação e Hierarquização do Sistema Viário

As vias são elementos estruturais do ordenamento territorial, que desempenham diferentes funções urbanas e que podem ser classificadas a partir de dois aspectos centrais: (1) mobilidade urbana, política pública que trata do modo como a população urbana se locomove pelos espaços urbanos e que interfere diretamente no bem-estar social da população e (2) acessibilidade, ligada diretamente às condições seguras de acesso às edificações e às atividades urbanas lindeiras.

A hierarquização do sistema viário visa proporcionar o uso eficiente e seguro do sistema viário para a movimentação de pessoas e bens envolvida na atividade social, limitando os impactos sociais e ambientais gerados pelo tráfego urbano e colaborando para a universalização do acesso às atividades sociais para os diferentes grupos sociais, de forma econômica na utilização de recursos.

A hierarquização funcional pode ser representada pela classificação das vias decorrente das suas funções prioritárias. As vias devem ser dimensionadas e operacionalizadas tendo em vista as diversas intervenções físicas e de controle que buscam dar a eficiência requerida às funções priorizadas.

O correto dimensionamento das vias é essencial para garantir fluidez do trânsito, a infraestrutura adequada para o pedestre e ciclista, assim como a permeabilidade do tecido urbano, ampliando a segurança do acesso às funções e espaços urbanos do município.

Para a classificação viária básica prevista para o município de Lavrinhas são reconhecidas três classes de via, sendo elas: arteriais, coletoras e locais.

As vias arteriais são caracterizadas por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros, vias secundárias e locais.

As vias coletoras são aquelas destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

As vias locais são aquelas caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Vale mencionar que demais intervenções estratégicas para o sistema viário de Lavrinhas poderão ser avaliadas no momento da implantação das diretrizes viárias propostas, considerando a necessidade de transposição em desnível devido ao potencial volume de tráfego a ser gerado, além da implantação de rotatórias que demandam projetos de engenharia específicos.

3.4.5 Conservação do Meio Ambiente e Proteção do Patrimônio

O plano diretor é um excelente instrumento para efetivar a proteção ambiental na esfera municipal de forma articulada e coordenada com as demais questões de interesse local.

A política municipal de meio ambiente e paisagem natural visa garantir a proteção, conservação e o uso sustentável das áreas de relevante interesse ambiental, assegurando a harmonia entre os diversos elementos que compõe a paisagem urbana.

Áreas especiais e de interesse poderão ser protegidas ou ter seus usos regradados, devendo ser estabelecido diretrizes voltadas a conservação e proteção dos limites das unidades de conservação, na proteção da biodiversidade, do patrimônio natural, dos recursos hídricos, assim como voltadas a conservação da ambiência e o modo de vida local, com a manutenção das atividades existentes e já permitidas, proibindo e fiscalizando o uso de defensivos agrícolas e a expansão territorial.

No território de Lavrinhas há uma unidade de conservação (APA da Serra da Mantiqueira) além de áreas com um paisagismo cênico e função ecológica que podem ser conservadas por meio de zonas específicas. O Plano Diretor propõe a criação de uma zona específica de conservação e proteção ambiental, composta por áreas com alto nível de interação com ambiente natural, com ocupações urbanas esparsas e de baixíssima densidade, abrangendo as localidades parcialmente inseridas no limite da APA da Serra da Mantiqueira.

A criação desta zona especial tem como objetivo possibilitar as atividades em áreas consolidadas, verificar áreas em que deverá se permitir o trânsito de veículos motorizados e a abertura de estradas, analisar áreas em que será autorizada a supressão da vegetação nativa, cautela no manejo de espécies nativas, permissão de visitação nas trilhas e caminhos já existentes, instalação de sinalização indicativa ou de segurança do visitante de natureza primitiva e implantação e ampliação de redes de distribuição de energia elétrica apenas autorizadas pelo ICMBio.

3.4.6 Procedimentos de Regularização Fundiária

A regularização fundiária consiste no agrupamento de medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais que buscam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, com a finalidade de garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

No plano diretor a regularização fundiária esta prevista dentro da ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, que consistem em áreas do município destinadas à moradia digna para a população da baixa renda. As ZEIS têm como fundamento básico instituir normas urbanísticas especiais para a regularização fundiária de assentamentos precários, bem como ampliar a oferta de solo urbano, com infraestrutura e integrado à cidade, para a produção habitacional de interesse social.

Os procedimentos de Regularização Fundiária visam atender às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), na Lei Federais nº 10.257/ 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei nº 13.465/2017, assim como do Decreto nº 9.310/2018, buscando à regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à titulação de seus ocupantes e à incorporação dos núcleos urbanos informais na composição do território municipal.

A introdução da regularização fundiária no município de Lavrinhas prevê que seja adotado os procedimentos e instrumentos estabelecidos pela legislação federal, que se classificam como:

- Reurb-S: Regularização fundiária de Interesse Social, admissível para os núcleos urbanos informais ocupados majoritariamente por população de baixa renda; e
- Reurb-E: Regularização Fundiária de Interesse Específico, admissível para os núcleos urbanos informais ocupados por população não caracterizada por aspectos de baixa renda.

Referindo-se ao tema regularização fundiária urbana, é sugerido que o poder público municipal adote os seguintes parâmetros jurídicos:

- Concessão de Direito Real de Uso;
- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- Legitimação Fundiária;
- Legitimação de Posse; e
- Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – ATHIS.

Com a finalidade de introduzir os procedimentos de regularização fundiária, sugere-se que a administração pública municipal delimite novos perímetros de intervenção prioritária, desde que seja comprovado que os núcleos urbanos informais já se apresentem consolidados, de acordo com o marco regulatório federal vigente, também desde que não apresente situações de risco, de insalubridade e impropriedades sob os aspectos técnicos, ambientais e jurídicos.

A. Concessão do Direito Real de Uso

A Concessão do Direito Real de Uso - CDRU, possibilita que o poder público atribua por tempo certo ou indeterminado, o uso oneroso ou gratuito de um terreno público a particular ou ente público. Esta atribuição deverá ocorrer por meio de contrato e deverá ser realizado com propósitos específicos de:

- Regularização fundiária;
- Urbanização;
- Aproveitamento sustentável do meio ambiente;
- Industrialização;
- Utilização de interesse social, ambiental ou cultural; ou
- Preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra.

Como os demais direitos reais sobre coisas alheias, se o concessionário ou seus sucessores não derem o uso definido ou desviarem a finalidade contratual dos imóveis, estes serão revertidos a prefeitura concedente, considerando que a CDRU é transferível por ato inter vivos ou por sucessão legítima ou testamentária, podendo ocorrer a título gratuito ou remunerado.

No que se refere a áreas pertencentes à administração pública, não é permitida que se adote a CRDU voltadas para a instalação de usos institucionais privados, como por exemplo templos religiosos, com ressalva para projetos de indiscutível interesse social, como estações de transformação de energia elétrica, estações de tratamento de água ou esgoto, entre outros.

B. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia possibilita que o poder público municipal conceda, para fim de moradia individual ou coletiva, o direito ao uso dos imóveis urbanos públicos, e não o domínio.

Conforme a Medida Provisória nº 2.220/2001, e suas alterações posteriores dadas pela Lei Federal nº 13.465/2017, o Executivo outorgará título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele(s) que, até 22 de dezembro de 2016, residia(m) em imóvel público situado em área urbana, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que:

- O residente não seja concessionário ou proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural; e
- O imóvel possua área de até 250m², uma vez que, para casos de imóveis com área maior que 250m², deverá ser conferida a concessão de forma coletiva, em que a área total dividida pelo número de residentes deverá ser inferior a 250m² por residente.

A aplicação deste instrumento no município de Lavrinhas determina que:

- A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido à Secretaria Municipal de Habitação;
- Para local diferente daquele que gerou o direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, individual ou coletivamente, o executivo só poderá garantir a prática deste nas seguintes eventualidades:

(1) Referir-se a área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas pelo Plano Diretor;

(2) Referir-se a área em que haja necessidade de diminuição de adensamento por motivo de projeto e obra de urbanização; e

(3) Referir-se a área de proteção dos ecossistemas naturais e conservação ambiental.

- Quando de interesse da população, serão respeitadas, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia;
- Quando o herdeiro já habita o imóvel e mediante comprovação dos requisitos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/201, está assegurada a transmissão, por herança ou por ato inter vivos;
- O poder público resgatará o domínio pleno do terreno, caso extinta a concessão de uso especial para fins de moradia; e
- Caberá ao poder público a responsabilidade de promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

C. Legitimação Fundiária

No âmbito da Reurb-S, àquele que detiver unidade imobiliária em área pública ou privada, poderá adquirir o direito real de propriedade (conferido por ato do poder público) por meio da Legitimação Fundiária desde que:

- Não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- Não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

- Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Quando aplicado legitimação fundiária, deverá ser atendida as seguintes diretrizes:

- Destinação urbana livre e despendida de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado;
- Para as matrículas das unidades imobiliárias que não tiverem sido adquiridas por legitimação fundiária, deverão ser conduzidas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária;
- No que se refere a imóveis públicos, quando titulares do domínio, a União, os Estados, o Distrito Federal, o município de Lavrinhas e as suas entidades vinculadas, são autorizados para reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária;
- Dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o poder público municipal deverá encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam;
- Mediante cadastramento complementar, a administração pública poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

D. Legitimação de Posse

Na Legitimação de Posse o poder público pode emitir a certidão de matrícula, forma pela qual ficará reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb. A posse se dará com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465/ 2017, atentando as seguintes diretrizes:

- Poderá ser transferida por ato inter vivos ou por causa mortis;
- Não aplicável para imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, desde que atendidos os termos e as condições do Art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

Desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, mediante requerimento do interessado e perante o registro de imóveis competente, o instrumento em questão poderá ser convertido em título de propriedade para os casos não contemplados pela CF.

Exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário e depois de convertida em propriedade, a legitimação de posse, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desprendida de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem.

Para finalizar, quando constatado que as condições estipuladas nesta lei deixaram de ser satisfeitas, o poder público emitente poderá cancelar o título de legitimação de posse, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

E. Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

Seguindo Lei Federal nº 11.888/2008, essa assistência é um instrumento de promoção à inclusão da população de baixa renda à cidade, nos aspectos social, jurídico, ambiental e urbanístico.

O direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação é válido para as famílias com renda mensal de até três salários-mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais.

A garantia desse instrumento à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, ocorrerá com as seguintes ações:

- Otimização dos recursos humanos, técnicos e econômicos, assim como a utilização e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno;
- Formalização do processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação;
- Limitação da ocupação em áreas de risco e de interesse ambiental; e
- Qualificação da ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Essas ações poderão ser realizadas por agentes públicos, organizações não governamentais sem fins lucrativos e profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela municipalidade.

O financiamento para esse instrumento pode ser realizado por meio de convênios ou termos de parceria entre o ente público e entidades de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas mais diversas áreas de arquitetura e engenharia.

3.5 ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO PEUC

O PEUC é um instrumento que visa fazer cumprir a função social da propriedade urbana, ou seja, é o poder-dever da administração pública municipal em exigir do proprietário de imóvel urbano que edifique, quando se tratar de área não edificada ou subutilizada, ou dê um uso, quando houver edificação vazia no imóvel. A Prefeitura notificará os proprietários de imóveis ociosos, que terão prazos para cumprir suas obrigações.

■ Imóveis não edificados

Imóvel com área determinada no plano (exemplo: 500m²) cujo coeficiente de aproveitamento é igual a zero, devendo ser necessário edificar e/ou parcelar, conforme exemplo da Figura a seguir.

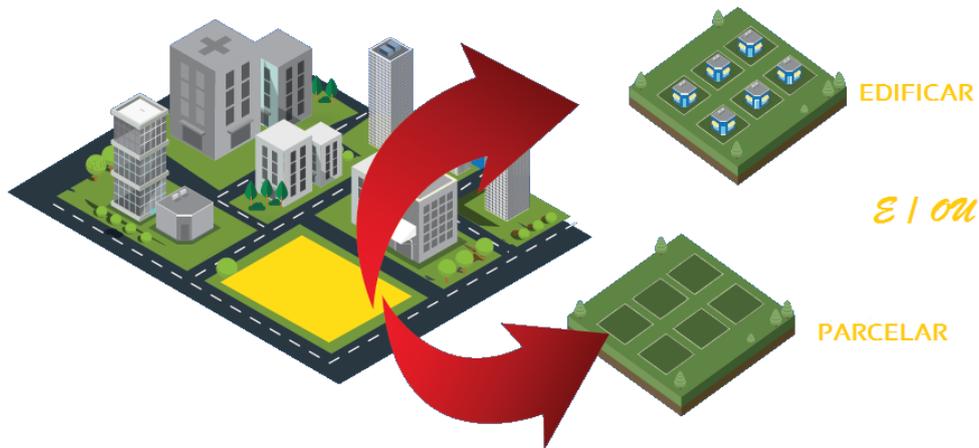


FIGURA 13 – IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

■ Imóveis subutilizados

Imóvel com área determinada no plano (exemplo: 500m²) cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido. Conforme o Estatuto da Cidade, a partir da notificação feita pela prefeitura, o prazo para que seja protocolado o projeto não poderá ser inferior a um ano e, a partir da aprovação do projeto, o prazo para iniciar as obras do empreendimento não poderá ser inferior a dois anos, havendo exceção aos empreendimentos de grande porte.



FIGURA 14 – IMÓVEIS SUBUTILIZADOS
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

■ Imóveis não utilizados

São os edifícios e outros imóveis que tenham um valor mínimo (exemplo: 60%) de sua área construída desocupada há mais de um ano, conforme exemplo da Figura a seguir.



FIGURA 15 – IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

3.6 ÁREAS PARA APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. As áreas em que incidirá o direito de preempção serão delimitadas no plano diretor, podendo ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

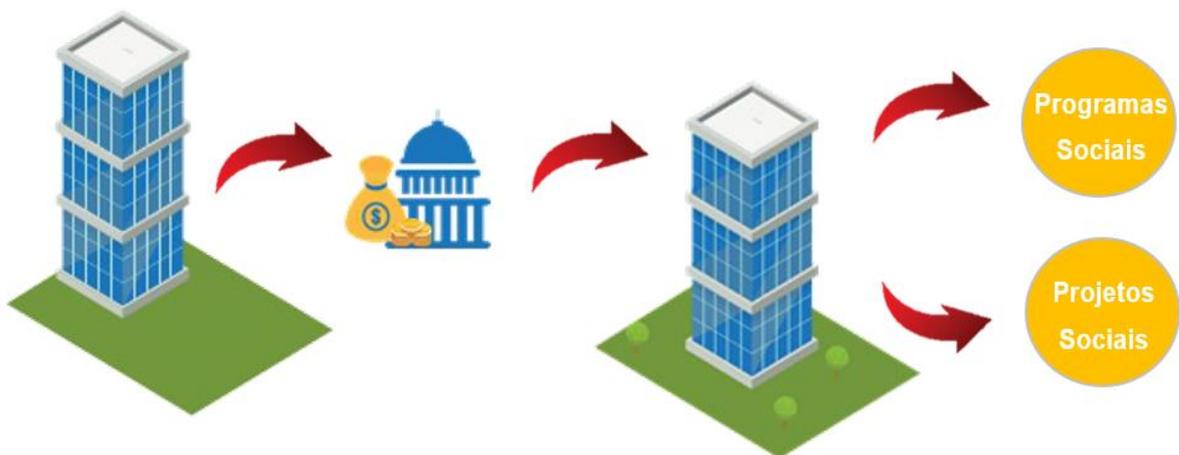


FIGURA 16 – DIREITO DE PREEMPÇÃO
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

3.7 ÁREAS PARA APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA

Áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado e/ou poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Os recursos alcançados serão aplicados com as seguintes finalidades: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



FIGURA 17 – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

3.8 ÁREAS PARA APLICAÇÃO DAS OPERAÇÕES CONSORCIADAS

Instrumento para viabilizar projetos elaborados pelo poder público com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

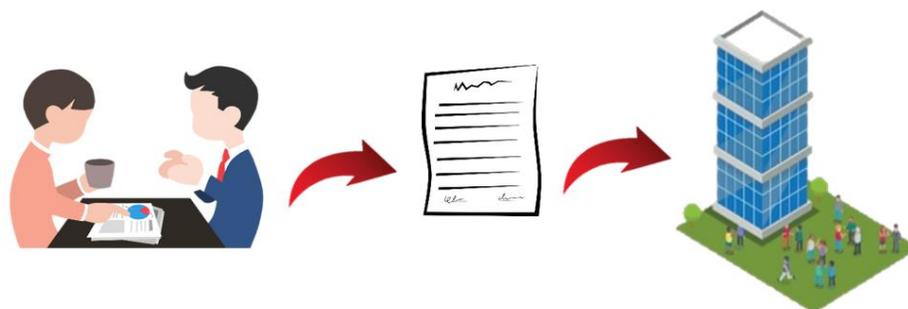


FIGURA 18 – OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

3.9 ÁREAS PARA APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Correspondente a autorização dada ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local o potencial construtivo, ou vendê-lo a outro proprietário ou doa-lo ao Poder Público. Esse instrumento pode ser utilizado quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

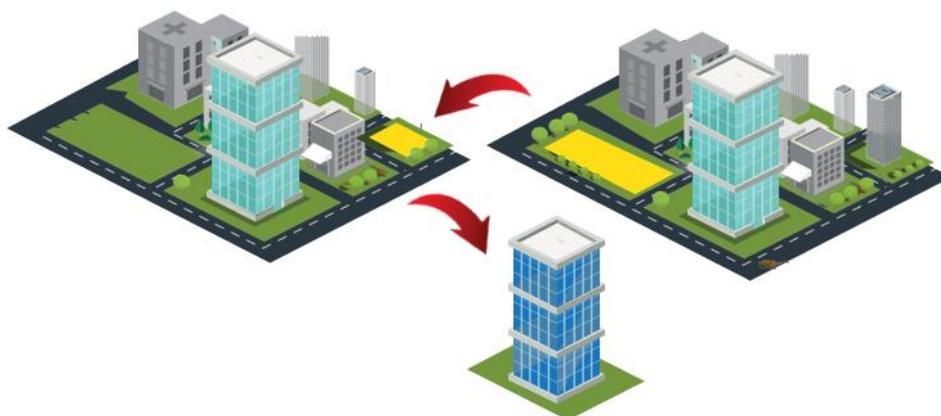


FIGURA 19 – IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO
FONTE: ELABORADO PELO AUTOR, 2022

4. CONCLUSÃO

Este relatório apontou os principais instrumentos e ferramentas que sistematizam o conjunto de princípios e normas jurídicas voltadas à organização planejada do espaço urbano com a finalidade do bem-estar de seus habitantes.

Visando alcançar o princípio constitucional dirigente da política urbana, esse relatório define quais são e de que forma devem ser desenvolvidas as funções sociais da cidade tendo como principal instrumento o plano diretor. Assim, foram definidas algumas ações de justiça social, acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, que serão trazidos como diretrizes dentro do texto da lei.

Assim, dentre os principais assuntos discutidos podemos destacar:

- Estrutura organizacional da prefeitura;
- Democratização da gestão administrativa;
- Definição de mecanismos de valorização imobiliária, ocupação do espaço urbano, hierarquização do sistema viário, conservação do meio ambiente e regularização fundiária; e
- Áreas para aplicação do PEUC, direito de preempção, outorga onerosa, operações consorciadas e transferência do direito de construir.

Todos os princípios seguiram a realidade e as potencialidades do município de Lavrinhas com base nas percepções técnicas resultantes da análise das características do município, das memórias da população, relatadas na Oficinas¹ e das reuniões com a Comissão Gestora e com a equipe técnica da prefeitura.

Desta forma, esta análise evidencia as principais ações que deverão nortear a elaboração da Lei do Plano Diretor de Lavrinhas, integrando as principais políticas urbanas, tendo um modelo de cidade mais planejada e sustentável, de forma a preservar a cultura e tradição dos bairros/localidades e elevando ainda mais a qualidade de vida de população.

5. REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 08 fev. 2022.

BRASIL. Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 08 fev. 2022.

KLERING, L. R.; BERGUE, S. T.; SCHROEDER, C. S.; PORSSE, M. C. S.; STRANZ, E.; KRUEL, A. J. **Competências, papéis e funções dos poderes municipais no contexto da administração pública contemporânea.** Porto Alegre: A Revista Acadêmica da FACE, 2011. 31-43p.