

ETAPA 4: PROPOSTA TÉCNICA

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Ubarana

VERSÃO 01

JANEIRO / 2026

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	7
2.	PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	9
2.1.	Referências bibliográficas	12
3.	EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	13
3.1.	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica	13
3.2.	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura	15
3.3.	Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo.....	17
3.4.	Referências bibliográficas	18
4.	PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	19
4.1.	Perímetros Urbanos.....	19
4.2.	Sistema Viário	25
4.2.1.	Mobilidade não motorizada	31
4.3.	Macrozoneamento Municipal.....	33
4.3.1.	Macrozona de Qualificação Urbana – MQU	35
4.3.2.	Macrozona de Produção Sustentável – MPS.....	36
4.3.3.	Macrozona de Preservação Ambiental – MPA	37
4.4.	Zoneamento Urbano.....	38
4.4.1.	Zona Residencial – ZR	43
4.4.2.	Zona de Expansão Urbana – ZEU	43
4.4.3.	Zona de Preservação Cultural – ZPC.....	44
4.4.4.	Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.....	45
4.4.5.	Zona de Desenvolvimento Industrial - ZDI.....	45
4.4.6.	Zona de Interesse Turístico – ZIT	46
4.4.7.	Eixo de Comércio e Serviços – ECS	46
4.4.8.	Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE.....	46
4.4.9.	Parâmetros de Ocupação do Solo.....	47
4.4.10.	Parâmetros de Uso do Solo	50
4.5.	Referências bibliográficas	54

5.	INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	56
5.1.	Referências bibliográficas	57
6.	SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	59
6.1.	Coordenação de Obras Públicas	59
6.2.	Conselho Municipal da Cidade	59
6.3.	Sistema de Informações Geográficas – SIG	61
6.4.	Mecanismos de Controle e Participação Social	61
6.4.1.	Audiências Públicas.....	62
6.4.2.	Iniciativa Popular de Projetos de Lei, Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano	62
6.4.3.	Orçamento Participativo.....	63
6.4.4.	Conferência Municipal da Cidade	63
6.5.	Referências Bibliográficas	64
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	65
8.	ANEXOS	67
8.1.	Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01.....	67
8.2.	Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02.....	81
8.3.	Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03.....	99

LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável	11
Figura 4.1-1: Perímetros Urbanos propostos para Ubarana – Sede Urbana	22
Figura 4.1-2: Perímetros Urbanos propostos para Ubarana – Núcleos isolados	23
Figura 4.1-3: Perímetros Urbanos propostos para Ubarana – Núcleos isolados	24
Figura 4.2-1: Hierarquização Viária proposta para Ubarana.....	29
Figura 4.2-2: Hierarquização Viária proposta para Ubarana – Sede Urbana	30
Figura 4.2.1-1: Compartimentação da calçada	32
Figura 4.3-1: Macrozoneamento proposto para Ubarana.....	34
Figura 4.4-1: Zoneamento Urbano proposto para Ubarana – Sede urbana	40
Figura 4.4-2: Zoneamento Urbano proposto para Ubarana – Núcleos isolados	41
Figura 4.4-3: Zoneamento Urbano proposto para Ubarana – Núcleos isolados	42
Figura 8.1-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	68
Figura 8.1-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	71
Figura 8.1-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01.....	74
Figura 8.2-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	82
Figura 8.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	87
Figura 8.2-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02.....	90
Figura 8.3-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	100
Figura 8.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	105
Figura 8.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03.....	109

LISTA DE QUADROS

Quadro 4.1-1: Legislação referente a expansão urbana de Ubarana.	20
Quadro 4.2-1: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural.....	26
Quadro 4.2-2: Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano.....	27
Quadro 4.2.1-1: Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas	31
Quadro 4.4.9-1: Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Ubarana	49
Quadro 4.4.10-1: Parâmetros de Uso do Solo	53
Quadro 8.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 0171	
Quadro 8.2-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 0288	
Quadro 8.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 03	105

SIGLAS

APP	Área de Preservação Permanente
CA	Coeficiente de Aproveitamento
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ODS	Objetivos do Desenvolvimento Sustentável
ONU	Organização das Nações Unidas
PCD	Pessoa com Deficiência
PDM	Plano Diretor Municipal
PDUI	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória
PMR	Pessoa com Mobilidade Reduzida
Reurb	Regularização Fundiária Urbana
RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
RMSJRP	Região Metropolitana de São José do Rio Preto
SbN	Soluções baseadas na Natureza
SIG	Sistema de Informações Geográficas
UC	Unidade de Conservação
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

1. APRESENTAÇÃO

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

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

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

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

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

2. PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

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

O município de Ubarana não dispõe de legislação específica para tratar da Política Urbana Municipal, o que pode provocar crescimento urbano desordenado, ocupações irregulares e falta de infraestrutura adequada, além de dificultar o controle ambiental e o uso racional do solo. Isso gera desigualdades sociais, degradação ambiental e problemas de mobilidade, comprometendo a qualidade de vida da população. Também coloca o município em situação irregular perante o Estatuto da Cidade, podendo impedir o acesso a recursos públicos e investimentos, já que o Plano Diretor é o principal instrumento de planejamento e desenvolvimento urbano sustentável.

A definição dos objetivos da Política Urbana Municipal constitui a fundamentação técnica para a elaboração do Plano Diretor, com base nas discussões e contribuições recebidas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária, tendo como foco orientar o desenvolvimento urbano. Partindo dessa premissa, são estabelecidos os seguintes objetivos gerais para a Política Urbana Municipal de Ubarana:

- Promover o desenvolvimento sustentável e equilibrado do Município;
- Proteger e recuperar o meio ambiente e os recursos hídricos, principalmente o Aquífero Bauru;
- Assegurar a função social da cidade e da propriedade, garantindo o direito à moradia e o desenvolvimento equilibrado dos assentamentos humanos;
- Estimular a diversificação e a sustentabilidade econômica;
- Fortalecer a gestão pública e a integração metropolitana;
- Promover a equidade territorial e a qualidade de vida;
- Promover a integração entre rodovia e hidrovia (Rio Tietê) localizados a montante da eclusa de Promissão, ampliando o suporte ao escoamento de produtos industriais e agrícolas, a nível metropolitano;
- Ordenar o crescimento urbano, promovendo a distribuição equilibrada e integrada da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, respeitando os níveis de planejamento estabelecidos pelo Macrozoneamento Municipal e Zoneamento Urbano;
- Preservar, proteger e recuperar o patrimônio histórico e cultural, valorizando sua diversificação e atratividade;

- Integrar soluções de Infraestrutura verde, tais como Soluções Baseadas na Natureza (SbN) ao sistema de drenagem urbana, com o objetivo de ampliar a permeabilidade do solo, reduzir os riscos de alagamentos e promover um ambiente urbano mais saudável, sustentável e resiliente às mudanças climáticas;
- Estabelecer mecanismos para garantir a participação democrática da sociedade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução, bem como na elaboração, execução e fiscalização de políticas setoriais, através de suas organizações, entidades e Conselhos Municipais, especificamente o Conselho Municipal da Cidade;
- Definir instrumentos e ações que contemplem aspectos legais e técnicos referentes à garantia da função social e ecológica da propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural, cultural e histórico, considerando a atuação do Conselho Municipal da Cidade;
- Garantir a transparência dos dados e informações relacionados à Política Urbana Municipal e às políticas setoriais, os quais fundamentam a tomada de decisão do poder público; e
- Integrar as ações, projetos, estratégias e planos dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais através do sistema municipal de planejamento urbano.

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

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

1. Acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares;
2. Acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável;
3. Assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todas e todos, em todas as idades;
4. Assegurar a educação inclusiva e equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todas e todos;
5. Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas;
6. Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todas e todos;
7. Assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todas e todos;
8. Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todas e todos;
9. Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação;
10. Reduzir a desigualdade dentro dos países e entre eles;

11. Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis;
12. Assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis;
13. Tomar medidas urgentes para combater a mudança climática e seus impactos;
14. Conservação e uso sustentável dos oceanos, dos mares e dos recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável;
15. Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade;
16. Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis;
17. Fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

Figura 2-1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável



Fonte: Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável, 2025¹.

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

2.1. Referências bibliográficas

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

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

Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável. **ODS**. Disponível em: <https://gtagenda2030.org.br/ods/>. Acesso em 8 out. 2025.

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

3. EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

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

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

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

- **Eixo 1:** Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica;
- **Eixo 2:** Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura; e
- **Eixo 3:** Desenvolvimento econômico e Turismo.

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

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

3.1. Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica

Objetivos gerais:

- Proteger e recuperar os recursos hídricos e mananciais, com foco na preservação do aquífero Bauru, do Córrego Bocaina, do Córrego dos Pintos, do Córrego do Diogo, do Ribeirão Fartura e do Rio Tietê, garantindo a segurança hídrica e o abastecimento sustentável da população;
- Implementar uma gestão integrada do saneamento ambiental, assegurando o tratamento adequado dos efluentes, o manejo eficiente de resíduos sólidos e a substituição de fossas negras por sistemas ambientalmente corretos;

- Incorporar soluções de Infraestrutura verde ao sistema urbano de drenagem e planejamento territorial, para mitigar impactos climáticos, favorecer a infiltração das águas pluviais e criar espaços públicos mais verdes e saudáveis;
- Fortalecer a governança ambiental e a fiscalização municipal, garantindo a revisão e o cumprimento das normas ambientais, o incremento dos servidores municipais responsáveis pela fiscalização e promovendo a educação ambiental como ferramenta de conscientização e participação comunitária; e
- Integrar o planejamento ambiental às políticas urbanas e econômicas, buscando compatibilizar o desenvolvimento urbano e produtivo com a conservação dos ecossistemas e a adaptação às mudanças climáticas.

Objetivos do Desenvolvimento sustentável (ODS):



Estratégias:

- Implantar programas de recuperação de nascentes, matas ciliares e áreas degradadas, com ações de reflorestamento e contenção de erosão;
- Criar um Plano Municipal de Gestão de Recursos Hídricos e Drenagem Urbana, incorporando Soluções Baseadas na Natureza (SbN) e infraestrutura verde;
- Substituir fossas negras por sistemas adequados de esgotamento sanitário, priorizando áreas rurais e bairros periféricos;
- Mapear e delimitar áreas de risco ambiental e de proteção hídrica, com controle rigoroso sobre ocupações irregulares;
- Estabelecer zonas de proteção de recarga do aquífero Bauru, com restrições ao uso do solo em áreas vulneráveis;
- Ampliar a arborização urbana, priorizando espécies nativas e corredores verdes ao longo das vias e margens de cursos d'água;

- Fortalecer o programa municipal de educação e sensibilização ambiental, voltado a escolas, produtores rurais e comunidades urbanas, à exemplo do Toca da Coruja, através, também, do incentivo às parcerias público-privadas;
- Instituir um sistema de coleta seletiva e compostagem municipal, reduzindo resíduos enviados a aterros e estimulando a economia circular;
- Fortalecer a fiscalização ambiental, com incremento do corpo técnico, capacitação técnica e integração com órgãos estaduais e regionais; e
- Desenvolver um plano de adaptação às mudanças climáticas, identificando vulnerabilidades e priorizando ações de mitigação e resiliência.

3.2. Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

Objetivos gerais:

- Promover o ordenamento territorial e o uso racional do solo, assegurando um crescimento urbano equilibrado, com adensamento planejado e compatibilidade entre ocupação, infraestrutura e preservação ambiental;
- Garantir o acesso à moradia digna e à regularização fundiária, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos, criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e políticas habitacionais voltadas à inclusão social;
- Expandir e qualificar a infraestrutura urbana e rural, assegurando o abastecimento de água, saneamento básico, energia, iluminação pública e conectividade digital em todo o território municipal;
- Melhorar a mobilidade urbana e regional, com foco na diversificação dos modos de transporte, incentivo à mobilidade ativa (pedestres e ciclistas) e fortalecimento da integração viária com a Região Metropolitana de São José do Rio Preto;
- Fortalecer o potencial logístico do município através da Rodovia Transbrasiliana;
- Requalificar o espaço urbano e os equipamentos públicos, estimulando a ocupação de áreas subutilizadas, o adensamento nos eixos estruturantes e a criação de espaços públicos acessíveis, seguros e integrados à paisagem natural; e
- Fortalecer o planejamento integrado e a capacidade de gestão municipal, promovendo a atualização contínua de dados territoriais, o monitoramento das políticas urbanas e a articulação entre setores públicos e privados para a implementação de projetos de infraestrutura sustentável.

Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):



Estratégias:

- Revisar o perímetro urbano e o zoneamento municipal, definindo diretrizes para expansão controlada e proteção de áreas rurais e ambientais;
- Implantar um Sistema Municipal de Informações Territoriais (SIG), com base cartográfica atualizada para subsidiar o planejamento urbano;
- Ampliar o Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), priorizando áreas consolidadas e promovendo segurança jurídica à população;
- Instituir Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para viabilizar moradia de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura;
- Elaborar um Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, com incentivo ao transporte coletivo, ciclovias, calçadas acessíveis e mobilidade ativa;
- Requalificar e ampliar a infraestrutura urbana, incluindo pavimentação, drenagem, iluminação pública e redes de abastecimento;
- Criar um programa de acessibilidade universal, garantindo a inclusão de pessoas com deficiência nos espaços e equipamentos públicos;
- Modernizar e ampliar os equipamentos públicos (escolas, unidades de saúde, praças e centros comunitários), especialmente nas áreas periféricas;
- Promover o adensamento planejado em áreas centrais e eixos estruturantes, evitando a dispersão urbana e otimizando a infraestrutura existente; e
- Integrar o planejamento urbano às políticas regionais da RMSJRP, fortalecendo a articulação com municípios vizinhos e órgãos metropolitanos.

3.3. Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo

Objetivos gerais:

- Diversificar a base produtiva municipal, estimulando novos setores econômicos — como comércio, serviços, turismo e tecnologia — para reduzir a dependência das indústrias e das transferências públicas;
- Incentivar o potencial turístico, com destaque para o Centro de Lazer Gentil Moreira e a Vila dos Pescadores, além de diversificar o calendário anual de eventos culturais e turísticos;
- Fortalecer a indústria local e a agropecuária sustentável, apoiando a modernização produtiva, a inovação tecnológica e a adoção de práticas ambientalmente responsáveis no uso do solo e dos recursos naturais;
- Fomentar o empreendedorismo e a economia local, com políticas de apoio às micro e pequenas empresas, cooperativas e empreendimentos familiares, ampliando as oportunidades de trabalho e renda no município;
- Promover a integração econômica regional, aproveitando as potencialidades da Região Metropolitana de São José do Rio Preto para ampliar o acesso a mercados, parcerias e investimentos públicos e privados;
- Valorizar o capital humano, por meio da qualificação profissional, da ampliação do acesso à educação técnica e do fortalecimento de iniciativas de capacitação ligadas às vocações locais; e
- Estimular o desenvolvimento econômico sustentável, conciliando o crescimento produtivo com a preservação ambiental, o uso racional dos recursos naturais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):



Estratégias:

- Fomentar os programas municipais já existentes de incentivo ao empreendedorismo e à economia local, com capacitação, microcrédito e incubadoras de negócios;
- Estabelecer parcerias com instituições de ensino técnico e superior, visando a qualificação profissional e a inovação tecnológica;
- Implantar um Distrito Industrial Sustentável, com infraestrutura adequada e critérios ambientais para atração de empresas;
- Estimular o turismo rural, cultural e ecológico, valorizando o patrimônio natural e histórico do município;
- Fortalecer a agropecuária sustentável, com assistência técnica, incentivo à diversificação de culturas e adoção de boas práticas ambientais;
- Criar um programa de compras públicas locais, priorizando produtos e serviços de empreendedores e agricultores de Ubarana;
- Ampliar o apoio à formalização de micro e pequenos empreendedores, simplificando processos e criando canais de orientação;
- Implantar um Centro de Apoio ao Trabalhador, com ações de intermediação de emprego e qualificação contínua;
- Fomentar a economia criativa e o comércio local, por meio de eventos, feiras e valorização dos produtos regionais; e
- Promover parcerias público-privadas (PPPs) para investimento em infraestrutura, geração de energia renovável e serviços urbanos sustentáveis.

3.4. Referências bibliográficas

Grupo de Trabalho da Sociedade Civil para a Agenda 2030 do Desenvolvimento Sustentável. **ODS**. Disponível em: <https://gtagenda2030.org.br/ods/>. Acesso em 8 out. 2025.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **PDUI-RMSJRP**. Documentos – P13. São Paulo, 2022.

4. PROPOSTAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

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

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

- Perímetro Urbano: delimitação legal das áreas consideradas urbanas no Município;
- Sistema Viário Urbano: hierarquização das vias urbanas, atribuindo uma função a cada elemento viário, além do dimensionamento mínimo das vias;
- Macrozoneamento Municipal: divisão espacial do Município em macrorregiões; e
- Zoneamento Urbano: divisão da(s) área(s) urbana(s) em porções estratégicas, segundo as características sociais e morfológicas, definindo parâmetros urbanísticos próprios.

4.1. Perímetros Urbanos

O perímetro urbano é a delimitação legal entre a área urbana e a área rural do Município. Se constitui como um mecanismo de ordenamento territorial que delimita e indica a direção do crescimento da malha urbana, bem como os limites para o parcelamento do solo de caráter urbano, auxiliando no direcionamento das políticas públicas. Neste contexto, as leis complementares ao Plano Diretor, como a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o Código de Obras e Edificações, por exemplo, são vigentes somente na área delimitada pelo perímetro urbano.

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

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

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

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

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

Com base nos estudos realizados na Etapa 2 – Leitura Técnica, Ubarana não possui um perímetro urbano definido por legislação vigente. Assim, o perímetro urbano considerado resulta da consolidação de 13 leis aprovadas entre os anos de 2000 e 2025, que trataram de expansões urbanas e que, atualmente, compõem o conjunto do perímetro urbano municipal (vide **Quadro 4.1-1**).

Quadro 4.1-1: Legislação referente a expansão urbana de Ubarana.

Legislação	Ementa
Lei nº 321/2000	Delimita área de plano de expansão urbana, no Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 322/2000	Delimita áreas de expansão urbana, no Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 402/2002	Delimita área de expansão urbana no Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 466/2004	Delimita área de expansão urbana no Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 645/2008	Delimita área de plano de expansão urbana, no Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 646/2008	Delimita área de plano de expansão urbana, no Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 812/2013	Delimita áreas de expansão urbana no Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 852/2014	Delimita área de plano de expansão urbana junto ao Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 934/2017	Delimita áreas de expansão urbana no Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 1.003/2019	Delimita área de plano de expansão urbana junto ao Município de Ubarana e dá outras providências

Legislação	Ementa
Lei nº 1.141/2022	Delimita área de plano de expansão urbana junto ao Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 1.327/2025	Delimita área de plano de expansão urbana junto ao Município de Ubarana e dá outras providências
Lei nº 1.328/2025	Delimita área de plano de expansão urbana junto ao Município de Ubarana e dá outras providências

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Destaca-se que o município possui 02 núcleos bem consolidados, um ao centro, considerado como a sede municipal, e outro a nordeste, além de 06 núcleos descentralizados, que foram regulamentados pelas leis descritas no **Quadro 4.1-1**.

Dessa forma, os perímetros urbanos são propostos de modo a contemplar essas áreas, para possibilitar ao município, realizar obras de complementação da infraestrutura urbana existente e dotá-las de equipamentos comunitários, além de viabilizar a realização de serviços públicos municipais e maior controle sobre o uso e a ocupação do solo.

A delimitação dos perímetros urbanos propostos foi realizada a partir do reconhecimento de elementos físicos do território, a exemplo da hidrografia, sistema viário e limites de propriedades (públicas ou particulares), evitando linhas secas, de forma a facilitar a compreensão do limite da área urbana e, conseqüentemente, as ações de fiscalização e controle do solo urbano.

A seguir, as **Figuras 4.1-1, 4.1-2 e 4.1-3** traz a delimitação dos perímetros Urbanos propostos para o município de Ubarana².

² Cabe destacar que as delimitações apresentadas para os perímetros urbanos estão de acordo com as definições pactuadas com os membros do Grupo de Trabalho do Plano Diretor, durante a reunião da Agenda 02 de apresentação da Proposta Técnica da Etapa 4, ocorrida em 20 de janeiro de 2026 e que, portanto, poderão sofrer alterações ao longo do processo. Sendo assim, a figura corresponde à versão preliminar dos perímetros urbanos, cujo mapa final será apresentado após a realização da correção deste relatório pelos membros do Grupo de Trabalho e do Grupo de Acompanhamento e das contribuições recebidas da população após a realização da Oficina Municipal.

Figura 4.1-1: Perímetros Urbanos propostos para Ubarana – Sede Urbana



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 4.1-2: Perímetros Urbanos propostos para Ubarana – Núcleos isolados



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 4.1-3: Perímetros Urbanos propostos para Ubarana – Núcleos isolados



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4.2. Sistema Viário

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

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

A seguir, são apresentados os objetivos gerais do sistema viário urbano de Ubarana:

- Induzir o desenvolvimento municipal, através da compatibilização coerente entre o sistema viário e o zoneamento urbano, face à sua forte relação;
- Estabelecer condições adequadas para a realização das atividades urbanas;
- Priorizar o transporte coletivo e a mobilidade ativa em detrimento ao transporte individual motorizado, conforme Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012);
- Elaborar o Plano Cicloviário Municipal, integrando a bicicleta aos diferentes modais de transporte;
- Elaborar o Plano de Rotas Acessíveis, de modo a garantir a acessibilidade das calçadas e dar autonomia, conforto e segurança à circulação de Pessoas com Deficiência – PCD, e Pessoas com Mobilidade Reduzida – PMR;
- Implantar um anel viário para reduzir o fluxo de veículos, especialmente caminhões, na área central da cidade;
- Disciplinar o tráfego de veículos pesados, visando mitigar conflitos relacionados à circulação de cargas;
- Eliminar pontos críticos de tráfego, especialmente em locais com maior ocorrência de acidentes, e implementar melhorias viárias que assegurem segurança e conforto aos pedestres e ciclistas e garantam a fluidez ao tráfego em geral;
- Atingir o índice de 100% de pavimentação viária na área urbana; e
- Melhorar o estado de conservação das estradas rurais, incluindo a realização de obras de pavimentação e implantação de rede de drenagem.

O Sistema Viário Municipal é composto tanto pelas vias urbanas quanto pelas vias rurais. O Sistema Viário Rural engloba as vias que se encontram fora dos perímetros urbanos, utilizadas para acesso às comunidades rurais, escoamento da produção agroindustrial e conexões intermunicipais e inter-regionais, apresentando tráfego de passagem e de veículos pesados. A

hierarquização proposta para o Sistema Viário Rural de Ubarana obedece às seguintes categorias:

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

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

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

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

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

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

- Vias Locais: vias caracterizadas pelo sentido duplo de tráfego e baixa velocidade, com prioridade ao fluxo de pedestres e ciclistas e objetivo claro de acesso aos lotes lindeiros.

Em Ubarana não foram identificadas vias com características de Vias de Trânsito Rápido. O **Quadro 4.2-2**, a seguir, apresenta o dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano de Ubarana:

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

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estacionamento (m)	Ciclovias (m)	Canteiro (m)	Calçadas (m)*	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	30,00 m	2 faixas de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido (junto à calçada)	1 ciclofaixa unidirecional de 1,50 m por sentido (junto ao canteiro central)	2,00 m (entre as duas pistas)	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	12,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,20 m em um lado	-	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Coletora	10,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,60 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	10,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 1,90 m em cada lado	0,50%	16,00%

*O dimensionamento mínimo das calçadas é apresentado no Quadro 4.2.1-1.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Além das vias urbanas, destaca-se a presença de rodovias que conectam Ubarana a municípios vizinhos e realizam conexões inter-regionais e interestaduais, sob gestão da União. Entre as rodovias que interceptam o território municipal, destaca-se:

- BR-153 (Transbrasiliana), que liga Marabá (PA) a Aceguá (RS), atravessa o município de Ubarana de uma ponta a outra.

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

- Intervenções de requalificação de vias urbanas centrais, como implantação de sistemas de acalmamento de tráfego ou ruas completas, de modo a fomentar o turismo e o comércio local, através da criação de eixos de comércio e serviços;

- Criação de Rotas de Caminhões ou alternativas de acesso ao Centro, utilização de projeto de anel viário;
- Realização de melhorias ou implantação de trevos ou dispositivos de acesso em rodovias.

Ressalta-se que as intervenções nas rodovias deverão ser realizadas em parceria com os órgãos estaduais e federais responsáveis por sua gestão. A hierarquização do sistema viário urbano proposto para o município de Ubarana é apresentada nas **Figuras 4.2-1 e 4.2-2**, a seguir³.

³ Cabe destacar que as dimensões e hierarquização apresentadas estão de acordo com as definições pactuadas com os membros do Grupo de Trabalho do Plano Diretor, durante a reunião da Agenda 02 de apresentação da Proposta Técnica da Etapa 4, ocorrida em 20 de janeiro de 2026 e que, portanto, poderão sofrer alterações ao longo do processo. Sendo assim, a figura corresponde à versão preliminar da hierarquização viária, cujo mapa final será apresentado após a realização da correção deste relatório pelos membros do Grupo de Trabalho e do Grupo de Acompanhamento e das contribuições recebidas da população após a realização da Oficina Municipal.

Figura 4.2-1: Hierarquização Viária proposta para Ubarana



LEGENDA

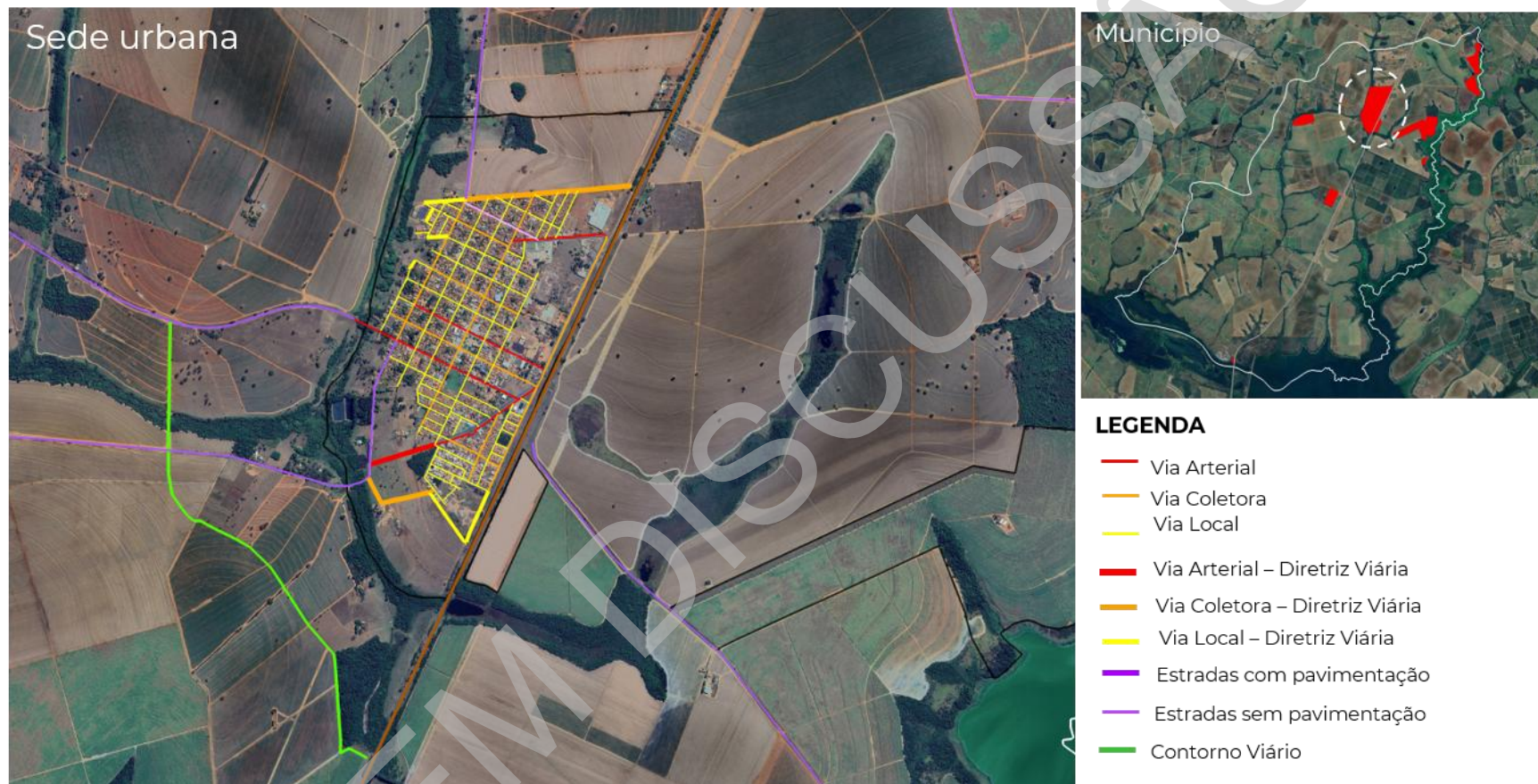
- Via Arterial
- Via Coletora
- Via Local
- Via Arterial – Diretriz Viária
- Via Coletora – Diretriz Viária
- Via Local – Diretriz Viária
- Estradas com pavimentação
- Estradas sem pavimentação
- Contorno Viário

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 4.2-2: Hierarquização Viária proposta para Ubarana – Sede Urbana



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4.2.1. Mobilidade não motorizada

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

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

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

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

Quadro 4.2.1-1: Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixa de Serviço, incluindo o meio-fio (m)	Faixa Livre ou Passeio (m)	Faixa de Acesso (m)	Largura Total (m)
Via Arterial (pista dupla)	0,90 m	2,40 m	0,70 m	4,00 m
Via Arterial (pista simples)	0,90 m	1,40 m	0,70 m	3,00 m
Via Coletora	0,70 m	1,20 m	0,70 m	2,60 m
Via Local	0,70 m	1,20 m	-	1,90 m

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.3. Macrozoneamento Municipal

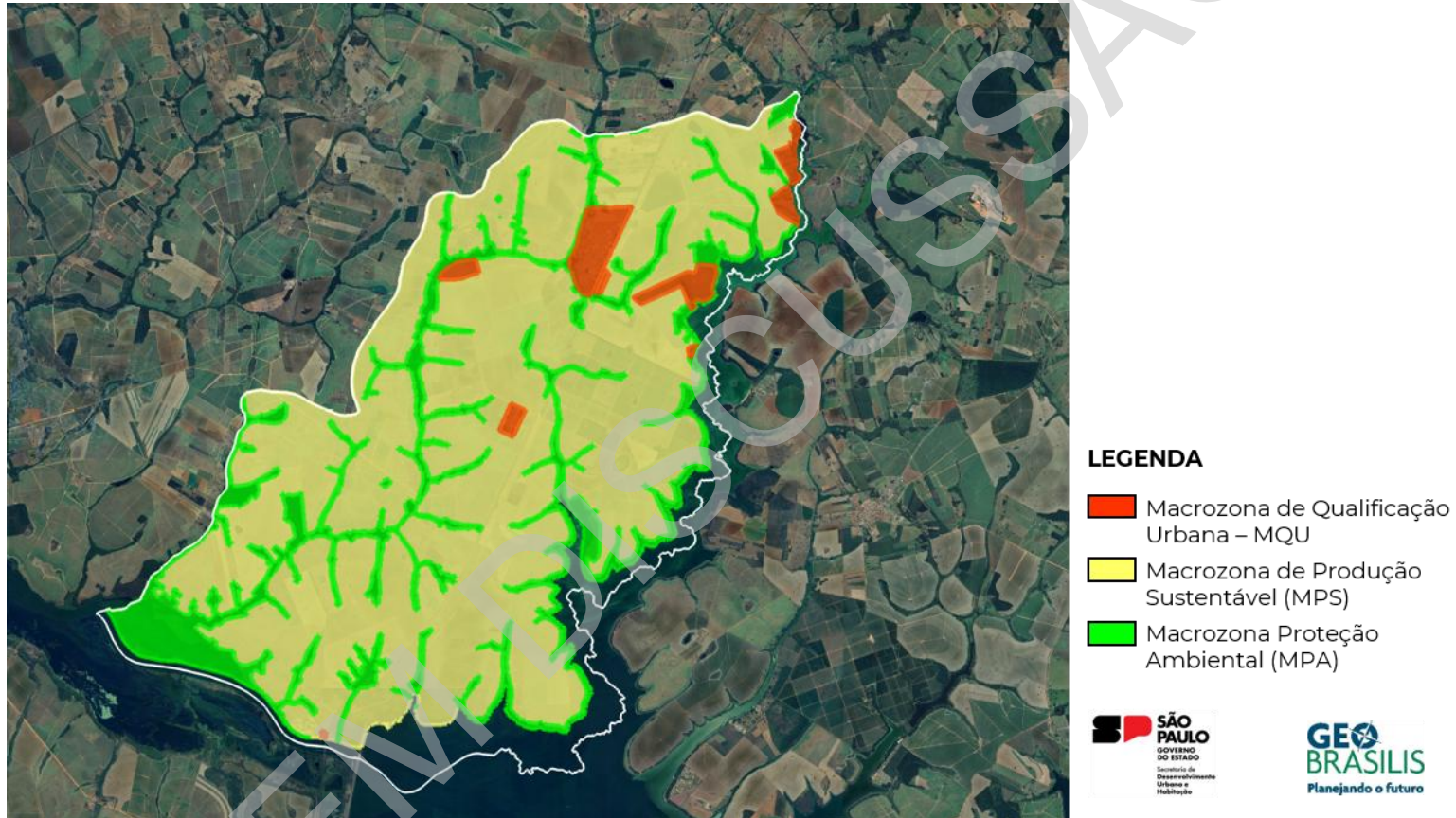
O Macrozoneamento Municipal consiste no primeiro nível de aproximação e caracterização do território municipal, compreendendo a divisão espacial de todo o Município, atuando como instrumento de planejamento territorial a partir da definição de áreas destinadas prioritariamente aos usos urbanos e/ou de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

Ante o exposto, propõe-se para Ubarana a seguinte subdivisão, conforme Mapa do Macrozoneamento proposto⁴ (**Figura 4.3-1**):

- Macrozona de Qualificação Urbana – MQU;
- Macrozona de Produção Sustentável – MPS;
- Macrozona de Preservação Ambiental – MPA.

⁴ Cabe destacar que as delimitações apresentadas para o Macrozoneamento estão de acordo com as definições pactuadas com os membros do Grupo de Trabalho do Plano Diretor, durante a reunião da Agenda 02 de apresentação da Proposta Técnica da Etapa 4, ocorrida em 20 de janeiro de 2026 e que, portanto, poderão sofrer alterações ao longo do processo. Sendo assim, a figura corresponde à versão preliminar do Macrozoneamento proposto, cujo mapa final será apresentado após a realização da correção deste relatório pelos membros do Grupo de Trabalho e do Grupo de Acompanhamento e das contribuições recebidas da população após a realização da Oficina Municipal.

Figura 4.3-1: Macrozoneamento proposto para Ubarana.



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4.3.1. Macrozona de Qualificação Urbana – MQU

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

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

Partindo dessas premissas, a MQU apresenta os seguintes objetivos:

- Consolidar a ocupação urbana existente, sobretudo as áreas com infraestrutura instalada, aplicando instrumentos urbanísticos para coibir vazios urbanos em lotes edificáveis e preservando a paisagem de Ubarana;
- Implementar a política municipal de mobilidade urbana em conformidade à Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.583, de 2012, e suas alterações), incluindo parâmetros de acessibilidade em conformidade à NBR 9050, com foco no fomento e melhoria das condições para a mobilidade ativa (pedestres e bicicletas);
- Implementar Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, com parâmetros urbanísticos específicos e condizentes com a realidade socioambiental, incluindo ZEIS de indução à Habitação de Interesse Social destinada à população de baixa renda e ZEIS de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais, tendo como base a Lei Federal nº 13.465, de 2017, e suas alterações;
- Fiscalizar a ocupação urbana, combatendo o crescimento desordenado, sobretudo nas APP de cursos d'água e áreas de risco, suscetíveis à movimentação de massa, inundação e alagamento;
- Ampliar o acesso ao saneamento básico, especialmente quanto ao esgotamento sanitário, à capacidade de reservação da água e ao atendimento da rede de abastecimento;
- Orientar a expansão urbana para os locais aptos à urbanização, condicionando o uso e a ocupação do solo à capacidade de atendimento da infraestrutura, serviços e equipamentos públicos instalados;
- Promover a implantação e o fortalecimento do Polo Industrial, visando à geração de emprego e renda, e à organização dos usos produtivos de forma compatível com o entorno, contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável;
- Fortalecer atividades econômicas de pequeno e médio porte e desenvolver incentivos à geração de trabalho e renda, especialmente voltada ao turismo, de forma a promover o desenvolvimento econômico e sustentável;
- Garantir o acesso igualitário aos serviços e equipamentos públicos e à infraestrutura urbana;

- Promover a educação ambiental e urbanística, conscientizando a população sobre a importância da preservação ambiental e da garantia da qualidade dos recursos hídricos, e dos perigos de habitar áreas de risco, promovendo melhorias na fiscalização ambiental; e
- Estabelecer parâmetros urbanísticos que favoreçam a preservação ambiental e a permeabilidade do solo e implantar áreas verdes e parques urbanos, incorporando Soluções baseadas na Natureza – SbN, nos projetos públicos e realizando o manejo adequado e a ampliação da arborização urbana.

4.3.2. Macrozona de Produção Sustentável – MPS

A MPS compreende as porções da área rural do Município inseridas na Macrozona de Proteção do Sistema Aquífero Bauru, sobretudo nos trechos de alta vulnerabilidade à poluição nas proximidades do Córrego dos Pintos e do Rio Tietê.

Tratam-se de áreas delimitadas com o intuito de permitir o desenvolvimento de atividades sustentáveis compatíveis à proteção da qualidade ambiental. A MPS tem como peculiaridade a relação harmônica entre o ambiente natural e a ocupação antrópica caracterizada pelo uso rural.

Partindo dessas premissas, a MPS apresenta os seguintes objetivos:

- Estimular a geração de atividades econômicas estratégicas e ecologicamente viáveis;
- Garantir a qualidade dos recursos hídricos, a partir do manejo adequado do solo rural, do controle da utilização de insumos agrícolas e da ocupação adequada da bacia do Aquífero Bauru, de forma a garantir o abastecimento de água de qualidade para a população;
- Ordenar e fomentar o turismo ecológico, científico e cultural e demais atividades econômicas compatíveis com a conservação ambiental;
- Controlar e fiscalizar a instalação de atividades restritas;
- Aplicar medidas legais, administrativas e penais destinadas a impedir ou prevenir o exercício de atividades causadoras de degradação da qualidade ambiental e fazer cumprir as normas de controle ambiental vigentes;
- Implantar um Sistema de Informações Geográficas contendo a delimitação das Unidades de Conservação - UCs inseridas no território municipal e a indicação das restrições impostas pelos respectivos planos de manejo, facilitando a gestão do território;
- Compatibilizar o uso e a ocupação rural com a proteção ambiental;
- Estimular atividades econômicas estratégicas e ecologicamente equilibradas;
- Estimular atividades agropecuárias que funcionem como meio de fixação do trabalhador rural no campo;
- Estimular o desenvolvimento da agropecuária e do turismo rural e ecológico;
- Promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural;
- Implementar ações e programas de orientação aos produtores rurais, tais como:

- Medidas de controle de erosão por meio da plantação em curvas de nível; e
- Tratamento e disposição de efluentes domésticos oriundos das atividades criatórias, além da coleta e disposição do lixo.
- Incentivar o reflorestamento e a preservação ambiental, promovendo a melhoria na fiscalização ambiental; e
- Incentivar a produção de produtos orgânicos e práticas alternativas de manejo, conscientizando a população sobre o uso indiscriminado de defensivos agrícolas.

4.3.3. Macrozona de Preservação Ambiental – MPA

A MPA compreende as Unidades de Conservação (UCs) de proteção integral, fragmentos de vegetação nativa (conforme mapeamento do MapBiomias) e Áreas de Reserva Legal (conforme Cadastro Ambiental Rural - CAR), situadas na área rural.

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

Partindo dessas premissas, a MPA apresenta os seguintes objetivos:

- Implantar um Sistema de Informações Geográficas contendo a delimitação das UCs inseridas no território municipal e a indicação das restrições impostas pelos respectivos planos de manejo, facilitando a gestão territorial;
- Investir em pesquisas e atividades de educação ambiental, conscientizando a população sobre o patrimônio natural do Município;
- Integrar as políticas municipais de preservação ambiental às políticas previstas nos Planos de Manejo das UCs, estabelecendo pontes discursivas entre o Município e os órgãos gestores das UCs;
- Garantir a máxima preservação para minimizar impactos da ocupação antrópica;
- Garantir a qualidade dos recursos hídricos;
- Ordenar as atividades de lazer, a partir de leis específicas, para minimizar os impactos;
- Preservar Reservas Naturais do Patrimônio Natural – RPPN;
- Definir diretrizes para prevenir a degradação ambiental;
- Preservar a fauna e a flora, especialmente as espécies ameaçadas de extinção;
- Realizar esforços junto ao governo federal e ao governo estadual para garantir a máxima preservação dos ecossistemas naturais; e
- Observar as determinações do CONAMA através da Resolução 369/06 e do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651, de 2012) e suas alterações.

4.4. Zoneamento Urbano

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

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

Atualmente, Ubarana não dispõe de zoneamento urbano regulamentado por lei específica, o que pode acarretar prejuízos significativos para um município, resultando em crescimento desordenado, insegurança jurídica e aumento das desigualdades sociais.

Partindo das premissas apresentadas, o Zoneamento Urbano proposto busca preservar as características da área urbana de Ubarana, visando a institucionalização de uma lei que reconheça a realidade atual do Município, de fácil compreensão e aplicação.

Nesse sentido, perfazem os objetivos do Zoneamento Urbano proposto:

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

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

- Existência de áreas de risco, unidades de conservação e áreas de potencial valor ambiental, tais como fragmentos de vegetação nativa e APP de cursos e corpos d'água;

- Infraestrutura urbana disponível, especialmente as redes de saneamento básico e o sistema de mobilidade urbana; e
- Tendências de crescimento urbano e adensamento identificadas na Etapa 2 – Leitura Técnica e Etapa 3 – Leitura Comunitária.

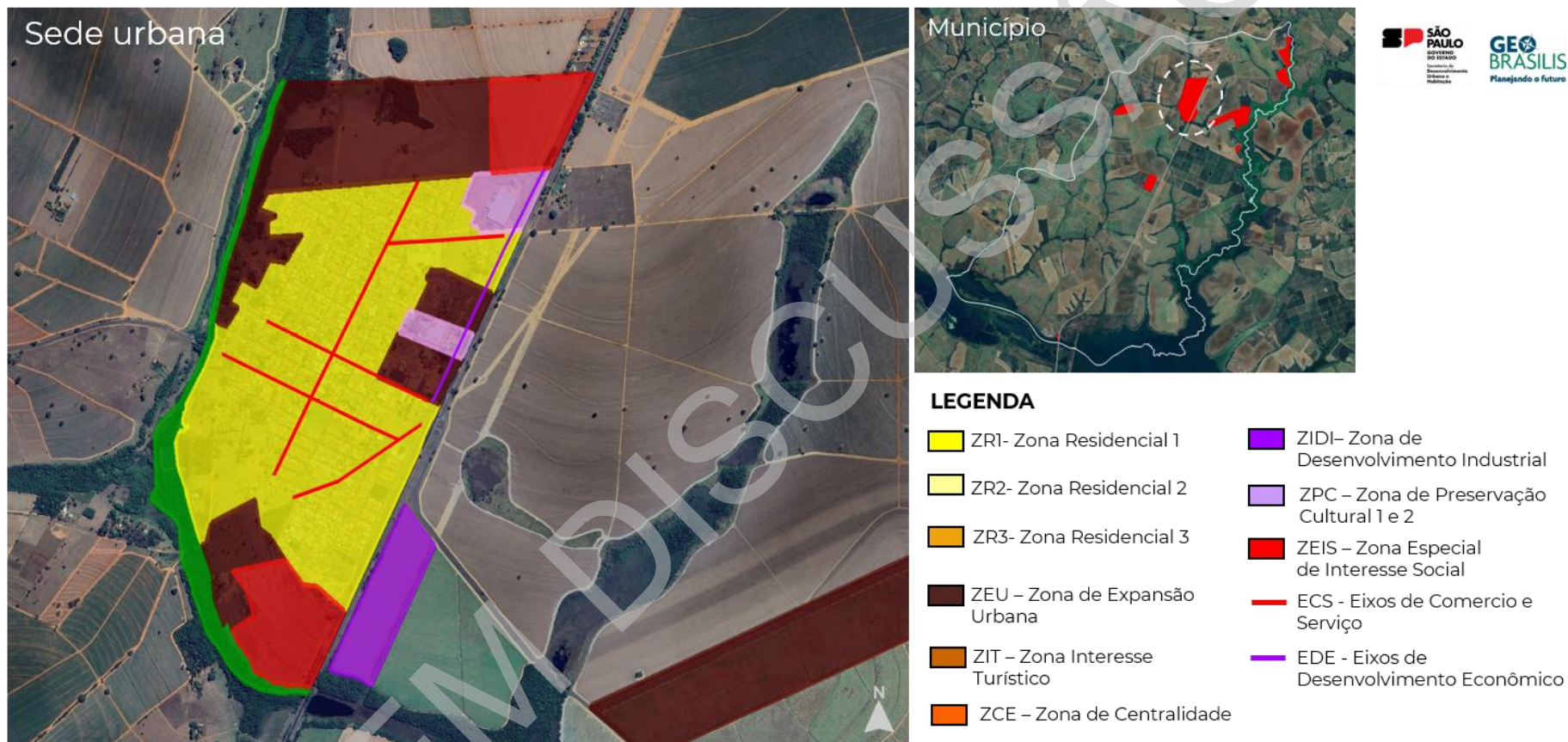
Ante o apresentado, são propostas para Ubarana as seguintes zonas de uso e ocupação do solo urbano:

- Zona residencial – ZR, subdividida em:
 - Zona Residencial 1 – ZR1;
 - Zona Residencial 2 – ZR2; e
 - Zona Residencial 3 – ZR3.
- Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- Zona de Preservação Cultural – ZPC, subdividida em:
 - Zona de Preservação Cultural 1 – ZPC1; e
 - Zona de Preservação Cultural 2 – ZPC2.
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- Zona de Desenvolvimento Industrial – ZDI;
- Zona de Interesse Turístico – ZIT;
- Eixo de Comércio e Serviços – ECS; e
- Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE.

Os itens a seguir apresentam a metodologia utilizada para a delimitação das zonas de uso e ocupação do solo, bem como suas características e seus objetivos, tendo como elementos orientadores os Eixos de Desenvolvimento Municipal propostos no Item 3 – Eixos de Desenvolvimento Municipal deste relatório. Já as **Figuras 4.4-1, 4.4-2 e 4.4-3** ilustram o Zoneamento Urbano proposto para o município de Ubarana⁵.

⁵ Cabe destacar que as delimitações apresentadas estão de acordo com as definições pactuadas com os membros do Grupo de Trabalho do Plano Diretor, durante a reunião da Agenda 03 de apresentação da Proposta Técnica da Etapa 4, ocorrida em 22 de janeiro de 2026 e que, portanto, poderão sofrer alterações ao longo do processo. Sendo assim, a figura corresponde à versão preliminar do zoneamento urbano municipal, cujo mapa final será apresentado após a realização da correção deste relatório pelos membros do Grupo de Trabalho e do Grupo de Acompanhamento e das contribuições recebidas da população após a realização da Oficina Municipal.

Figura 4.4-1: Zoneamento Urbano proposto para Ubarana – Sede urbana



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 4.4-2: Zoneamento Urbano proposto para Ubarana – Núcleos isolados



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 4.4-3: Zoneamento Urbano proposto para Ubarana – Núcleos isolados



Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

4.4.1. Zona Residencial – ZR

A **Zona Residencial – ZR** se distribui por todas as porções da área urbana. Tratam-se de áreas destinadas à qualificação do uso residencial e à implementação da infraestrutura urbana e serviços públicos. O uso residencial poderá ser mesclado com atividades de comércio e serviços de bairro e atividades industriais caseiras, compatíveis ao uso residencial e à preservação do patrimônio natural.

São objetivos da Zona Residencial – ZR:

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

Considerando a infraestrutura implementada, a Zona Residencial – ZR, é subdividida em:

- Zona Residencial 1 – ZR1, localizada nos limites da área urbana abrangendo os bairros do Centro, Domingos N. Bueno, Braz Sanches, Vitor Sanches Monteiro, Eujácio Pereira, Almir José R. da Cruz, Ana Sergio de Matos, Elpidio Pereira Christal, Rubens Benedito Brito e Jardim Esperança em áreas dotadas de infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação, destinadas à ocupação de média a alta densidade, onde se permite a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno a médio porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial;
- Zona Residencial 2 – ZR2, localizada ao sul do município, abrangendo a Vila dos Pescadores. Está em áreas onde a infraestrutura, serviços e equipamentos públicos demandam complementações, destinadas à ocupação de baixa densidade, podendo ser permitida a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial. Trata-se de área que apresenta necessidade de regularização fundiária; e
- Zona Residencial 3 – ZR3, localizada no núcleo secundário do município, destinadas à ocupação de baixíssima a baixa densidade, podendo caracterizar ocupação por chácaras de lazer e podendo ser permitida a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial.

4.4.2. Zona de Expansão Urbana – ZEU

A **Zona de Expansão Urbana – ZEU** compreende áreas situadas no entorno imediato da malha urbana consolidada e, em alguns casos específicos em locais que ainda não há infraestrutura consolidada, mas pode ser proposta como contrapartida privada, e são destinadas ao crescimento ordenado da cidade. São regiões com potencial para receber novos empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços, especialmente em locais onde haja

possibilidade de ampliação da infraestrutura urbana e melhoria da conectividade viária. A definição dessas áreas considera a necessidade de orientar a ocupação futura de forma planejada, reduzindo pressões sobre áreas ambientalmente sensíveis e evitando a formação de ocupações irregulares.

São objetivos da Zona de Expansão Urbana – ZEU:

- Orientar o crescimento da cidade de forma planejada, contínua e integrada à malha urbana existente;
- Garantir condições adequadas de urbanização, promovendo a ampliação gradual de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos;
- Prevenir a ocupação desordenada e conflitos de uso, assegurando a implantação de empreendimentos compatíveis com a capacidade ambiental e urbanística da área; e
- Promover alternativas de moradia e novas oportunidades urbanas, contribuindo para o desenvolvimento equilibrado do município.

4.4.3. Zona de Preservação Cultural – ZPC

A **Zona de Preservação Cultural – ZPC** abrange áreas que concentram bens materiais e imateriais representativos da memória, identidade e história local, inclusive que ainda não são tombados por lei. Compreende espaços urbanos onde existem edificações, conjuntos arquitetônicos, sítios históricos, manifestações culturais e paisagens que precisam ser protegidos e valorizados. A definição dessas zonas considera a relevância patrimonial, a fragilidade dos elementos culturais presentes e a necessidade de orientar intervenções que assegurem sua integridade.

São objetivos da Zona de Preservação Cultural – ZPC:

- Proteger e conservar bens e espaços que representem o patrimônio histórico, arquitetônico, artístico e cultural do município;
- Orientar intervenções urbanas e arquitetônicas, garantindo que novas edificações e reformas preservem a identidade e o valor cultural da área;
- Incentivar atividades culturais, educativas e turísticas, promovendo o reconhecimento e a valorização social do patrimônio; e
- Assegurar a transmissão da memória coletiva, fortalecendo o sentimento de pertencimento e contribuindo para o desenvolvimento cultural sustentável.

Considerando a infraestrutura implementada, a Zona de Preservação Cultural – ZPC, é subdividida em:

- Zona de Preservação Cultural – ZPC 1, localizada no bairro do Centro, trata-se de área que apresenta vestígios de antiga indústria cerâmica ainda não descaracterizados, os quais devem ser preservados como forma de valorizar e manter a memória e a identidade cultural do município de Ubarana; e

- Zona de Preservação Cultural – ZPC 2, localizada no bairro do Centro, trata-se de área onde os vestígios da antiga indústria cerâmica foram em grande parte descaracterizados, mas ainda assim, o uso pode ser preservado e ressignificado, de modo a valorizar a memória histórica e a identidade cultural local.

4.4.4. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

A **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** corresponde às áreas destinadas à implantação de núcleos habitacionais de interesse social.

A ZEIS deve ser implementada preferencialmente em áreas dotadas de infraestrutura, com oferta de transporte público e próximo às áreas de concentração de postos de trabalho, visando garantir o direito à moradia digna e reduzir o déficit habitacional e as moradias inadequadas, bem como melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda. Na ZEIS poderão ser estimuladas atividades de comércio e serviços de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial. A delimitação das ZEIS deverá respeitar o estabelecido na Portaria MCID nº 725, de 2023 e alterações posteriores.

São objetivos da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:

- Cumprir a função social da propriedade urbana;
- Promover Habitação de Interesse Social – HIS.

4.4.5. Zona de Desenvolvimento Industrial - ZDI

A **Zona de Desenvolvimento Industrial – ZDI** corresponde às áreas destinadas à implantação, ampliação e consolidação de atividades industriais, logísticas e de serviços de apoio à produção, bem como à instalação de equipamentos de infraestrutura urbana de interesse público, incluindo a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).

A ZDI deve ser implementada preferencialmente em áreas com adequada acessibilidade viária e disponibilidade de infraestrutura, de modo a estimular o desenvolvimento econômico, a geração de emprego e renda e a diversificação da base produtiva municipal, assegurando a compatibilidade com os usos do entorno e o adequado controle dos impactos ambientais e urbanísticos.

São objetivos da Zona de Desenvolvimento Industrial – ZDI:

- Promover o desenvolvimento econômico local e regional;
- Incentivar a geração de emprego e renda;
- Ordenar a localização das atividades industriais e de infraestrutura no território municipal;
- Viabilizar a implantação de equipamentos públicos de saneamento e tratamento; e
- Minimizar conflitos de uso e impactos ambientais e urbanos.

4.4.6. Zona de Interesse Turístico – ZIT

A **Zona de Interesse Turístico – ZIT**, localizada na região da Prainha de Ubarana, corresponde às áreas destinadas à valorização, promoção e desenvolvimento de atividades turísticas, culturais, recreativas e de lazer, associadas ao patrimônio natural e cultural do município.

A ZIT deve ser implementada de forma a incentivar o uso turístico sustentável, a qualificação dos espaços urbanos e a preservação das paisagens e referências culturais locais, estimulando a economia do turismo, a geração de emprego e renda e a integração com os usos existentes. Na ZIT poderão ser permitidas atividades de comércio, serviços e equipamentos de apoio ao turismo, compatíveis com a capacidade de suporte da área.

São objetivos da Zona de Interesse Turístico – ZIT:

- Valorizar e preservar o patrimônio natural e cultural do município;
- Incentivar o desenvolvimento do turismo sustentável;
- Promover a geração de emprego e renda por meio das atividades turísticas;
- Qualificar os espaços urbanos e áreas de lazer; e
- Estimular usos compatíveis que fortaleçam a identidade local.

4.4.7. Eixo de Comércio e Serviços – ECS

Os **Eixos de Comércio e Serviços – ECS**, são erigidos sobre as diretrizes viárias municipais, sendo caracterizados pelo potencial de expansão dos usos comerciais, de serviços e industriais, a partir da determinação de parâmetros de ocupação mais permissíveis do que os que se acham definidos pelas zonas coincidentes. Os ECS abrangem lotes/glebas com testada para a via definida como eixo.

São objetivos do Eixo de Comércio e Serviços – ECS:

- Estimular a diversificação econômica, incentivando atividades comerciais e de serviços ao longo das vias estruturantes;
- Aproveitar o potencial viário, reforçando os eixos como corredores de desenvolvimento urbano; e
- Permitir maior flexibilidade de ocupação, promovendo o adensamento qualificado e usos compatíveis.

4.4.8. Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE

Os **Eixos de Desenvolvimento Econômico – EDE**, são eixos rodoviários, caracterizados pela baixa densidade residencial, voltados para o uso logístico e de apoio ao desenvolvimento municipal, com a presença de comércios, serviços e indústrias. Os EDE são delimitados por uma faixa cuja extensão é determinada em razão do tamanho do lote:

- Para lotes até 5.000m² (cinco mil metros quadrados): são computados 100 (cem) metros de profundidade, a partir do eixo da via; e
- Para lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados): são computados 200 (duzentos) metros de profundidade, a partir do eixo da via.

Sobre a porção do terreno que não se acha na faixa incidente do Eixo, deve-se considerar os parâmetros de uso e ocupação da zona específica que o engloba.

São objetivos do Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE:

- Impulsionar atividades logísticas, industriais e de serviços ao longo dos eixos rodoviários;
- Aproveitar a infraestrutura viária, concentrando usos de maior impacto em áreas adequadas; e
- Minimizar conflitos de uso, organizando a localização de empreendimentos de maior porte.

4.4.9. Parâmetros de Ocupação do Solo

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

- **Taxa de Ocupação Máxima:** percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote;
- **Coefficiente de Aproveitamento:** índice que, multiplicado pela área do lote, indica a área máxima a construir, determinando o potencial construtivo do lote;
- **Taxa de Permeabilidade Mínima:** percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote;
- **Gabarito Máximo:** dimensão vertical máxima da edificação, podendo ser medida em:
 - **Altura Máxima:** altura máxima da edificação em metros, contada a partir do nível do acesso ao pavimento térreo até o nível da laje da cobertura ou início do telhado (exceto caixa d'água e demais elementos a serem especificados no Código de Obras); e
 - **Número de Pavimentos:** número de pavimentos a partir do térreo, inclusive.
- **Lote Mínimo:** dimensões mínimas definidas para caracterizar uma parcela de terreno como lote, estabelecida por:
 - **Área Mínima:** fração mínima de área de terreno necessária para caracterizar um lote; e
 - **Frente Mínima (ou Testada Mínima):** dimensão mínima da menor face do lote confrontante com um logradouro público.
- **Recuo Mínimo:** distância perpendicular mínima entre o limite externo da edificação e o alinhamento predial; e
- **Afastamento Mínimo:** distância perpendicular mínima entre o limite externo da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.

O **Quadro 4.4.9-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de ocupação do solo urbano propostos para Ubarana.

EM DISCUSSÃO

Quadro 4.4.9-1: Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Ubarana

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)
						Frete Mínima (m)		Área Mínima (m ²)			
				Altura (m)	Pavimentos	Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina		
ZR1	70	1,40	30	8,00	2	5,00	6,00	150,00	150,00	2,00	1,50 ⁽¹⁾
ZR2	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	200,00	200,00	2,00	1,50 ⁽¹⁾
ZR3	50	0,80	30	8,00	2	12,00	12,00	600,00	600,00	2,00	2,00 ⁽²⁾
ZEU	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	200,00	200,00	2,00	1,50 ⁽¹⁾
ZPC1	50	1,00	40	14,00	4	14,00	17,00	1.000,00	1.000,00	5,00	5,00
ZPC2	50	1,50	40	14,00	4	14,00	17,00	1.000,00	5.000,00	5,00	5,00
ZEIS	80	1,50	10	14,00	4	6,00	8,00	150,00	190,00	3,00	-
ZDI	70	1,50	10	12,00	3	10,00	15,00	500,00	500,00	5,00	5,00
ZIT	60	1,20	20	8,00	2	6,00	10,00	250,00	250,00	3,00	2,00
ECS	70	2,00	10	8,00	2	Conforme zoneamento				3,00	1,50
EDE	70	2,00	10	8,00	2	Conforme zoneamento				5,00	3,00

⁽¹⁾Exigido apenas para atividades industriais.

⁽²⁾Dispensado para edículas.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.4.10. Parâmetros de Uso do Solo

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

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

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

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

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

por processamento de cana-de-açúcar ou outros vegetais, usina de produção de concreto asfáltico, siderurgia e similares.

O **Quadro 4.4.10-1**, a seguir, apresenta os parâmetros de uso do solo urbano propostos para Ubarana.

EM DISCUSSÃO

Quadro 4.4.10-1: Parâmetros de Uso do Solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZR1	C1 / C2, R1 / R2, I1	C3	R3, I2 / I3 / I4
ZR2	C1, R1, I1	C2	C3, R2 / R3, I2 / I3 / I4
ZR3	C1, R1, I1	C2	C3, R3, I2 / I3 / I4
ZEU	C1, R1 / R2 / R3, I1	C2	C3, R3, I2 / I3 / I4
ZPC1	I1 / I2	C2 / C3 / C4, I3 / I4	C1, R1 / R2 / R3
ZPC2	I1 / I2 / I3	C3, I4	C1 / C2, R1 / R2 / R3
ZEIS	C1, R1 / R2, I1	R3, C2	C3, I2 / I3 / I4
ZDI	I1 / I2 / I3 / I4	-	R1 / R2 / R3, C1 / C2 / C3
ZIT	C1 / C2, I1	C3	R1 / R2 / R3, I2 / I3 / I4
ECS	C1 / C2 / C3, R1 / R2, I1	I2	R3, I3 / I4
EDE	C3, I2 / I3 / I4	-	R1 / R2 / R3, C1 / C2, I1

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

4.5. Referências bibliográficas

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

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

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

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

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

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

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

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

EM DISCUSSÃO

5. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

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

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

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

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

Partindo dessa premissa, o Município poderá adotar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001), com destaque para:

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

para núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S) ou não (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – Reurb-E); e

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

Estes instrumentos serão indicados no Plano Diretor Municipal, os quais deverão ser regulamentados por lei municipal específica para serem aplicados em Ubarana.

5.1. Referências bibliográficas

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

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

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

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

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

1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 8 out. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades – MCID. **Portaria MCID nº 725**, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/acao-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/arquivos-1/20250805_Portaria_MCID_725_Especificacoes_MCMV_FAREFDS_COMPILADA_rev.pdf. Acesso em 8 out. 2025.

6. SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

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

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

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

Compõem o Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal:

- Coordenação de Obras Públicas, ou órgão que vier a lhe substituir;
- Conselho Municipal da Cidade;
- Sistema de Informações Geográficas – SIG; e
- Ferramentas de Participação Popular.

6.1. Coordenação de Obras Públicas

A lei complementar nº 91/2013⁶ criou cargos junto a estrutura Administrativa Municipal, a serem providos em caráter de Comissão e dá outras providências. Trata-se da função que tem como atribuição o assessoramento nas ações relacionadas a execução de obras municipais e a serem executadas junto ao Município, bem como, no desenvolvimento de projetos urbanísticos e enquadramento a legislação pertinente a matéria, formação em nível de fundamental.

6.2. Conselho Municipal da Cidade

O Conselho Municipal da Cidade se constitui como um órgão colegiado, composto por representantes do poder público e da sociedade civil, que tem a função de discutir, propor,

⁶ Cabe destacar que essa lei se encontra inativa, porém não foi possível localizar a legislação atualmente vigente sobre o tema.

fiscalizar e deliberar sobre políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento urbano do Município como acesso à propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural e construído. Entre as competências do Conselho Municipal da Cidade, destacam-se:

- Propor programas, instrumentos, normas e prioridades da Política Urbana Municipal;
- Acompanhar e avaliar a implementação da Política Urbana Municipal, em especial as ações relativas à gestão do solo urbano, habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, além de recomendar providências necessárias para cumprir seus objetivos;
- Propor normas relacionadas ao direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alterações da legislação vigente;
- Orientar e recomendar ações relacionadas à aplicação do Estatuto da Cidade e demais normativas relacionadas à política urbana;
- Desenvolver a cooperação entre órgãos públicos das variadas esferas de governo e sociedade civil para a formulação e execução da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- Promover, em parceria com organismos governamentais e não governamentais, nacionais e internacionais, a identificação de sistemas de indicadores, no sentido de estabelecer metas e procedimentos para monitorar a aplicação das atividades relacionadas à Política Urbana Municipal;
- Estimular ações que visem a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pela população das áreas urbanas;
- Promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados por programas e projetos desenvolvidos pelo Ministério das Cidades;
- Estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, por intermédio de rede nacional de órgãos colegiados estaduais, regionais e municipais, visando o desenvolvimento urbano;
- Propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos federais que impactem o desenvolvimento urbano;
- Promover seminários ou encontros regionais sobre temas relacionados ao desenvolvimento urbano, bem como a firmação de convênios com organismos nacionais e internacionais, públicos e privados, relacionados ao desenvolvimento urbano;
- Dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões; e
- Aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

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

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

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

6.3. Sistema de Informações Geográficas – SIG

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

- Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana Municipal, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de gestão do Plano Diretor;
- Garantir a democratização dos dados e informações municipais de forma transparente e organizada;
- Disponibilizar periodicamente, de forma simples e eficaz, um banco de dados atualizado para consulta pública; e
- Incluir e atualizar dados municipais, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais de variados segmentos.

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

6.4. Mecanismos de Controle e Participação Social

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

As ferramentas utilizadas para garantir a participação popular em Ubarana são apresentadas e descritas a seguir, sendo elas:

- Audiências Públicas;

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

6.4.1. Audiências Públicas

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

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

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

- Ser convocada por edital, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, com amplo alcance à população local;
- Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e
- Ser registrada através de gravação e, após a sua realização, deverá ser realizada o registro da mesma.

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

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

As proposições de Iniciativa Popular permitem aos cidadãos a apresentação de projetos de lei, plebiscito e referendo ao Poder Legislativo. Sua inclusão como instrumento de gestão democrática possibilita a atuação popular através de um canal mais representativo e direto ao

exercício da democracia, sendo vinculada a uma porcentagem mínima de 2% do eleitorado para que seja efetivamente submetida à apreciação pela Câmara Municipal.

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

6.4.3. Orçamento Participativo

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

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

- Incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário- financeiras; e
- As peças orçamentárias serem apresentadas em Audiência Pública, cujos participantes e interessados poderão solicitar a complementação, suplementação ou esclarecimento acerca da execução orçamentária referente à implementação das ações e programas prioritários.

6.4.4. Conferência Municipal da Cidade

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

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

6.5. Referências Bibliográficas

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

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

UBARANA. **Lei complementar nº 91**, de 26 de dezembro de 2013. Cria cargos junto a estrutura Administrativa Municipal do Município de Ubarana, a serem providos em caráter de Comissão dá outras providências. Disponível em: <https://www.ubarana.sp.gov.br/public/admin/globalarq/legislacao/arquivo/hKVkp9H0091.pdf>. Acesso em 25 nov. 2025.

EM DISCUSSÃO

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O município de Ubarana não dispõe de um instrumento unificado de planejamento urbano, tendo seu ordenamento territorial historicamente sustentado por legislações pontuais e fragmentadas de expansão urbana. A consolidação do presente arcabouço técnico-legal substitui esse modelo disperso por um sistema integrado de planejamento, estruturado a partir do Plano Diretor e em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

A instituição do Plano Diretor não se restringe à formalização legal, mas estabelece as bases da Política Urbana Municipal, promovendo maior segurança jurídica, racionalidade no uso e ocupação do solo e efetividade no controle ambiental. Ao superar o passivo normativo acumulado, o município deixa uma condição de vulnerabilidade institucional que comprometia a gestão territorial, o acesso a recursos públicos e a atração de investimentos, criando condições mais favoráveis à implementação consistente de políticas públicas estruturantes.

Nesse contexto, os Eixos de Desenvolvimento Municipal passam a operar como diretrizes práticas para a organização das ações públicas e privadas no território. A estruturação em três eixos possibilita uma abordagem sistêmica, compatível com a escala urbana e a capacidade de gestão do município:

- **Eixo 1 – Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica:** direciona ações voltadas à proteção do Aquífero Bauru e dos principais cursos d'água do município, incluindo o Córrego dos Pintos, o Córrego do Diogo, o Ribeirão Fartura, o Córrego Bocaina e o Rio Tietê. A incorporação de Soluções Baseadas na Natureza (SbN) e de infraestrutura verde fortalece a segurança hídrica e a resiliência climática do território;
- **Eixo 2 – Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura:** orienta o ordenamento do sistema viário, a qualificação da mobilidade urbana e a ampliação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Destaca-se, nesse eixo, o fortalecimento da função logística do município por meio da Rodovia Transbrasiliana (BR-153), ampliando a integração regional com a Região Metropolitana de São José do Rio Preto; e
- **Eixo 3 – Desenvolvimento Econômico e Turismo:** promove a diversificação da base econômica municipal, articulando a valorização do Centro de Lazer Gentil Moreira, reconhecida como área de interesse turístico que demanda parâmetros urbanísticos compatíveis com baixa densidade e às atividades econômicas locais.

A integração entre os eixos reforça a articulação entre preservação ambiental, mobilidade, infraestrutura e desenvolvimento econômico, refletindo-se diretamente na melhoria da qualidade de vida da população.

A substituição do modelo fragmentado de regulamentações por um sistema integrado de macrozoneamento e zoneamento urbano constitui um dos principais avanços do Plano Diretor. A consolidação de regras claras e uniformes reduz a insegurança jurídica e fortalece a

capacidade do município de induzir o desenvolvimento urbano de forma planejada e compatível com a infraestrutura existente.

Destacam-se, nesse processo, a delimitação precisa dos perímetros urbanos, que contribui para conter o espraiamento urbano e otimizar a provisão de infraestrutura e serviços públicos, a instituição das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), assegurando a função social da propriedade e viabilizando a habitação de interesse social e a definição dos Eixos de Desenvolvimento Econômico (EDE), com faixas estratégicas ao longo das rodovias, destinadas à atração de atividades logísticas e industriais de maior porte.

O Estatuto da Cidade também estabelece instrumentos fundamentais para a efetivação da função social da propriedade e para o combate à retenção especulativa de terrenos urbanos. Para Ubarana, a aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), associada ao IPTU Progressivo no Tempo, cria mecanismos concretos para promover o aproveitamento adequado das áreas dotadas de infraestrutura.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) assume papel central na análise e mitigação dos impactos decorrentes de empreendimentos de maior porte. De forma complementar, a implantação do Sistema de Informações Geográficas (SIG) fortalece a gestão territorial, permitindo o monitoramento contínuo do uso do solo e ampliando a transparência e o acesso às informações.

A implementação do Plano Diretor encerra, assim, um ciclo de fragilidade normativa e inaugura uma etapa de planejamento estruturado e orientado ao desenvolvimento sustentável. Os avanços projetados concentram-se na proteção dos recursos hídricos, na ampliação do acesso à moradia digna por meio da regularização fundiária e no fortalecimento econômico associado à logística regional e ao turismo.

Ao estabelecer diretrizes claras, instrumentos aplicáveis e mecanismos de gestão e participação, o município de Ubarana cria condições para um desenvolvimento territorial equilibrado, compatível com sua escala urbana e capacidade institucional. O Plano Diretor consolida-se, dessa forma, como referência técnica para a tomada de decisões públicas, assegurando maior previsibilidade, justiça social e sustentabilidade no uso do território municipal.

8. ANEXOS

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

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

- **Agenda 01:** Matriz Swot + Eixos de Desenvolvimento
- **Agenda 02:** Perímetro Urbano + Macrozoneamento + Sistema Viário
- **Agenda 03:** Zoneamento Urbano

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

8.1. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 01

- **ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO**

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 01 – Matriz Swot e Eixos de Desenvolvimento Municipal
Data, hora e local:	14/01/2026 das 9h30 às 10h56 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

- **PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

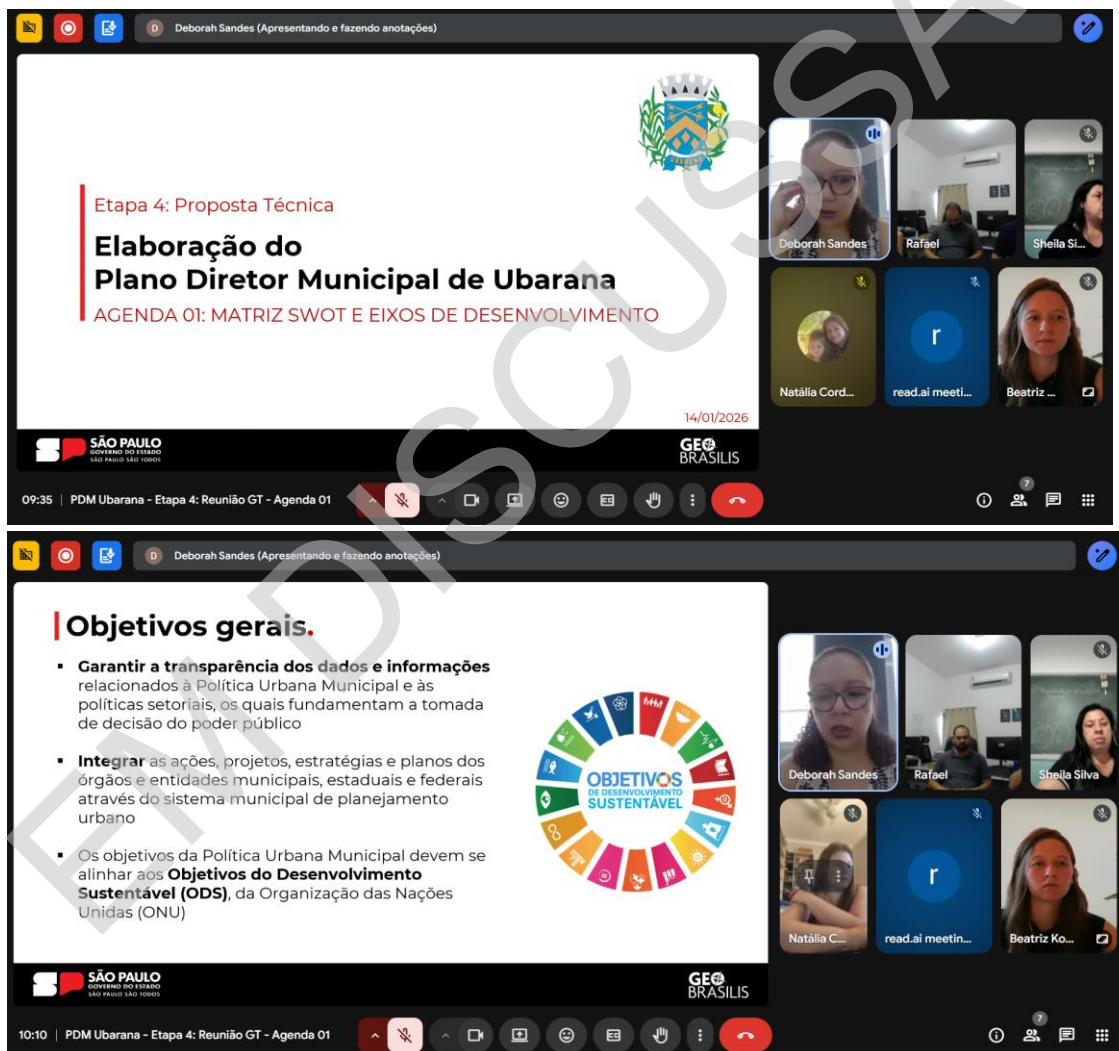
Nome	Instituição
1. Antônio Aparecido de Almeida	PM de Ubarana
2. Rafael Gabriel Augusto	PM de Ubarana
3. Débora Vania Siqueira	PM de Ubarana
4. Natalia Cordeiro	PM de Ubarana
5. Sheila Silva	PM de Ubarana
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

A primeira reunião com o Grupo de Trabalho de Ubarana foi realizada no dia 14 de janeiro de 2026, das 09h30 às 10h56, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma

Google Meet. A reunião teve 07 participantes que assinaram a lista de presença (Figura 8.1-2), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A Figura 8.1-1 apresenta os registros da reunião, enquanto o Quadro 8.1-1 destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a Figura 8.1-3 mostra os slides utilizados na referida reunião.

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



Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica. ESTRATÉGIAS.

- Ampliar a **arborização urbana**, priorizando espécies nativas e corredores verdes ao longo das vias e margens de cursos d'água
- Criar um **programa municipal de educação e sensibilização ambiental**, voltado a escolas, produtores rurais e comunidades urbanas
- Instituir um **sistema de coleta seletiva e compostagem municipal**, reduzindo resíduos enviados a aterros e estimulando a economia circular
- Fortalecer a fiscalização ambiental**, com capacitação técnica e integração com órgãos estaduais e regionais
- Desenvolver um **plano de adaptação às mudanças climáticas**, identificando vulnerabilidades e priorizando ações de mitigação e resiliência

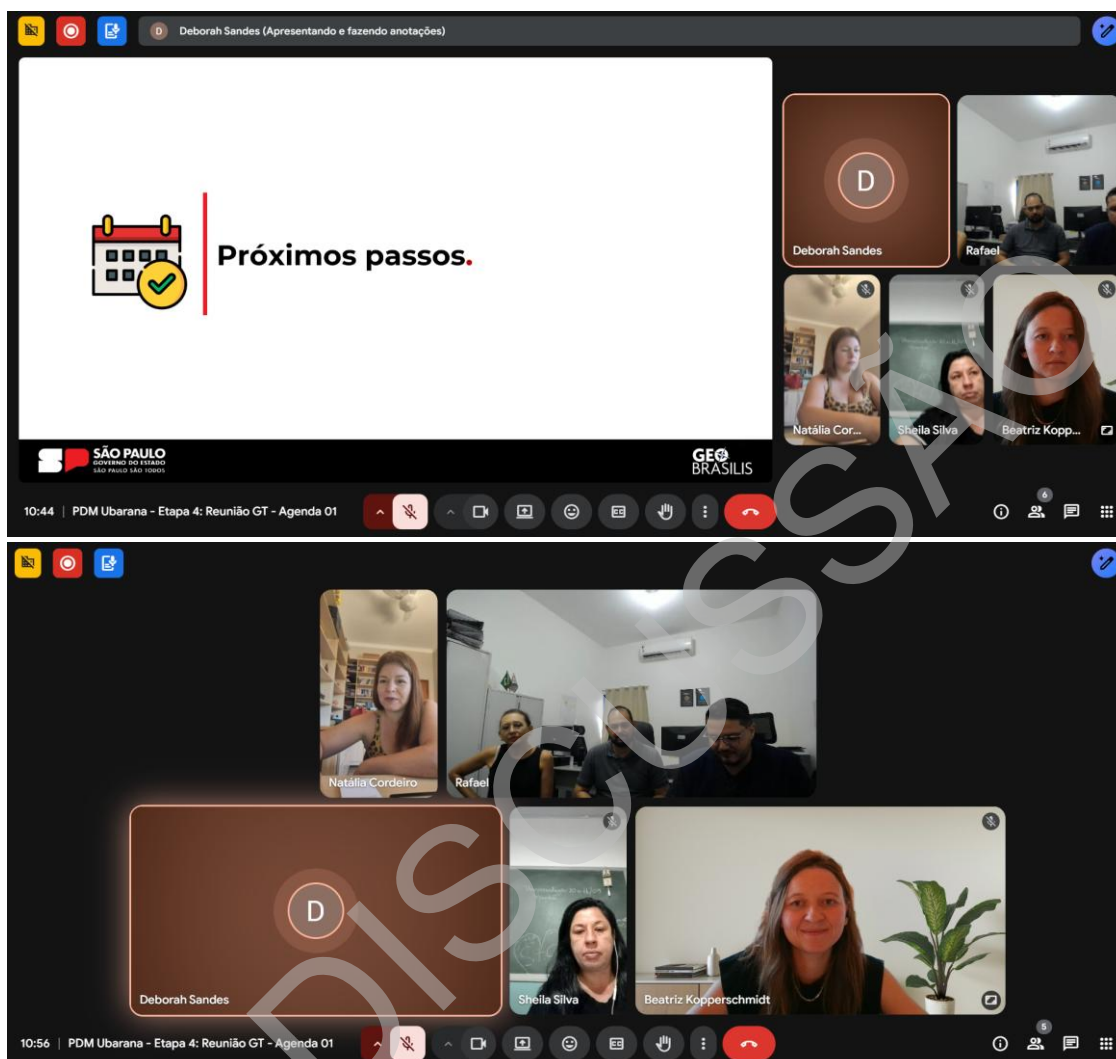
Eixos de Desenvolvimento Municipal.

- 01 | Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
- 02 | Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
- 03 | Desenvolvimento Econômico e Turismo

Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo. ESTRATÉGIAS.

- Criar um **programa municipal de incentivo ao empreendedorismo e à economia local**, com capacitação, microcrédito e incubadoras de negócios
- Estabelecer **parcerias com instituições de ensino técnico e superior**, visando a qualificação profissional e a inovação tecnológica
- Implantar um Distrito Industrial Sustentável**, com infraestrutura adequada e critérios ambientais para atração de empresas
- Estimular o **turismo rural, cultural e ecológico**, valorizando o patrimônio natural e histórico do município

The screenshots also show a grid of participants including Deborah Sandes, Rafael, Sheila Silva, Natália Cord..., read.ai meetin..., and Beatriz Ko... The meeting title is 'PDM Ubarana - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 01'.



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.1-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 01

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
14/01/2026 09:35:39	Rafael Gabriel Santos Augusto	Tributos@ubarana.sp.gov.br	Tributação
14/01/2026 09:36:20	Débora Vânia ds Silva Siqueira	deby_vs@hotmail.com	Contabilidade
14/01/2026 09:36:29	Antonio Aparecido de Almeida	Tributos@ubarana.sp.gov.br	Tributação
14/01/2026 10:54:45	Natália Cordeiro	procuradoria@ubarana.sp.gov.br	PROCURADORIA
14/01/2026 10:56:11	Sheila Aparecida da Silva Tripodi	sheia.biologa1@hotmail.com	Coordenadoria do Meio Ambiente

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 8.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 01

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Matriz SWOT	<ul style="list-style-type: none"> Rafael mencionou ter algumas correções a enviar posteriormente sobre o arquivo da matriz SWOT; Rafael questionou o Centro de Eventos, indicando que a criação seria uma Oportunidade e não uma Força; Rafael também sugeriu incluir o Centro de Educação Municipal como uma Força devido ao seu potencial de atendimento à região; e Rafael ponderou que a "construção de uma nova lagoa de tratamento de esgoto" deveria ser considerada uma Oportunidade, e a "ineficiência da lagoa atual" deveria ser mantida como Fraqueza
2	Eixos de Desenvolvimento	<p>Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica</p> <ul style="list-style-type: none"> Antônio: Incluir o Rio Fartura no objetivo que trata dos corpos hídricos; Sheila: Incluir o Córrego Bocaina (começa como Córrego dos Pintos e depois muda nomenclatura para Córrego Bocaina) – e o Córrego Diogo, pois também fazem o monitoramento; Geo Brasilis: inclusão do Rio Fartura, do Córrego Bocaina (junto ao Córrego dos Pintos) e do Córrego do Diogo na lista de recursos hídricos; Rafael indicou a necessidade de uma fiscalização ambiental mais efetiva (não seria só fortalecer a fiscalização ambiental, que já existe e é muito fraca, mas precisa regulamentar e

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>solicitar mais fiscais para o município, já que hoje ele é o único fiscal para todos os assuntos)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sheila Silva e Rafael discutiram que a fiscalização atual é limitada em poder de atuação e que só existe um fiscal - Eles sugeriram incluir a revisão das leis ambientais e a criação de uma lei para o cargo de fiscal ambiental • Sheila Silva também esclareceu que o município já possui um programa de educação ambiental instituído por lei, e a estratégia deveria ser "fortalecer" o programa, ao invés de "criar". Ela se comprometeu a enviar as leis e informações sobre a Toca da Coruja para o Rafael que irá repassar para a Geo Brasilis; e • Toca da Coruja (educação ambiental) precisa de uma PPP, serão iniciadas oficinas em fevereiro. <p>Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rafael sugeriu alterar a palavra "criar" para "ampliar" no Programa de Regularização, já que o trabalho do Reurb já está em andamento – foi solicitado pela Geo Brasilis mais informações e o material sobre o programa para melhor direcionamento da proposta. <p>Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um ponto de discussão surgiu em relação à denominação de pontos turísticos; Rafael corrigiu o nome de "Centro de Lazer Gentil de Moura" para "Gentil Moreira" e o nome de "Vila dos Pescadores" para "Núcleo Santa Maria"(nome oficial é Núcleo Santa Maria, ficou acordado que pode manter denominação Vila dos Pescadores, mas deverá ser adicionado o nome oficial); • Rafael levantou a questão sobre a existência de um programa municipal de incentivo ao empreendedorismo, indicando que há ações, mas precisaria confirmar se há um programa formal; • Rafael e Natália Cordeiro esclareceram que o trabalho de apoio para formalização de micro e pequenos empreendedores já é realizado pela diretora Keila, com assistência técnica do SEBRAE, mas não há um programa ou legislação municipal instituída; e • Eles concluíram que as estratégias municipais devem se concentrar em "instituir um programa" ou "regulamentar" o apoio, possivelmente articulando a criação de um Centro de Apoio ao Trabalhador com essa legislação de fomento, idealmente em parceria com o SEBRAE.

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
3	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES/AJUSTES</p> <ul style="list-style-type: none"> Rafael irá enviar para a Geo Brasilis as correções que fez na parte sobre as Forças do município; MATRIZ SWOT: Criação do Centro de Eventos: trocar para Oportunidade (e não uma Força, como está); MATRIZ SWOT: Incluir o Centro de Educação Municipal como uma Força; MATRIZ SWOT: Incluir a "Construção de uma nova lagoa de tratamento de esgoto como uma Oportunidade, e a "ineficiência da lagoa atual" manter como Fraqueza; e EIXOS: Inclusão do Rio Fartura, do Córrego Bocaina (no dos Pintos) e do Córrego do Diogo na lista de recursos hídricos (Eixo 1). <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Sheila Silva e Rafael irão encaminhar para a Geo Brasilis a lei e as informações sobre o programa municipal de educação ambiental e as ações da Toca da Coruja para atualização da matriz SWOT; Rafael irá encaminhar para a Geo Brasilis o material completo sobre o trabalho desenvolvido na Reurb; e Rafael irá confirmar com a diretora de desenvolvimento econômico a natureza (programa municipal ou ações isoladas) do incentivo ao empreendedorismo e a formalização do trabalho de apoio aos micro e pequenos empreendedores. <p>PRÓXIMAS AGENDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Geo Brasilis irá preparar e enviar até o início da próxima semana as instruções e os convites para a Oficina Municipal e para a reunião com o Grupo de Acompanhamento, agendadas para 2 de fevereiro, às 18h30 e às 15h00, respectivamente. Rafael irá conversar com o prefeito para solicitar a convocação do Grupo de Acompanhamento e da população para as reuniões do dia 2 de fevereiro e confirmará a participação do Grupo de Acompanhamento. Geo Brasilis informou que irá encaminhar para o Grupo de Trabalho o relatório da Etapa 4, contendo as correções mencionadas nos eixos, logo após a reunião da Agenda 2, para que a equipe de Ubarana possa analisar e retornar em aproximadamente 15 dias, após a realização da Oficina Municipal e da reunião com o Grupo de Acompanhamento.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.1-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 01

Etapa 4: Proposta Técnica
Elaboração do Plano Diretor Municipal de Ubarana
AGENDA 01: MATRIZ SWOT E EIXOS DE DESENVOLVIMENTO
14/01/2026

Agenda.

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

Matriz SWOT.

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

Oficina Municipal, Reunião com Grupo de Acompanhamento e Audiência Pública

Matriz SWOT.

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

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

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

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

FORÇAS.

- Localização estratégica** na Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRJ), com **boa conexão regional**, além de acesso direto à Rodovia Transbrasiliana (BR-153), eixo de relevância nacional
- Economia com base na **agropecuária** (cana-de-açúcar, milho e soja) e atividades de **mineração**
- Potencial turístico**, com destaque para o Centro de Lazer Gentil de Moura (Praia de Ubarana) e a Vila dos Pescadores
- Calendário anual diversificado de **eventos culturais e turísticos**, com destaque para a Festa do Peixe, que realizou sua 6ª edição em 2025

Matriz SWOT. FORÇAS.

- Presença de **recursos hídricos relevantes**, como o Rio Tietê, Ribeirão da Fartura, Ribeirão do Jacaré e Córrego dos Plintos
- Predominância de **relevo suave ondulado a plano** (mais de **85% do território**), favorecendo a ocupação urbana, expansão e atividades agropecuárias
- Condições geomorfológicas estáveis, com **baixo risco** a processos erosivos e de escorregamento
- **Crescimento expressivo na construção civil**, com aumento de **195%** no rendimento médio entre 2022 e 2024, indicando **dinamismo local**
- **Vocação industrial consolidada**, com o setor respondendo por aproximadamente 69% da economia local

Matriz SWOT. FORÇAS.

- Gestão fiscal estável, com **saldo orçamentários positivos** e crescimento de 39% na receita total entre 2021 e 2024
- Estádio municipal como **referência regional**, promotor de eventos e competições que atraem moradores e visitantes
- **Centro Poliesportivo** como espaço de promoção e incentivo ao esporte
- **Criação** de um Centro de Eventos para fortalecer o **turismo e a economia local**
- Centro de Educação Ambiental (**Toca da Coruja**) voltado à **sensibilização e conservação ambiental**

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- **Fragmentação territorial** entre áreas urbanas e rurais, dificultando a integração de políticas públicas
- Crescimento urbano **concentrado e pouco integrado**, com núcleo secundário de baixa densidade demográfica e afastado do centro
- Ausência de estudos técnicos para implantação de **redutores de velocidade**, regulamentação de **áreas de carga e descarga** e melhoria da **sinalização horizontal e turística**
- Falta de dados atualizados e sistemas integrados de **informação territorial**, dificultando diagnósticos e monitoramento

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- Melhoria e ampliação do **transporte urbano e intermunicipal** para integração regional e mobilidade eficiente
- Melhoria da **acessibilidade urbana** e dos equipamentos públicos, garantindo **inclusão e mobilidade** para todos
- **Ocupação irregular** em áreas lindeiras a ribeirões com sistemas precários de esgoto, ampliando riscos sanitários
- Ausência de poços locais na Rede Estadual de Monitoramento da CETESB, o que **limita** o acompanhamento da **qualidade das águas subterrâneas**
- **Dependência exclusiva do Aquífero Bauru** para o abastecimento público, aumentando a **vulnerabilidade** a poluição e sobrecarga hídrica

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- Uso ainda recorrente de **fossas negras** como solução de esgotamento sanitário, gerando risco de contaminação do lençol freático
- Construção de nova lagoa de tratamento para ampliação da **capacidade de saneamento**
- Gestão de resíduos da construção civil com necessidade de implantação de **ecoponto** e regulamentação pela **Lei das Caçambas**
- **Redução dos custos** com a gestão de Resíduos Sólidos Domiciliares (RSD) por meio de ações de eficiência e sustentabilidade
- **Baixa diversificação econômica**, com forte dependência do setor industrial e vulnerabilidade em relação a oscilações setoriais

Matriz SWOT. FRAQUEZAS.

- **Queda** no volume de **investimentos públicos** (despesas de capital) e **aumento** expressivo das **despesas correntes** (90% do total) – apesar disso, o município manteve saldos orçamentários positivos
- Aprimoramento das **políticas públicas** para elevar a nota do Índice de Efetividade da Gestão Municipal (IEGM)
- **Dependência de polos regionais** maiores (como São José do Rio Preto) para serviços de saúde de alta e média complexidade
- **Sobrecarga dos serviços públicos** de educação, saúde e assistência social
- Necessidade de **revitalização** total do ginásio de esportes municipal para melhor uso comunitário

Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.

- Reconhecimento como **Município de Interesse Turístico (MIT)** desde 2018, abrindo acesso a recursos estaduais específicos para o turismo
- Potencial de desenvolvimento do **ecoturismo, turismo náutico e de pesca**, integrados à paisagem natural
- Potencial turístico com destaque para o **turismo rural**
- Aptidão para o **desenvolvimento agrícola e agroindustrial**, devido ao relevo predominantemente suave e mecanizável

Matriz SWOT. OPORTUNIDADES.

- Expansão do **polo industrial** como oportunidade de emprego e fortalecimento econômico
- Fomento à **agricultura local** como incentivo à produção e à economia rural (Agronegócio)
- Aproveitamento da **infraestrutura rodoviária** existente para atrair investimentos industriais e logísticos
- Promoção da **cultura empreendedora** e fortalecimento da **economia local** por meio do incentivo à produção, ao comércio e à inovação

Matriz SWOT. AMEAÇAS.

- Mudanças climáticas** e períodos de **estíagem**, que podem reduzir a recarga hídrica e aumentar vulnerabilidades ambientais
- Carência de atualização dos **instrumentos de monitoramento ambiental**, que dificulta respostas rápidas e integradas a impactos emergentes
- Risco de não alcançar ou manter a certificação no Programa Município Verde Azul (PMVA), comprometendo a **gestão ambiental sustentável**
- Conflitos de uso do solo** entre atividades agrícolas, industriais e áreas de preservação
- Dependência econômica** de poucos setores, que pode gerar instabilidade diante de crises industriais ou de mercado

Matriz SWOT. AMEAÇAS.

- Dependência excessiva do **transporte individual**, com aumento das emissões e impactos ambientais
- Fragmentação territorial e desigualdade socioespacial**, especialmente entre o núcleo principal e o secundário
- Vulnerabilidade à concentração industrial**, com risco de retração econômica caso ocorram crises no setor produtivo principal
- Falta de atração e retenção de investidores**, comprometendo o desenvolvimento econômico e a geração de empregos

Estrutura da Proposta Técnica.

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal

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

Eixos de Desenvolvimento Municipal

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

Estrutura da Proposta Técnica.

Propostas para o ordenamento territorial

Revisar e atualizar o ordenamento territorial de Ubarana:

- Perímetros urbanos
- Sistema viário
- Macrozoneamento
- Zoneamento

Instrumentos da Política Urbana Municipal

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

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano

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

Próximas reuniões!



Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Objetivos gerais.

- Promover o **desenvolvimento sustentável** e equilibrado do Município
- **Proteger e recuperar o meio ambiente e os recursos hídricos**, principalmente o Aquífero Bauru
- Assegurar a **função social da cidade e da propriedade**, garantindo o direito à moradia e o desenvolvimento equilibrado dos assentamentos humanos
- Estimular a **diversificação** e a sustentabilidade econômica
- Fortalecer a **gestão pública e a integração metropolitana**
- Promover a **equidade territorial e a qualidade de vida**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Objetivos gerais.

- Promover a **integração entre rodovia e hidrovía** (Rio Tietê) localizadas a montante da eclusa de Promissão, ampliando o suporte ao escoamento de produtos industriais e agrícolas
- **Ordenar o crescimento urbano**, promovendo a distribuição equilibrada e integrada da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, respeitando os níveis de planejamento estabelecidos pelo Macrozoneamento Municipal e Zoneamento Urbano
- Preservar, proteger e **recuperar o patrimônio histórico**, arqueológico, ambiental e cultural, valorizando sua diversificação e atratividade

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Objetivos gerais.

- **Integrar soluções de infraestrutura verde**, tais como Soluções Baseadas na Natureza (SbN), ao sistema de drenagem urbana, com o objetivo de ampliar a permeabilidade do solo, reduzir os riscos de alagamentos e promover um ambiente urbano mais saudável, sustentável e resiliente às mudanças climáticas
- Estabelecer mecanismos para **garantir a participação democrática da sociedade** no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução, bem como na elaboração, execução e fiscalização de políticas setoriais, através de suas organizações, entidades e Conselhos Municipais, especificamente o Conselho Municipal da Cidade
- Definir **instrumentos e ações** que contemplem aspectos legais e técnicos referentes à garantia da função social e ecológica da propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural, cultural e histórico, considerando a atuação do Conselho Municipal da Cidade

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Objetivos gerais.

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



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica

02 | Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

03 | Desenvolvimento econômico e Turismo

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica

02 | Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

03 | Desenvolvimento econômico e Turismo

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica.
OBJETIVOS GERAIS.

- Proteger e recuperar os recursos hídricos e mananciais, com foco na preservação do aquífero Bauri, do Córrego dos Pintos e do Rio Tietê, garantindo a segurança hídrica e o abastecimento sustentável da população
- Implementar uma gestão integrada do saneamento ambiental, assegurando o tratamento adequado dos efluentes, o manejo eficiente de resíduos sólidos e a substituição de fossas negras por sistemas ambientalmente corretos
- Incorporar soluções de infraestrutura verde ao sistema urbano de drenagem e planejamento territorial, para mitigar impactos climáticos, favorecer a infiltração das águas pluviais e criar espaços públicos mais verdes e saudáveis

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica.
OBJETIVOS GERAIS.

- Fortalecer a governança ambiental e a fiscalização municipal, garantindo o cumprimento das normas ambientais e promovendo a educação ambiental como ferramenta de conscientização e participação comunitária
- Integrar o planejamento ambiental às políticas urbanas e econômicas, buscando compatibilizar o desenvolvimento urbano e produtivo com a conservação dos ecossistemas e a adaptação às mudanças climáticas

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica.
ESTRATÉGIAS.

- Implantar programas de recuperação de nascentes, matas ciliares e áreas degradadas, com ações de reflorestamento e contenção de erosão
- Criar um Plano Municipal de Gestão de Recursos Hídricos e Drenagem Urbana, incorporando Soluções Baseadas na Natureza (SbN) e infraestrutura verde
- Substituir fossas negras por sistemas adequados de esgotamento sanitário, priorizando áreas rurais e bairros periféricos
- Mapear e delimitar áreas de risco ambiental e de proteção hídrica, com controle rigoroso sobre ocupações irregulares
- Estabelecer zonas de proteção de recarga do aquífero Bauri, com restrições ao uso do solo em áreas vulneráveis

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica.
ESTRATÉGIAS.

- Ampliar a arborização urbana, priorizando espécies nativas e corredores verdes ao longo das vias e margens de cursos d'água
- Criar um programa municipal de educação e sensibilização ambiental, voltado a escolas, produtores rurais e comunidades urbanas
- Instituir um sistema de coleta seletiva e compostagem municipal, reduzindo resíduos enviados a aterros e estimulando a economia circular
- Fortalecer a fiscalização ambiental, com capacitação técnica e integração com órgãos estaduais e regionais
- Desenvolver um plano de adaptação às mudanças climáticas, identificando vulnerabilidades e priorizando ações de mitigação e resiliência

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica

02 | Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

03 | Desenvolvimento econômico e Turismo

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura.
OBJETIVOS GERAIS.

- Promover o **ordenamento territorial e o uso racional do solo**, assegurando um crescimento urbano equilibrado, com adensamento planejado e compatibilidade entre ocupação, infraestrutura e preservação ambiental
- Garantir o acesso à **moradia digna e à regularização fundiária**, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos, criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e políticas habitacionais voltadas à inclusão social
- Expandir e **qualificar a infraestrutura urbana e rural**, assegurando o abastecimento de água, saneamento básico, energia, iluminação pública e conectividade digital em todo o território municipal

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura.
OBJETIVOS GERAIS.

- Melhorar a mobilidade urbana e regional**, com foco na diversificação dos modos de transporte, incentivo à mobilidade ativa (pedestres e ciclistas) e fortalecimento da integração viária com a Região Metropolitana de São José do Rio Preto
- Fortalecer o **potencial logístico do município** através da Rodovia Transbrasiliana
- Requalificar o espaço urbano e os equipamentos públicos**, estimulando a ocupação de áreas subutilizadas, o adensamento nos eixos estruturantes e a criação de espaços públicos acessíveis, seguros e integrados à paisagem natural

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura.
OBJETIVOS GERAIS.

- Fortalecer o **planejamento integrado e a capacidade de gestão municipal**, promovendo a atualização contínua de dados territoriais, o monitoramento das políticas urbanas e a articulação entre setores públicos e privados para a implementação de projetos de infraestrutura sustentável

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura.
ESTRATÉGIAS.

- Revisar o perímetro urbano e o zoneamento municipal**, definindo diretrizes para expansão controlada e proteção de áreas rurais e ambientais
- Implantar um **Sistema Municipal de Informações Territoriais (SIG)**, com base cartográfica atualizada para subsidiar o planejamento urbano
- Criar um **Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb)**, priorizando áreas consolidadas e promovendo segurança jurídica à população
- Instituir Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** para viabilizar moradia de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura.
ESTRATÉGIAS.

- Elaborar um **Plano de Mobilidade Urbana Sustentável**, com incentivo ao transporte coletivo, cicloviária, calçadas acessíveis e mobilidade ativa
- Requalificar e ampliar a infraestrutura urbana**, incluindo pavimentação, drenagem, iluminação pública e redes de abastecimento
- Criar um **programa de acessibilidade universal**, garantindo a inclusão de pessoas com deficiência nos espaços e equipamentos públicos
- Modernizar e ampliar os equipamentos públicos** (escolas, unidades de saúde, praças e centros comunitários), especialmente nas áreas periféricas

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura.
ESTRATÉGIAS.

- Promover o **adensamento planejado em áreas centrais e eixos estruturantes**, evitando a dispersão urbana e otimizando a infraestrutura existente
- Integrar o **planejamento urbano às políticas regionais da RMSJRP**, fortalecendo a articulação com municípios vizinhos e órgãos metropolitanos

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixos de Desenvolvimento Municipal.

- 01 | Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
- 02 | Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
- 03 | Desenvolvimento Econômico e Turismo

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo.
OBJETIVOS GERAIS.

- Diversificar a base produtiva municipal**, estimulando novos setores econômicos — como comércio, serviços, turismo e tecnologia — para reduzir a dependência das indústrias e das transferências públicas
- Incentivar o potencial turístico**, com destaque para o Centro de Lazer Gentil de Moura e a Vila dos Pescadores, além de diversificar o calendário anual de eventos culturais e turísticos
- Fortalecer a indústria local e a agropecuária sustentável**, apoiando a modernização produtiva, a inovação tecnológica e a adoção de práticas ambientalmente responsáveis no uso do solo e dos recursos naturais

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo.
OBJETIVOS GERAIS.

- Fomentar o empreendedorismo e a economia local**, com políticas de apoio a micro e pequenas empresas, cooperativas e empreendimentos familiares, ampliando as oportunidades de trabalho e renda no município
- Promover a **integração econômica regional**, aproveitando as potencialidades da Região Metropolitana de São José do Rio Preto para ampliar o acesso a mercados, parcerias e investimentos públicos e privados
- Valorizar o capital humano**, por meio da **qualificação profissional**, da ampliação do acesso à educação técnica e do fortalecimento de iniciativas de capacitação ligadas às vocações locais
- Estimular o desenvolvimento econômico sustentável**, conciliando o crescimento produtivo com a preservação ambiental, o uso racional dos recursos naturais e a melhoria da qualidade de vida da população

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo.
ESTRATÉGIAS.

- Criar um **programa municipal de incentivo ao empreendedorismo e à economia local**, com capacitação, microcrédito e incubadoras de negócios
- Estabelecer **parcerias com instituições de ensino técnico e superior**, visando a qualificação profissional e a inovação tecnológica
- Implantar um Distrito Industrial Sustentável**, com infraestrutura adequada e critérios ambientais para atração de empresas
- Estimular o **turismo rural, cultural e ecológico**, valorizando o patrimônio natural e histórico do município

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo.
ESTRATÉGIAS.

- Fortalecer a agropecuária sustentável**, com assistência técnica, incentivo à diversificação de culturas e adoção de boas práticas ambientais
- Criar um **programa de compras públicas locais**, priorizando produtos e serviços de empreendedores e agricultores de Ubarana
- Apoiar a formalização de micro e pequenos empreendedores**, simplificando processos e criando canais de orientação
- Implantar um **centro de apoio ao trabalhador**, com ações de intermediação de emprego e qualificação contínua


SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo.
ESTRATÉGIAS.

- **Fomentar a economia criativa e o comércio local**, por meio de eventos, feiras e valorização dos produtos regionais
- **Promover parcerias público-privadas (PPPs)** para investimento em infraestrutura, geração de energia renovável e serviços urbanos sustentáveis

 **Próximos passos.**

Próximos passos.



Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

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

Coordenação Institucional
Rafael Pedreira Gaspar
@rafael.gaspar@seduh.sp.gov.br

GEO BRASÍLIS
Equipe Técnica

José Roberto dos Santos
@jose.roberto@geobrasilis.com.br

Deborah Sandes
@deborah@geobrasilis.com.br

Lauanna Campagnali
@lauanna@geobrasilis.com.br

Beatriz Kopperschmidt
@beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

8.2. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 02

• ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 02 – Perímetro Urbano + Macrozoneamento + Sistema Viário
Data, hora e local:	20/01/2026 das 09h50 às 11h52 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

• PARTICIPANTES DA REUNIÃO

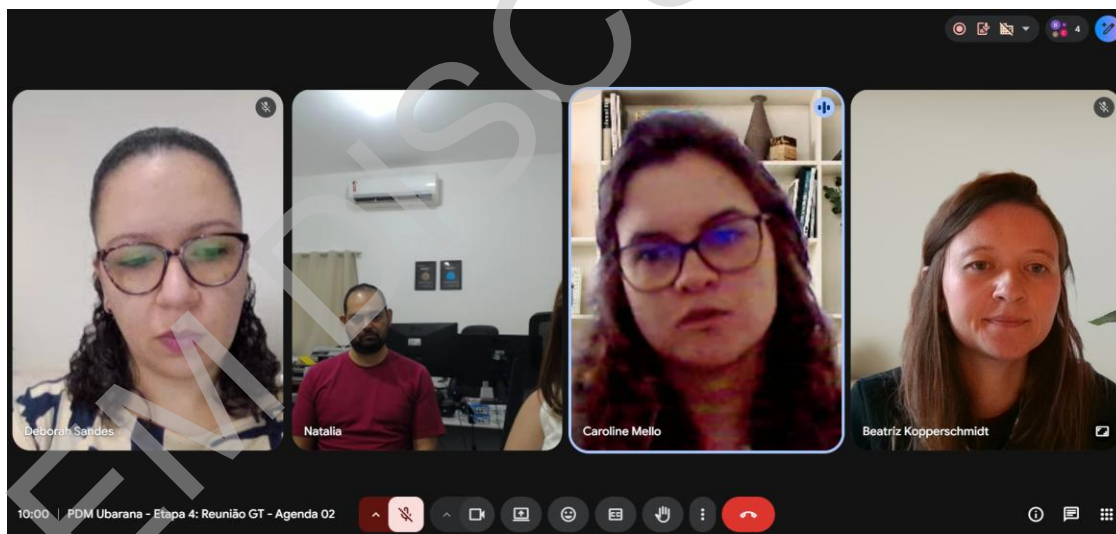
Nome	Instituição
1. Natalia Cordeiro	PM de Ubarana
2. Antônio Aparecido de Almeida	PM de Ubarana
3. Débora Vania Siqueira	PM de Ubarana

Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Caroline Mello	Geo Brasilis

A segunda reunião com o Grupo de Trabalho de Ubarana foi realizada no dia 20 de janeiro de 2026, das 09h50 às 11h52, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 06 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.2-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 8.2-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.2-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.2-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 8.2-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02



Perímetro urbano. O QUE É?

É a **delimitação legal**, definida por Lei específica, entre a área urbana e a área rural do Município

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

Perímetros urbanos propostos para Ubarana

Elaboração: Geo Brasilis, 2025

Perímetros urbanos propostos para Ubarana

Sede urbana

Elaboração: Geo Brasilis, 2025

The screenshots also show a Zoom interface with participants: Caroline Mello, Natalia, Deborah Sandes, and Beatriz Koppersch...

Perímetros urbanos propostos para Ubarana

Sede urbana

Elaboração: Geo Brasília, 2025

Sistema viário. OBJETIVOS GERAIS.

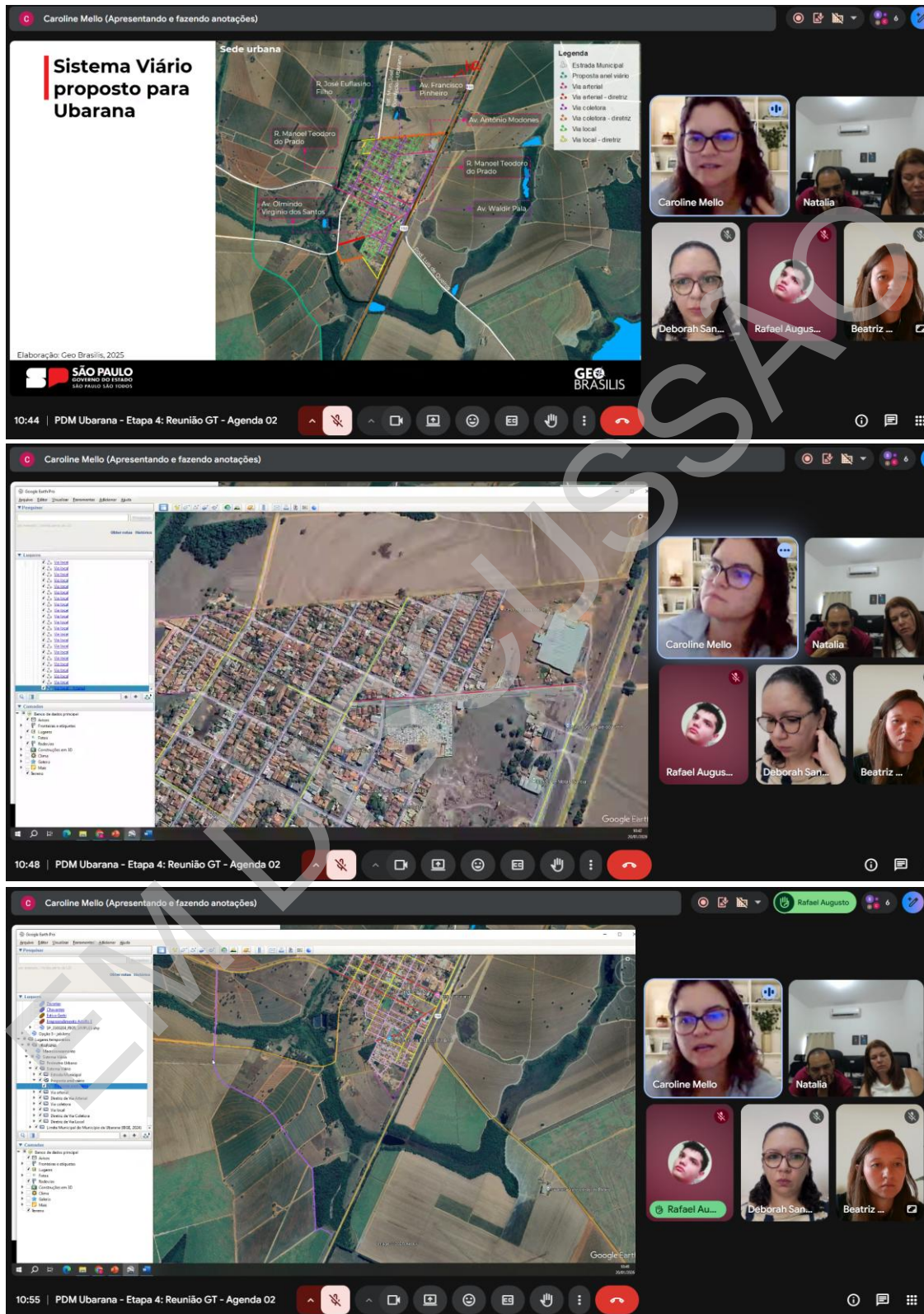
- Induzir o desenvolvimento municipal, através da **compatibilização coerente entre o sistema viário e o zoneamento urbano**, face à sua forte relação;
- Estabelecer **condições adequadas** para a realização das atividades urbanas;

Sistema viário Rural. DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

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

Elaboração: Geo Brasília, 2025.



The image displays three sequential screenshots from a Zoom meeting. Each screenshot shows a slide on the left and a grid of video thumbnails on the right. The participants visible in the thumbnails are Caroline Mello, Natalia, Rafael Augusto, Deborah San..., and Beatriz K... The meeting title at the top of each slide is 'PDM Ubarana - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 02'.

Slide 1: Instrumentos da Política Urbana Municipal.
 o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) estabeleceu

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

Constituição Federal

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

Slide 2: Instrumentos da Política Urbana Municipal.
05 | Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

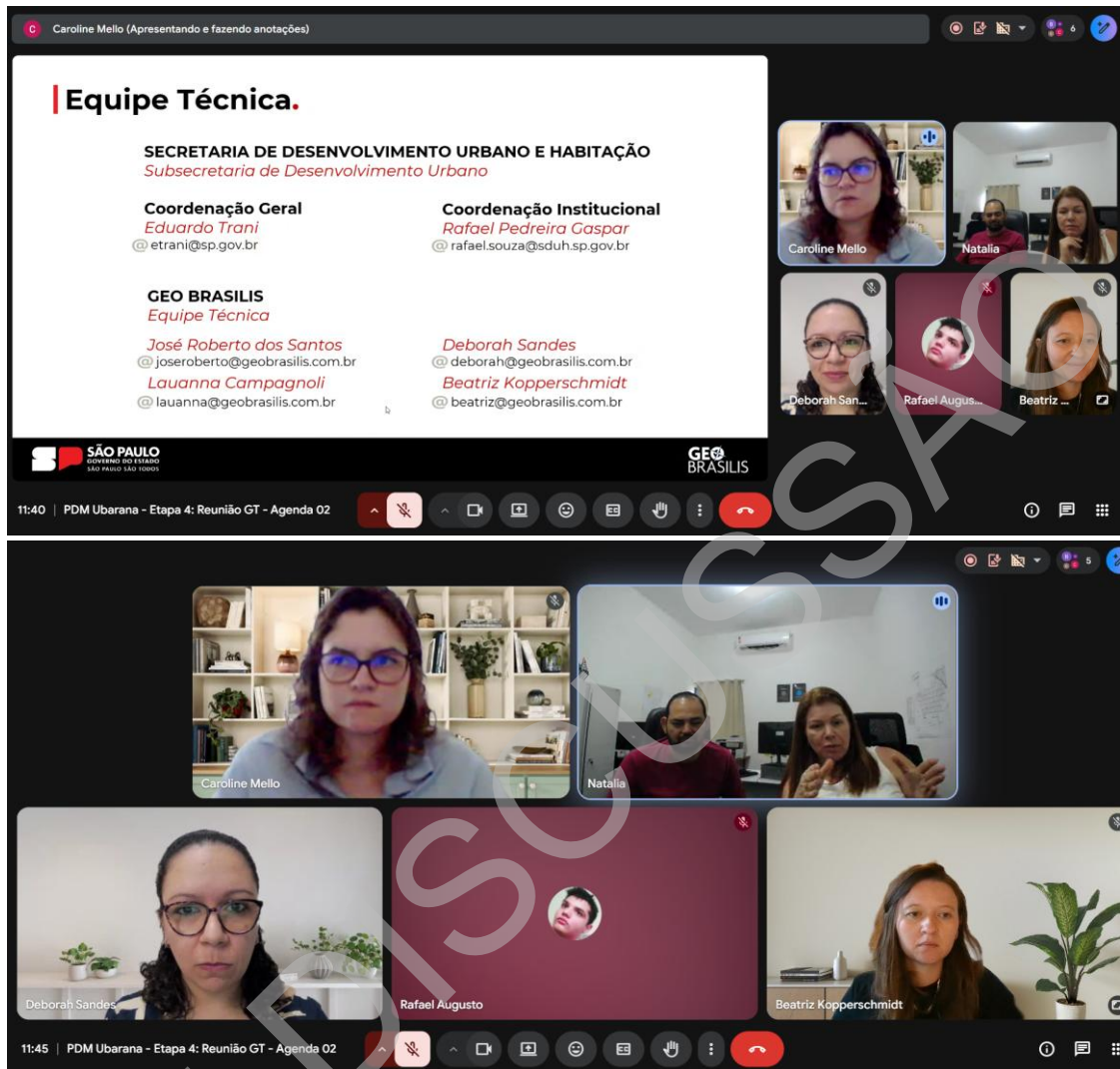
Consiste no conjunto de estudos e informações técnicas para **identificar, avaliar e tratar impactos de empreendimentos na vizinhança: ambientais, urbanísticos ou de infraestrutura**, incluindo prevenção, mitigação e compensação, sendo sua **elaboração totalmente responsabilidade do empreendedor.**

Elaboração: Geo Brasília, 2025.

Slide 3: Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.
04 | Mecanismos de Controle e Participação Social

As ferramentas utilizadas para garantir a participação popular em Ubarana são:

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



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.2-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 02

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
20/01/2026 09:56:12	NATALIA CORDEIRO	procuradoria@ubarana.sp.gov.br	PROCURADORIA
20/01/2026 09:57:00	ANTONIO APARECIDO DE ALMEIDA	tributos@ubarana.sp.gov.br	TRIBUTAÇÃO
20/01/2026 09:57:53	DÉBORA VANIA DA SILVA SIQUEIRA	contabilidade@ubarana.sp.gov.br	CONTABILIDADE

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 8.2-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 02

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Perímetro Urbana	<ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis informou que, a partir da pesquisa da equipe, não foi encontrada uma lei que regulamentasse o perímetro urbano de Ubarana, embora tenham identificado dois núcleos urbanos consolidados. Natalia esclareceu que existem várias leis que definiram expansões urbanas ao longo do tempo • Natalia confirmou que o município possui legislações de expansão urbana para áreas como o polo industrial, a usina de álcool e açúcar, e uma área de quatro alqueires e meio, além da prainha • A Geo Brasilis esclareceu que o Plano Diretor consolidará todas essas legislações existentes em uma única lei de perímetro urbano, revogando as anteriores para facilitar o controle do território, e solicitou que o Grupo de Trabalho envie as leis existentes para análise e incorporação na proposta • A Geo Brasilis enfatizou a necessidade de consolidar a legislação e de prever áreas de futura expansão urbana para evitar aprovações fragmentadas. A Geo Brasilis explicou que a definição do perímetro urbano, macrozoneamento e zoneamento limitará futuras ocupações, exigindo alterações no Plano Diretor para novas expansões, e ressaltou que prever áreas de expansão não implica dotação imediata de infraestrutura • Eles possuem Perímetro Urbano - será encaminhado o perímetro urbano; • Usina está em área de expansão urbana – precisa ser incluída como zona urbana; • 4 alqueires e meio é área de expansão urbana; • Prainha é área de expansão urbana; • Possuem um anel viário, mas acreditam que não possuem legislação;
2	Sistema Viário	<ul style="list-style-type: none"> • Natalia indicou que a equipe técnica de engenharia precisará analisar as dimensões propostas para as vias urbanas e rurais • Natalia sugeriu incluir a Rua Francisco Pinheiro e a Rua João Pinto Rodrigues como vias arteriais, pois formam um binário que conecta as avenidas principais • A Geo Brasilis concordou em classificá-las como arteriais e questionou sobre outras vias coletoras, recebendo a

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>sugestão de classificar Rua Amilde Tedesco também como arterial por fazer a ligação com uma estrada municipal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rafael levantou a questão de propor uma ligação para o futuro polo industrial, do outro lado da rodovia. A Geo Brasilis concordou em incluir uma diretriz viária para essa conexão, possivelmente relacionada a um trevo. Natalia complementou que já existe um projeto em andamento para uma passarela sobre a BR • A Geo Brasilis apresentou a proposta de anel viário externo à sede urbana, utilizando estradas existentes e uma ponte, já utilizada pela usina. • Natalia confirmou que a ponte faz parte do anel viário. Rafael e Natalia informaram que, apesar de um anel viário proposto, o fluxo de caminhões da usina ainda passa por dentro da cidade, utilizando a Rua Manuel Teodoro do Prado. A Geo Brasilis sugeriu que, com a implantação do anel viário, o município pode proibir o acesso de caminhões dentro do núcleo urbano para solucionar o problema de tráfego intenso • A Geo Brasilis discutiu as restrições existentes ao acesso de caminhões, apontando os perigos de veículos pesados em áreas urbanas compactas e os danos à infraestrutura. Foi sugerida a restrição de caminhões, desde que seja oferecida uma alternativa viável, como um anel viário fora da sede urbana, e mencionou que esta proposta seria enviada para a análise técnica do município para verificar a viabilidade. Rafael confirmou que algumas ruas menores ainda não têm pavimentação, o que motivou diretrizes de pavimentação e conexão viária • Membros da Geo Brasilis e Natalia discutiram a pavimentação que acaba em uma viela. Rafael informou que existe um projeto de loteamento na lateral dessa viela que está em análise pela engenharia, o que implica que a via terá que ser implementada quando esse loteamento for adiante. • Natalia expressou a necessidade de analisar todas as propostas de diretrizes viárias, incluindo o anel viário e a extensão de vias arteriais e coletoras, com mais calma
3	Macrozoneamento	<ul style="list-style-type: none"> • Natalia questionou se a faixa de transição da Macrozona de Proteção Urbana implicaria restrições de plantio, como a cana-de-açúcar, em áreas já consolidadas

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis esclareceu que a restrição visa reduzir o impacto da produção na sede urbana, mencionando que a queima da cana era uma queixa das oficinas, e confirmou que o município não precisaria desapropriar áreas apenas para mudar o uso. Elas concordaram que as áreas já consolidadas seriam consideradas, mesmo com a definição das novas macrozonas
3	Instrumentos da Política Urbana e Sistema de Gestão	<ul style="list-style-type: none"> Natalia concordou com a necessidade do EIV, mas observou que os empreendedores poderiam não concordar com essa exigência A Geo Brasilis reforçou a importância da participação da sociedade civil organizada, sugerindo a criação de um Conselho Municipal da Cidade como um órgão colegiado para acompanhar e fiscalizar o plano diretor. Foi informado que o atual Grupo de Acompanhamento do Plano Diretor poderia ser o embrião desse Conselho, cujos membros já estão alinhados com o debate urbano e seriam fundamentais na análise de projetos, como o EIV;
4	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES/AJUSTES</p> <ul style="list-style-type: none"> Após confirmação do Grupo de Trabalho, será ajustado o perímetro urbano <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Natalia irá providenciar e enviar as legislações existentes de alteração do perímetro urbano para que possam ser consolidadas na lei do plano diretor; Natalia e o grupo técnico deverão revisar as dimensões propostas para o sistema viário rural e urbano com o setor de engenharia para validar e retornar; A Geo Brasilis irá enviar por e-mail para Natalia o KMZ do perímetro urbano e o limite municipal para que possam complementar as informações sobre as áreas de expansão Natalia irá levantar as leis e áreas do novo perímetro urbano e tentar enviar as informações pontuadas no mapa (KMZ) para a equipe até o final da tarde de amanhã

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.2-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 02

Etapa 4: Proposta Técnica

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Ubarana

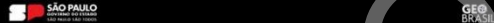
AGENDA 02: PERÍMETRO URBANO, SISTEMA VIÁRIO E MACROZONEAMENTO

20/10/2026



Agenda.

- 01 | Estrutura da Etapa 4 – Proposta Técnica
- 02 | Propostas para o Ordenamento Territorial
 - Perímetro Urbano
 - Sistema Viário
 - Macrozoneamento
- 03 | Instrumentos da Política Urbana Municipal
- 04 | Sistema de Gestão e Planejamento Urbano
- 05 | Próximos passos




Estrutura da Proposta Técnica.

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal

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

Eixos de Desenvolvimento Municipal

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



Estrutura da Proposta Técnica.

Propostas para o ordenamento territorial

Revisar e atualizar o ordenamento territorial de Ubarana:

- Perímetros urbanos
- Sistema viário
- Macrozoneamento
- Zoneamento

Instrumentos da Política Urbana Municipal


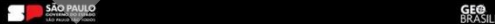
Instrumentos que orientarão programas, projetos e ações para promover a Função Social e Ecológica da Propriedade, de forma a garantir maior acesso à terra e à moradia, bem como o uso equilibrado do espaço urbano e ambiental da cidade

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano

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



Propostas para o Ordenamento Territorial.

Perímetro Urbano.




Perímetro urbano. O QUE É?

É a **delimitação legal**, definida por Lei específica, entre a área urbana e a área rural do Município.

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

Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei de Parcelamento do Solo Urbano e o Código de Obras e Edificações

São vigentes **somente** na área delimitada pelo **perímetro urbano**

As propriedades situadas nas áreas urbanas devem cumprir sua **função social**, segundo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

A administração municipal é responsável por **prover a infraestrutura e a prestação de serviços públicos** na área interna ao perímetro urbano, podendo para isso aplicar taxas e impostos, como a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Perímetro urbano.

- Ubarana **não possui** um perímetro urbano regulamentado
- Possui **dois núcleos** bem consolidados

PROPOSTA

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Perímetros urbanos propostos para Ubarana

Legenda

- Perímetro urbano

Habitação GeoBrasilis, 2002

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Perímetros urbanos propostos para Ubarana

Sede urbana

Habitação GeoBrasilis, 2002

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Sistema Viário.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Sistema viário. PORQUE REGULAMENTAR?

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

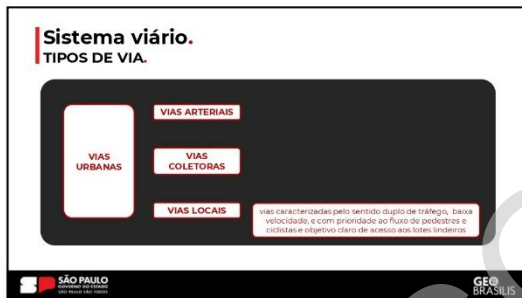
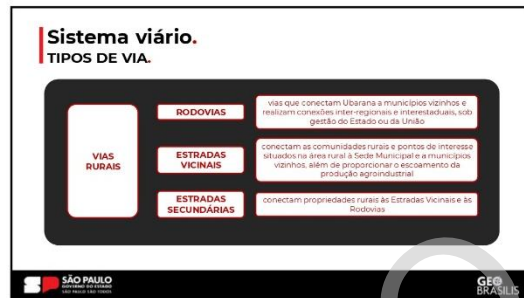
Sistema viário

DIRETAMENTE VINCULADOS

Zoneamento urbano

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS



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

- Sistema viário.**
OBJETIVOS GERAIS.
- Elaborar o **Plano de Rotas Acessíveis**, de modo a garantir a acessibilidade das calçadas e dar autonomia, conforto e segurança à circulação de Pessoas com Deficiência – PCD, e Pessoas com Mobilidade Reduzida – PMR;
 - Implantar um anel viário** para reduzir o fluxo de veículos, especialmente caminhões, na área central da cidade;
 - Disciplinar o tráfego de veículos pesados**, visando mitigar conflitos relacionados à circulação de cargas;

- Sistema viário.**
OBJETIVOS GERAIS.
- Eliminar pontos críticos de tráfego**, especialmente em locais com maior ocorrência de acidentes, e implementar melhorias viárias que assegurem segurança e conforto aos pedestres e ciclistas e garantam a fluidez ao tráfego em geral;
 - Attingir o índice de 100% de pavimentação** viária na área urbana; e
 - Melhorar o estado de conservação das estradas rurais**, incluindo a realização de obras de pavimentação e implantação de rede de drenagem.

Sistema viário. DIRETRIZES.

- Intervenções de **requalificação de vias urbanas centrais**, como implantação de sistemas de acalmamento de tráfego ou ruas completas, de modo a fomentar o turismo e o comércio local, através da criação de eixos de comércio e serviços;
- Criação de **Rotas de Caminhões ou alternativas de acesso ao Centro**, através do desenvolvimento de um projeto de anel viário; e
- Realização de **melhorias, implantação de trevos** ou dispositivos de acesso em rodovias.

Sistema viário Rural. DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

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

Elaboração: Geo Brasilis, 2019

Sistema viário Urbano. DIMENSIONAMENTO.

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estacionamento (m)	Cicloviária (m)	Canteiro (m)	Calçadas (m)*	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	28,50 m	2 faixas de 3,00 m por sentido	1 Faixa de 2,50 m por sentido (junto a calçadas)	1 ciclovia unidirecional de 1,50 m por sentido (junto ao canteiro central)	2,00 m (entre as duas pistas)	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	14,20 m	1 Faixa de 3,00 m por sentido	1 Faixa de 2,20 m em um lado	-	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Coletora	11,20 m	1 Faixa de 3,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,40 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	10,00 m	1 Faixa de 3,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 1,90 m em cada lado	0,50%	16,00%

Elaboração: Geo Brasilis, 2019

Sistema viário urbano. DIMENSIONAMENTO PARA CALÇADAS.

Dimensionamento mínimo proposto para as calçadas

Categoria	Faixa de Serviço, incluindo o meio-fio (m)	Faixa Livre ou Passeio (m)	Faixa de Acesso (m)	Largura Total (m)
Via Arterial (pista dupla)	0,90 m	2,40 m	0,70 m	4,00 m
Via Arterial (pista simples)	0,90 m	1,40 m	0,70 m	3,00 m
Via Coletora	0,70 m	1,20 m	0,70 m	2,60 m
Via Local	0,70 m	1,20 m	-	1,90 m

Elaboração: Geo Brasilis, 2019

Sistema Viário proposto para Ubarana

Elaboração: Geo Brasilis, 2019

Sistema Viário proposto para Ubarana DIRETRIZES VIÁRIAS

Elaboração: Geo Brasilis, 2019



Macrozoneamento.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Macrozoneamento Municipal. O QUE É?

- É o primeiro nível de **aproximação e caracterização** do território municipal, compreendendo a divisão espacial de todo o Município
- Sua delimitação ocorre a partir da percepção das características das **tendências de ocupação** e das **vocações** identificadas na localidade
- Atua como um instrumento de **planejamento territorial** a partir da **definição** de áreas destinadas prioritariamente aos **usos urbanos, rurais** e/ou de **preservação ambiental**
- Considera as **condicionantes ambientais, territoriais, sociais e econômicas** de Ubarana, bem como a **atualização dos perímetros urbanos**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Macrozoneamento Municipal.

- 01 | Macrozona de Qualificação Urbana – MQU
- 02 | Macrozona de Proteção Urbana – MPU
- 03 | Macrozona de Produção Sustentável – MPS
- 04 | Macrozona de Preservação Ambiental – MPA

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Macrozoneamento Municipal.

Macrozona de Qualificação Urbana – MQU

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



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Macrozoneamento Municipal.

Macrozona de Proteção Urbana – MPU

- A MPU é constituída por uma **faixa de 100 metros de largura** no entorno da MQU / Perímetro Urbano de Ubarana.
- Com os objetivos de:
 - Controlar o uso do solo, **proibindo** as atividades de cana-de-açúcar, a fim de evitar a poluição na área urbana; e
 - Promover intensa **fiscalização ambiental**, a fim de evitar o uso proibido




SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Macrozoneamento Municipal.

Macrozona de Produção Sustentável – MPS

- A MPS compreende as **porções da área rural do Município** inseridas na Macrozona de Proteção do Sistema Aquífero Bauru, sobretudo nos trechos de alta vulnerabilidade à poluição nas proximidades do Córrego dos Pintos e do Rio Tietê



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Macrozoneamento Municipal.

Macrozona de Preservação Ambiental – MPA

- A MPA compreende as **Unidades de Conservação de proteção integral**, **fragmentos de vegetação nativa** (conforme mapeamento do MapBiomas) e **Áreas de Reserva Legal** (conforme Cadastro Ambiental Rural), situadas na área rural.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Macrozoneamento proposto.



Legenda:
 - Macrozona de Produção Substancial
 - Macrozona de Proteção Ambiental
 - Macrozona de Proteção Urbana
 - Macrozona de Qualificação Urbana
 - Área de Preservação Ambiental (APA)

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

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

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

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

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

01 | Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC

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



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

02 | IPTU Progressivo no Tempo

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

Imóvel que cumpre a função social da propriedade: Pagamento = IPTU

Imóvel que NÃO cumpre a função social da propriedade: Pagamento = IPTU + aumento anual

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2019.

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

03 | Desapropriação com Pagamento em Título da Dívida Pública

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

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

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2019.

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

04 | Regularização Fundiária Urbana – Reurb

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

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Instrumentos da Política Urbana Municipal.

05 | Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

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

Carros + pessoas + uso da infraestrutura + geração de impacto no entorno + impacto no meio ambiente = NOVO EMPREENDIMENTO

Empreendedor (deve entregar o EIV)

Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.


OBJETIVOS GERAIS.

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

01 | Coordenação de Obras Públicas

Trata-se da função que tem como atribuição o **assessoramento nas ações relacionadas a execução de obras municipais e a serem executadas junto ao Município**, bem como, no desenvolvimento de projetos urbanísticos e enquadramento a legislação pertinente a matéria. 

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

02 | Conselho Municipal da Cidade

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

03 | Sistema de Informações Geográficas – SIG

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS


Sistema de Gestão e Planejamento Urbano. COMPOSIÇÃO.

04 | Mecanismos de Controle e Participação Social

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

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

 **Próximos passos.**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Próximos passos.

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

23/01/2026 02/02/2026 06/02/2026

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

8.3. Reunião com o Grupo de Trabalho – Agenda 03

• ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Proposta Técnica – Etapa 4: Agenda 03 – Zoneamento
Data, hora e local:	22/01/2026 das 09h30 às 11h55 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

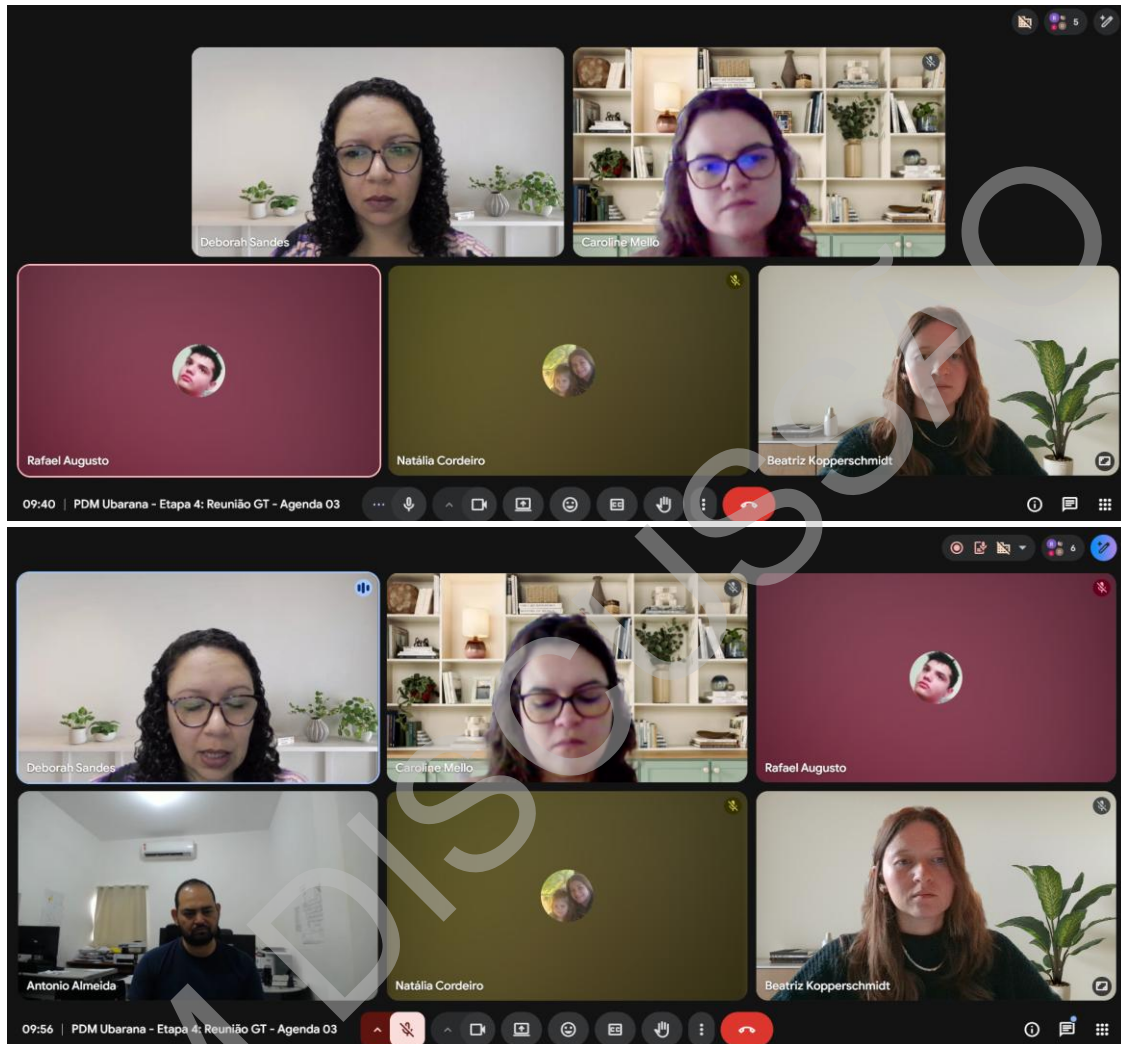
• PARTICIPANTES DA REUNIÃO

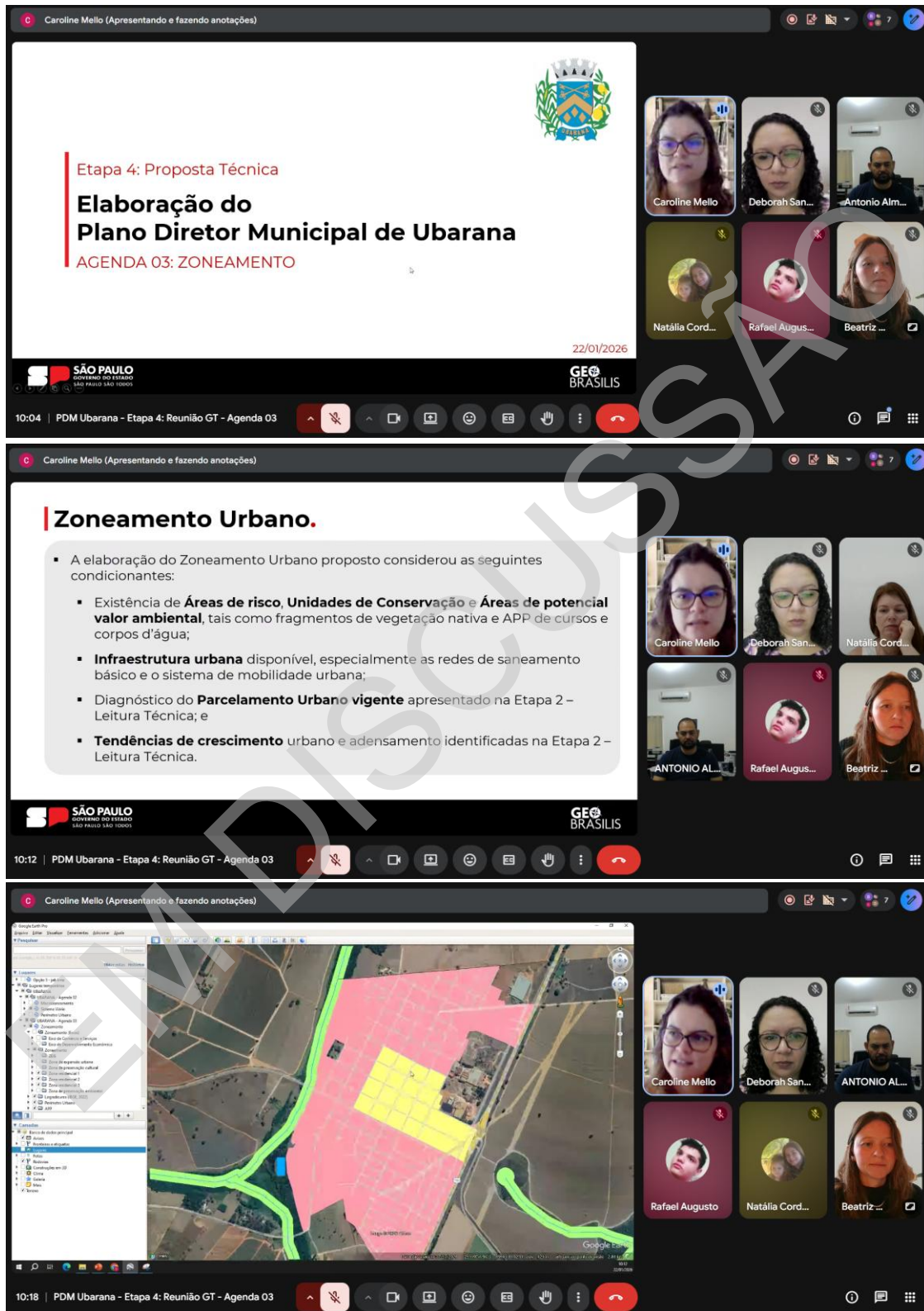
Nome	Instituição
1. Rafael Gabriel Augusto	PM de Ubarana - Tributação
2. Antônio Aparecido de Almeida	PM de Ubarana - Tributação
3. Débora Vania Siqueira	PM de Ubarana
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Caroline Mello	Geo Brasilis

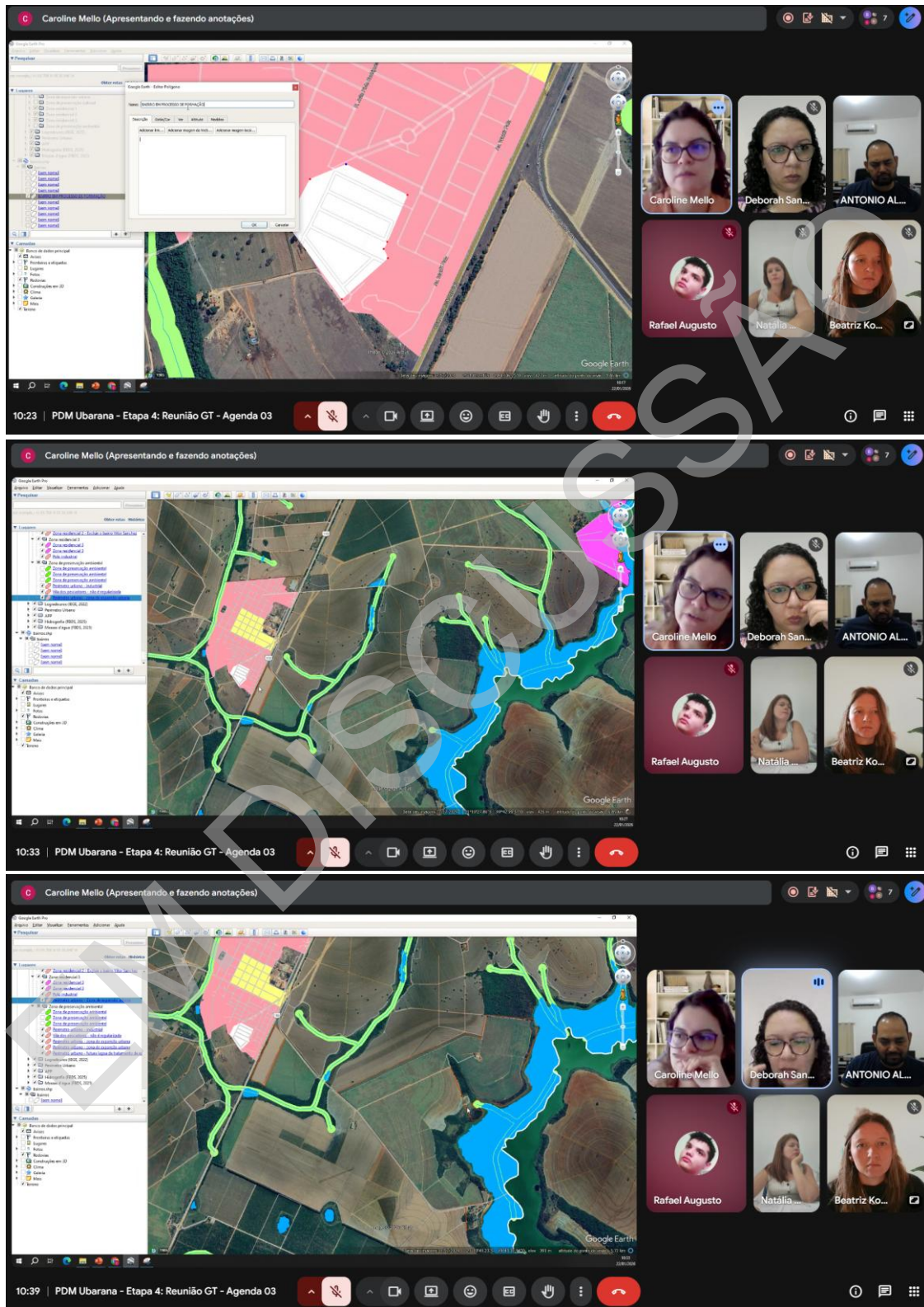
A terceira reunião com o Grupo de Trabalho de Ubarana foi realizada no dia 22 de janeiro de 2026, das 09h30 às 11h55, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 06 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 8.3-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

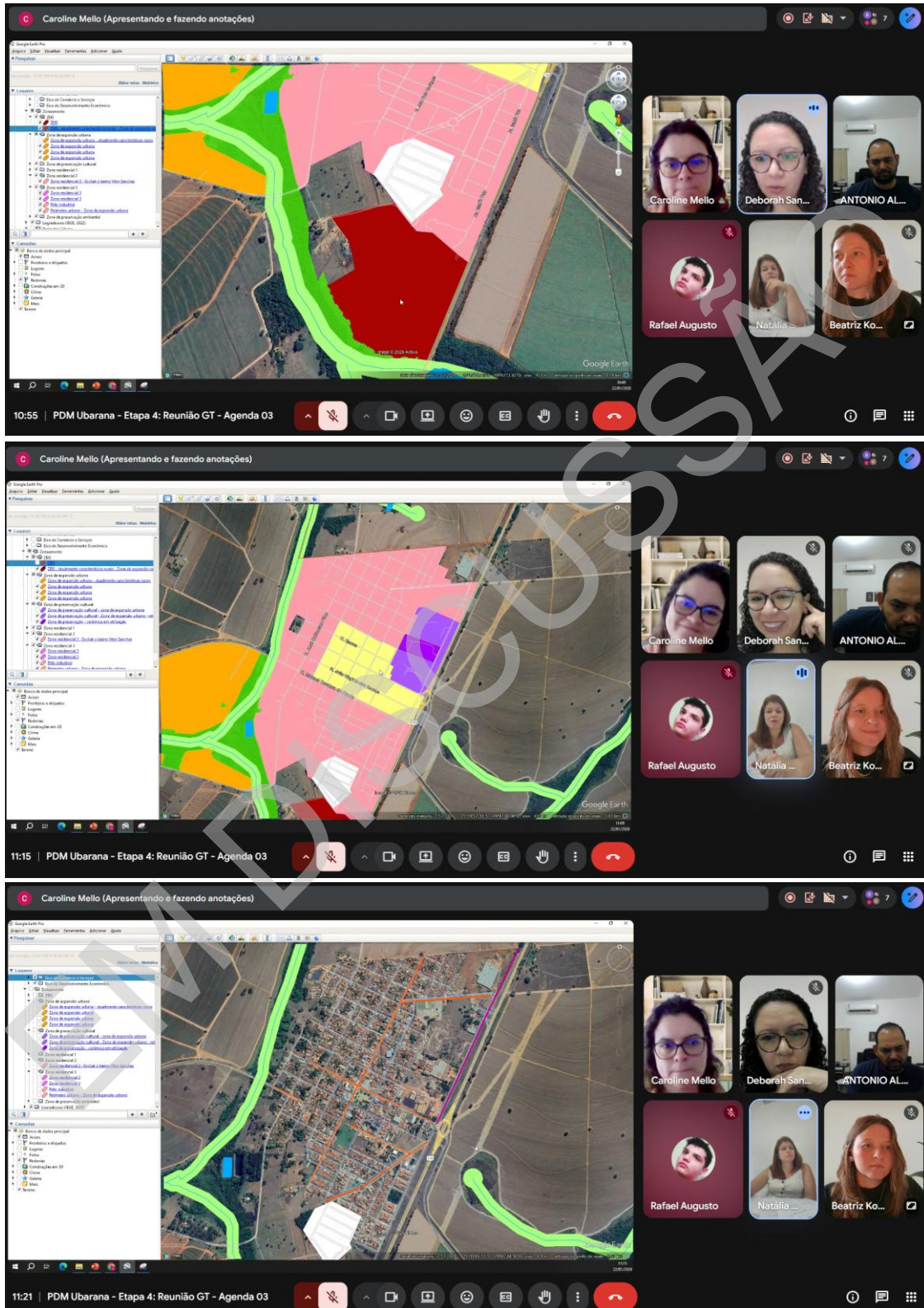
A **Figura 8.3-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 8.3-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 8.3-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 8.3-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03









Caroline Mello (Apresentando e fazendo anotações)

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Ubarana

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo Altura (m)	Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
					Pavimentos	Frente Mínima (m)	Meio de Quadra	Área Mínima (m²) Esquina			Meio de Quadra
ZR1	70	1,40	30	8,00	2	5,00	6,00	150,00	150,00	2,00	1,50 ¹⁾
ZR2	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	200,00	200,00	2,00	1,50 ¹⁾
ZR3	50	0,80	30	8,00	2	12,00	12,00	600,00	600,00	2,00	2,00 ²⁾
ZEU	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	200,00	200,00	2,00	1,50 ¹⁾
ZPC	50	1,00	40	14,00	4	14,00	17,00	1.000,00	1.000,00	5,00	1,50
ZEIS	80	1,50	10	14,00	4	6,00	8,00	150,00	190,00	3,00	-
ECS	70	2,00	10	8,00	2	Conforme zoneamento			3,00	1,50	-
EDE	70	2,00	10	8,00	2	Conforme zoneamento			5,00	3,00	-

¹⁾Exigido apenas para atividades industriais.
²⁾Exigido apenas para edifícios.

Elaboração: Geo Brasília, 2025.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO

11:28 | PDM Ubarana - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Caroline Mello (Apresentando e fazendo anotações)

Parâmetros de Uso do Solo.

Parâmetros de Uso do Solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZR1	C2 / R1, R2 / I1	C1	C3 / R3 / I2, I3, I4
ZR2	C1 / R1, R2 / I1	C1	C3 / R3 / I2, I3, I4
ZR3	C1 / R1 / I1	C2	C3 / R3 / I2, I3, I4
ZEU	C1 / R1, R2, R3 / I1	C2	C3 / R3 / I2, I3, I4
ZPC	I1, I2	C1	R1, R2, R3 / C2, C3 / I3, I4
ZEIS	C1 / R1, R2	C2 / I1	C3 / R3 / I2, I3, I4
ECS	C1, C2 / R1, R2 / I1, I2	I2	I3, I4
EDE	C3 / I2, I3, I4	-	R1, R2, R3, / C1, C2 / I1

LEGENDA

R1: Residência Unifamiliar
R2: Residência Multifamiliar
R3: Condomínio de Lotes

C1: Comércio e Serviço de Bairro
C2: Comércio e Serviço de Centralidade
C3: Comércio e Serviço Pesado

I1: Indústria Caseira
I2: Indústria Leve
I3: Indústria Média
I4: Indústria Pesada

Elaboração: Geo Brasília, 2025.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO

GEO BRASÍLIS

11:43 | PDM Ubarana - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03

Caroline Mello (Apresentando e fazendo anotações)

Próximos passos.

1. Análise e retorno da Prefeitura (06/02/2026)

2. Oficina Municipal (02/02/2026)

3. Reunião Grupo de Acompanhamento (02/02/2026)

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO

GEO BRASÍLIS

11:46 | PDM Ubarana - Etapa 4: Reunião GT - Agenda 03



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho: Agenda 03

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
22/01/2026 09:54:25	Rafael Gabriel Santos Augusto	Rgsaugusto91@hotmail.com	Tributação
22/01/2026 09:54:29	ANTONIO APARECIDO DE ALMEIDA	TRIBUTOS@UBARANA.SP.GOV.BR	TRIBUTAÇÃO
22/01/2026 11:55:49	Natália Cordeiro	procuradoria@ubarana.sp.gov.br	Procuradoria

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 8.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho – Agenda 03

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Outros Assuntos	<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis enfatizou a urgência de receber um arquivo com as localizações das áreas de expansão para que possam ser incorporadas na proposta do Plano Diretor. Antônio Almeida mencionou que precisa ir à Câmara para levantar o projeto elaborado dessas áreas e confirmou que o processo deve levar pelo menos uma semana Antônio e Natália foram encorajados a sinalizar as localizações aproximadas das áreas durante a apresentação do zoneamento, mesmo sem as delimitações exatas, para que a equipe de planejamento possa ter uma noção mínima e evitar surpresas nas oficinas com a população

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> Natália informou que as áreas de expansão não devem estar muito distantes do núcleo urbano que já foi mapeado, o que pode ajudar
2	Zoneamento	<ul style="list-style-type: none"> Antônio discordou da diferenciação de densidade entre ZR1 e ZR2, sugerindo que a densidade é igual em grande parte do núcleo urbano, exceto no bairro Victor Sanchez Monteiro, que ainda está em formação. A equipe de planejamento considerou a sugestão de unificar ZR1 e ZR2, mantendo a ZR3 (chácaras de lazer) A equipe da Geo Brasilis e a Prefeitura trabalharam juntas para mapear os núcleos não consolidados e expansões: identificaram o futuro polo industrial e a área agroindustrial Antônio e Natália indicaram que muitas das 13 leis de expansão urbana estão abrangidas na área já proposta no mapa preliminar Foi identificada uma vila de pescadores na zona rural, que tem características urbanas (asfalto, água, iluminação pública). A Geo Brasilis considerara que o local, apesar de irregular e estar em domínio da usina hidrelétrica, deve ter uma estratégia de regularização, visto que a prefeitura fornece serviços. A equipe de planejamento marcou a área para posterior estudo de instrumento de regularização Antonio e Natália auxiliaram no mapeamento de outras áreas de expansão urbana, incluindo a Prainha (área de lazer e turismo, não residencial), a área da futura lagoa de tratamento, e indicaram que a área do polo industrial não tem objetivo de moradia Uma área próxima ao núcleo principal, classificada como expansão na proposta, tem características rurais e intenção de construção de uma cerâmica (indústria) A equipe da Geo Brasilis e da Prefeitura discutiram sobre as áreas propostas como ZEU, concordando em incorporar novos perímetros, mas questionando se áreas já ocupadas deveriam ser tratadas como ZEU ou já como Zonas Residenciais consolidadas A Geo Brasilis discutiu as zonas de expansão, particularmente a área onde Natália observou que já estava dentro do perímetro urbano. Antônio confirmou que a área estava dentro da lei de criação do município, e Natália notou que há estudos para um novo loteamento nessa faixa vermelha. A Geo Brasilis sugeriu classificar toda

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>a área como zona de expansão, restringindo-a a uso residencial para evitar a implantação industrial</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis propôs uma Zona de Preservação Cultural para áreas com bens materiais e imateriais, como os silos de uma antiga indústria, para preservar a memória do município. No entanto, Antônio e Natália Cordeiro informaram que muitas das antigas cerâmicas já foram ou estão sendo demolidas, com loteamentos já aprovados, questionando a viabilidade da preservação • Devido aos loteamentos aprovados, a equipe da Geo Brasilis considerou reclassificar a área como zona de expansão urbana. Rafael mencionou que uma proposta de preservação anterior não foi aceita devido ao valor, a equipe da Geo Brasilis lembrou que a população manifestou interesse em preservar o histórico da indústria cerâmica. A discussão se concentrou em manter apenas a cerâmica que ainda estava em funcionamento como patrimônio • Natália e Antônio confirmaram que a maioria das antigas cerâmicas está demolida ou com loteamento aprovado. A Geo Brasilis sugeriu que a área da antiga cerâmica, que ainda possui a edificação e está sendo usada para outras atividades industriais, poderia ser uma Zona de Desenvolvimento Econômico, em vez de expansão, para manter o uso industrial, mesmo para outras finalidades. Rafael concordou que o desenvolvimento econômico faria mais sentido, visto que duas empresas já operam no local
3	Instrumentos da Política Urbana e Sistema de Gestão	<ul style="list-style-type: none"> • Rafael confirmou que o município enfrenta o problema de lotes aprovados, mas parados, que geram ônus, considerando os instrumentos como o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação por títulos da dívida pública interessantes para o município • Ao explicar sobre as ZEIS, Natália mencionou um programa federal de 20 casas (Minha Casa, Minha Vida) que ainda não tem local definido, sugerindo que o projeto poderia se encaixar na ZEIS. Antônio sugeriu uma área na parte inferior da tela, ao lado do loteamento Vítor Sanchez • A Geo Brasilis apresentou os Eixos de Comércio e Serviço (em vias principais) e o Eixo de Desenvolvimento Econômico (em eixos rodoviários), ambos delimitados a lotes com testada para a via definida. Antônio confirmou as

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>vias propostas, como a Manoel Prado, São Pedro e Francisco Pinheiro</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis propôs gabaritos máximos de dois andares para áreas residenciais, evitando verticalização, e até quatro pavimentos na zona de preservação cultural • Natália e Antônio mencionaram que haveria problemas com um corretor com o sonho de construir um prédio em Ubarana. • A Geo Brasilis argumentou, com base em levantamentos técnicos, que a verticalização não faz sentido para o município, pois não há dinâmica imobiliária que a justifique
4	Encaminhamentos	<p>ALTERAÇÕES/AJUSTES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Após confirmação do Grupo de Trabalho, será ajustado o perímetro urbano <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antônio ficou responsável em agilizar o levantamento das áreas de expansão na Câmara para identificá-las • Natália Cordeiro verá com o setor de engenharia a definição da área para a construção das 20 casas do programa "Minha Casa, Minha Vida", pois seria um local potencial para zona de interesse social <p>ENVIO DE MATERIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Confirmadas as agendas do dia 02 de fevereiro, de forma presencial no município

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 8.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Trabalho: Agenda 03

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

Agenda.

01 | Estrutura da Etapa 4 - Proposta Técnica

02 | Propostas para o Ordenamento Territorial
• Zoneamento Urbano

03 | Próximos passos

Estrutura da Proposta Técnica.

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal

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

Eixos de Desenvolvimento Municipal

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

Estrutura da Proposta Técnica.

Propostas para o ordenamento territorial

Revisar e atualizar o ordenamento territorial de Ubarana:

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

Instrumentos da Política Urbana Municipal

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

Sistema de Gestão e Planejamento Urbano

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

Propostas para o Ordenamento Territorial.

Zoneamento Urbano.

Zoneamento Urbano. O QUE É?

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

ZONEAMENTO

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

Zoneamento Urbano.

A elaboração do Zoneamento Urbano proposto considerou as seguintes condicionantes:

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

PROPOSTA

Zoneamento Urbano.

- 01 | Zona residencial – ZR (ZR1, ZR2 e ZR3)
- 02 | Zona de Expansão Urbana – ZEU
- 03 | Zona de Preservação Cultural – ZPC
- 04 | Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
- 05 | Eixo de Comércio e Serviços – ECS
- 06 | Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE

Zoneamento Urbano.

Zona Residencial – ZR

- Se distribui por **todas as porções da área urbana**
- Tratam-se de áreas destinadas à **qualificação do uso residencial** e à implementação da **infraestrutura urbana** e **serviços públicos**
- O uso residencial **podará ser mesclado** com atividades de comércio e serviços de bairro e atividades industriais caseiras, **compatíveis ao uso residencial** e à **preservação do patrimônio natural**

Zona Residencial – ZR.

ZR1
Localizada no bairro do Centro. Áreas dotadas de infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação, destinadas à ocupação de **média a alta densidade**, onde se permite a instalação de **atividades econômicas complementares** de pequeno a médio porte e atividades **industriais caseiras** compatíveis ao uso residencial.


ZR2
Localizadas nos **limites da área urbana**. Está em áreas onde a **infraestrutura, serviços e equipamentos públicos** demandam **complementações**, destinadas à ocupação de **baixa a média densidade**, podendo ser permitida a instalação de **atividades econômicas complementares** de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial.

Zona Residencial – ZR.

ZR3
Localizada no **núcleo secundário** do município, destinadas à ocupação de **baixíssima a baixa densidade**, podendo caracterizar ocupação por **chácaras de lazer** e podendo ser permitida a instalação de **atividades econômicas complementares** de pequeno porte e atividades industriais caseiras compatíveis ao uso residencial.

Zoneamento Urbano.
Zona Expansão Urbana – ZEU


- Compreende áreas situadas no entorno imediato da malha urbana consolidada e destinadas ao crescimento ordenado da cidade
- São regiões com potencial para receber novos empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços, especialmente em locais onde haja possibilidade de ampliação da infraestrutura urbana e melhoria da conectividade viária
- A definição dessas áreas considera a necessidade de orientar a ocupação futura de forma planejada, reduzindo pressões sobre áreas ambientalmente sensíveis e evitando a formação de ocupações irregulares



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano.
Zona de Preservação Cultural – ZPC

- Abrange áreas que concentram bens materiais e imateriais representativos da memória, identidade e história local, inclusive que ainda não são tombados por lei
- Compreende espaços urbanos onde existem edificações, conjuntos arquitetônicos, sítios históricos, manifestações culturais e paisagens que precisam ser protegidas e valorizadas
- A definição dessas zonas considera a relevância patrimonial, a fragilidade dos elementos culturais presentes e a necessidade de orientar intervenções que assegurem sua integridade



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano.
Zona Especial de Interesse Social – ZEIS


- Corresponde às áreas destinadas à implantação de núcleos habitacionais de interesse social
- A ZEIS deve ser implementada preferencialmente em áreas dotadas de infraestrutura, com oferta de transporte público e próximo às áreas de concentração de postos de trabalho, visando garantir o direito à moradia digna e reduzir o déficit habitacional e as moradias inadequadas, bem como melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano.
Eixo de Comércio e Serviços – ECS


- São erigidos sobre as diretrizes viárias municipais, sendo caracterizado pelo potencial de expansão dos usos comerciais, de serviços e industriais, a partir da determinação de parâmetros de ocupação mais permissíveis do que os que se acham definidos pelas zonas coincidentes
- O ECS abrange lotes/glebas com testada para a via definida como eixo



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS


Zoneamento Urbano.
Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE

- São eixos rodoviários, caracterizados pela baixa densidade residencial, voltado para o uso logístico e de apoio ao desenvolvimento municipal, com a presença de comércio, serviços e indústrias
- O EDE é delimitado por uma faixa cuja extensão é determinada em razão do tamanho do lote



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Zoneamento Urbano proposto para Ubarana.



Legenda:

- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
- Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE
- Zona de expansão urbana – ZEU
- Zona de preservação cultural – ZPC
- Zona de preservação ambiental – ZPA
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
- Zona de expansão urbana – ZEU
- Zona de preservação cultural – ZPC
- Zona de preservação ambiental – ZPA

Atualização: Setembro 2020

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS



Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

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



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

- OCUPAÇÃO**
 - Lote mínimo
 - Recuo e Afastamentos
 - Coefficiente de Aproveitamento
 - Linha de Recuo
 - Paralelos
 - Taxa de Ocupação
 - Taxa de Permeabilidade
 - Gabarito
 - Área de Reserva na Circunferência
 - Áreas Aterradas sob Solo Natural

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Ubatuba

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo	Lote Mínimo			Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)		
					Área de Quadra (m²)	Área Mínima (m²)	Área Mínima (m²)				
ZP1	70	1,40	30	8,00	2	500	6,00	50,00	50,00	2,00	1,50 ¹⁾
ZP2	60	1,60	30	8,00	2	1000	10,00	100,00	200,00	3,00	1,50 ¹⁾
ZP3	50	0,80	30	8,00	2	10,00	10,00	600,00	600,00	3,00	2,00 ¹⁾
ZP4	60	1,40	30	8,00	2	2000	10,00	200,00	200,00	2,00	1,50 ¹⁾
ZP5	30	1,00	40	14,00	4	14,00	17,00	100,00	100,00	5,00	1,50
EPS	80	1,50	10	14,00	4	6,00	8,00	150,00	150,00	3,00	-
ECS	70	2,00	10	8,00	2	Confirma zonedamento		3,00	1,50	-	-
ESD	70	2,00	10	8,00	2	Confirma zonedamento		3,00	3,00	-	-

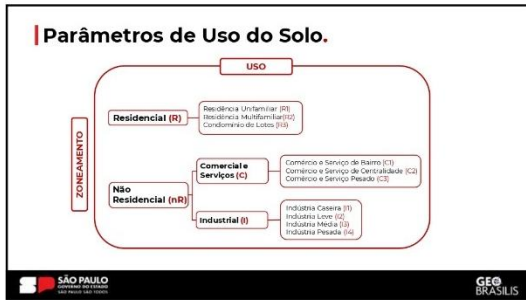
¹⁾ Cálculo apenas para atividades industriais.
1) Regeneração para estadia.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Uso do Solo.

- Os usos do solo são classificados em **relação à sua compatibilidade sobre o zoneamento** em que se inserem e quanto às atividades que representam.
 - **uso permitido**
 - **uso permissível**
 - **uso proibido**

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS



Parâmetros de Uso do Solo.

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

Residência Unifamiliar:

Residência Multifamiliar:

Condomínio de Lotes:

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

Parâmetros de Uso do Solo.

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

Comércio e Serviço de Bairro:

Comércio e Serviço de Centralidade:

Comércio e Serviço Pesado:

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

Parâmetros de Uso do Solo.

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

Indústria Caseira:

Indústria Leve:

Indústria Média:

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

Parâmetros de Uso do Solo.

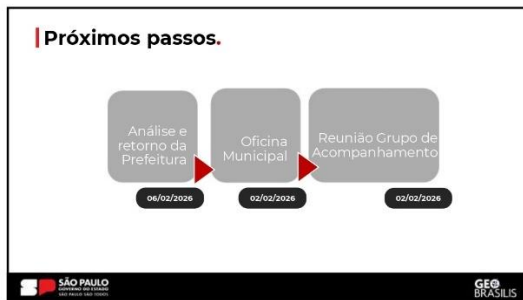
Zona	Parâmetros de Uso do Solo		
	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZR1	C2, C1, R2, I1	C1	C3, R3, I2, I3, I4
ZR2	C1, R1, R2, I1	C1	C3, R3, I2, I3, I4
ZR3	C1, R1, I1	C2	C3, R3, I2, I3, I4
ZEU	C1, R1, R2, R3, I1	C2	C3, R3, I2, I3, I4
ZPS	I1, I2	C1	R1, R2, R3, C2, C3, I3, I4
ZEIS	C1, R1, R2	C2, I1	C3, R3, I2, I3, I4
EPS	C1, C2, R1, R2, I1, I2	I2	I3, I4
EDS	C2, I2, I3, I4	-	R1, R2, R3, C1, C2, I1

LEGENDA

R1 Residência Unifamiliar	C1 Comércio e Serviço de Bairro	I1 Indústria Caseira
R2 Residência Multifamiliar	C2 Comércio e Serviço de Centralidade	I2 Indústria Leve
R3 Condomínio de Lotes	C3 Comércio e Serviço Pesado	I3 Indústria Média
		I4 Indústria Pesada

Habilitação: Geo-Brasilis 2020

Próximos passos.



Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

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

Coordenação Institucional
Rafael Pedreira Gaspar
@rafael.souza@sduh.sp.gov.br

GEO BRASÍLIS
Equipe Técnica

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

Laúanna Campagnoli
@launna@geobrasilis.com.br

Deborah Sandes
@deborah@geobrasilis.com.br

Beatriz Kopperschmidt
@beatriz@geobrasilis.com.br

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASÍLIS

Fonte: Acervo Geo Brasília, 2026.

EM DISCUSSÃO