

ETAPA 5: MINUTA DE LEI

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Ubarana

VERSÃO 02

ABRIL/ 2026

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	5
2. MINUTA DE LEI DO PLANO DIRETOR.....	7
3. PLANO DE AÇÃO.....	90
4. ANEXOS	102

LISTA DE FIGURAS

Figura 4.1-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Vereadores	103
Figura 4.1-2: Slides da apresentação da Reunião com Vereadores	111
Figura 4.2-1: Registro da participação – <i>Google Meet</i> - Reunião com Grupo de Trabalho: Minuta de Lei e Plano de Ação	123
Figura 4.2-1: Slides da apresentação da Reunião com Grupo de Trabalho: Minuta de Lei e Plano de Ação.....	132
Figura 4.3-1: Registro da participação - Reunião com Grupo de Acompanhamento	144
Figura 4.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Acompanhamento	145
Figura 4.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Acompanhamento	148
Figura 4.4-1: Publicação Oficial do Edital de chamamento e Regulamento da 2ª Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana.....	157
Figura 4.4-2: Registro da divulgação da Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana nas mídias sociais da Prefeitura Municipal	158
Figura 4.4-3: Registro da participação – Lista de presença da Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana	159
Figura 4.4-4: Registro fotográfico da Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana	162
Figura 4.4-5: Lista de inscritos para uso da palavra na Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana	164
Figura 4.4-6: Slides da apresentação na Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana	167
Figura 4.4-7: Publicação da gravação da Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana	175
Figura 4.5-1: Registro da participação - Reunião com Grupo de Trabalho	176
Figura 4.5-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho	179

LISTA DE QUADROS

Quadro 3-1: Síntese das ações, por Secretaria ou Departamento e por prazo de execução	91
Quadro 4.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Reunião com Vereadores.....	109
Quadro 4.2-1: Principais assuntos discutidos na Reunião com Grupo de Trabalho: Minuta de Lei e Plano de Ação	129
Quadro 4.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Acompanhamento ..	146
Quadro 4.4-1: Transcrição das manifestações e respostas realizadas na Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana	165
Quadro 4.5-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho.....	179

1. APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta a Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ubarana, parte integrante da Etapa 5 do Projeto de Elaboração do Plano Diretor Municipal, tendo como base os resultados da Etapa 4 – Proposta Técnica, cujo conteúdo está amparado na realidade local, nas contribuições recebidas da sociedade civil e no anseio da gestão pública municipal.

Sendo assim, o Capítulo 2 deste relatório apresenta a Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor de Ubarana, que abarca o seguinte conteúdo:

- **Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal**, com base 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 por exemplo, os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS);
- **Eixos de Desenvolvimento Municipal**, reúnem a definição de proposições que auxiliarão o Poder Municipal na tarefa de planejar e gerenciar o seu desenvolvimento, com foco no desenvolvimento socioeconômico sustentável e na garantia do direito à cidade, associados às práticas de adaptação e resiliência climática e do uso de tecnologias digitais disponíveis para as cidades;
- **Ordenamento territorial**, contemplando:
 - Perímetro urbano: trata da regulamentação da divisão do Município em áreas urbanas e rurais;
 - Macrozoneamento: define as 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;
 - Zoneamento Urbano: define a regulamentação do uso e da ocupação do solo nas áreas urbanas e estabelece parâmetros e instrumentos aplicáveis para cada porção do território urbano; e
 - Sistema viário: estabelece a hierarquização e o dimensionamento viário a partir da função de cada elemento viário, define diretrizes para garantir a continuidade da malha viária, a fluidez do tráfego e o crescimento ordenado, além de tratar da mobilidade não motorizada.
- **Instrumentos da Política Urbana Municipal**, são os Instrumentos Urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade que se adéquam à realidade institucional do Município, os quais estarão à disposição da administração pública, no intuito de atingir os objetivos previstos no Plano Diretor; e
- **Sistema de Gestão e Planejamento Urbano**, com o objetivo de orientar a atuação do poder público, no acompanhamento da implementação das estratégias propostas pelo Plano Diretor e pelo Plano de Ação (PA), dotando-o 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.

Na sequência, o Capítulo 3 é dedicado ao Plano de Ação, instrumento essencial para a operacionalização do Plano Diretor, que traz um conjunto de estratégias e metas definidas pelo Plano para ordenar o desenvolvimento municipal, através de ações e projetos prioritários a serem desenvolvidos nos próximos cinco anos no município. No Plano de Ação, são explicitados ainda estratégias para implementação, acompanhamento e controle permanente do PDM.

Por fim, nos Anexos estão os registros dos eventos realizados nesta etapa, incluindo as reuniões com o Grupo de Trabalho e de Acompanhamento, além da Audiência Pública. Destaca-se que a consolidação das propostas apresentadas neste documento incorpora o conteúdo técnico discutido e validado ao longo das etapas anteriores, junto ao corpo técnico da Prefeitura Municipal e à sociedade civil, e registrado nas atas das reuniões disponibilizadas em cada documento elaborado, bem como as diretrizes e recomendações da legislação vigente, em especial o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001).

Ressalta-se, ainda, que o resultado final expresso neste documento reflete a visão da Administração Municipal quanto ao desenvolvimento do território para o horizonte de dez anos abrangido pelo Plano Diretor.

2. MINUTA DE LEI DO PLANO DIRETOR

SUMÁRIO

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS.....	10
TÍTULO II DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL.....	12
TÍTULO III DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO.....	13
CAPÍTULO I EIXO I – MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE HÍDRICA.....	14
CAPÍTULO II EIXO II – PLANEJAMENTO TERRITORIAL, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA.....	16
CAPÍTULO III EIXO III – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO.....	18
TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	20
CAPÍTULO I DO PERÍMETRO URBANO	20
CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	22
SEÇÃO I MACROZONA QUALIFICAÇÃO URBANA – MQU	23
SEÇÃO II MACROZONA DE PROTEÇÃO URBANA - MPU	25
SEÇÃO III MACROZONA DE PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL - MPS.....	26
SEÇÃO IV MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - MPA.....	28
CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO URBANO	29
SEÇÃO I ZONA RESIDENCIAL - ZR.....	30
SUBSEÇÃO I ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR 1	30
SUBSEÇÃO II ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR 2.....	31
SUBSEÇÃO III ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR 3	31
SEÇÃO II ZONA DE EXPANSÃO URBANA - ZEU	32
SUBSEÇÃO I ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 – ZEU 1	33
SUBSEÇÃO II ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 – ZEU 2	33
SEÇÃO III ZONA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL - ZPC.....	34
SEÇÃO IV ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS.....	35
SUBSEÇÃO I ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 – ZEIS 1	35
SUBSEÇÃO II ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 2	36

SEÇÃO V ZONA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL - ZDI	37
SEÇÃO VI ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO - ZIT	38
SEÇÃO VII EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ECS	38
SEÇÃO VIII EIXO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - EDE	39
CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	40
SEÇÃO I PARÂMETROS DE USO DO SOLO	40
SEÇÃO II PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO.....	44
CAPÍTULO V DO SISTEMA VIÁRIO.....	47
SEÇÃO I HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA.....	48
SEÇÃO II DIMENSIONAMENTO VIÁRIO.....	49
SEÇÃO III DIRETRIZES VIÁRIAS.....	51
CAPÍTULO VI MOBILIDADE NÃO MOTORIZADA	52
SEÇÃO I DIMENSIONAMENTO DAS CALÇADAS	52
SEÇÃO II ROTAS ACESSÍVEIS	53
SEÇÃO III SISTEMA CICLOVIÁRIO	54
SEÇÃO IV SINALIZAÇÃO VIÁRIA	54
SEÇÃO V ÁREAS DE ESTACIONAMENTO.....	55
TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL.....	55
CAPÍTULO I PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA – PEUC.....	56
CAPÍTULO II IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	58
CAPÍTULO III DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	60
CAPÍTULO IV REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB.....	60
CAPÍTULO V ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV.....	62
TÍTULO VI DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO.....	63
CAPÍTULO I DIRETORIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO.....	64
CAPÍTULO II CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE	65
CAPÍTULO III SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS – SIG	67
CAPÍTULO IV FERRAMENTAS DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR	69
CAPÍTULO V MECANISMOS DE CONTROLE E PARTICIPAÇÃO SOCIAL	69
SEÇÃO I AUDIÊNCIA PÚBLICA.....	70

SEÇÃO II INICIATIVA POPULAR DE PROJETOS DE LEI, PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO	71
SEÇÃO III ORÇAMENTO PARTICIPATIVO.....	72
SEÇÃO IV CONFERÊNCIA MUNICIPAL DAS CIDADES	72
TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	73
ANEXO I MAPA DO PERÍMETRO URBANO.....	76
ANEXO II MAPA DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	77
ANEXO III MAPA DO ZONEAMENTO URBANO	78
ANEXO IV MAPA DO SISTEMA VIÁRIO.....	79
ANEXO V QUADRO 1 – PARÂMETROS DE USO DO SOLO.....	80
ANEXO VI QUADRO 2 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	81
ANEXO VII QUADRO 3 – DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DAS VIAS RURAIS.....	82
ANEXO VIII QUADRO 4 – DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DAS VIAS URBANAS.....	83
ANEXO IX QUADRO 5 – DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DAS CALÇADAS	84
ANEXO X DEFINIÇÕES.....	85

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX, DE XX DE XXXXXXXX DE 2026.

SÚMULA: INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) DO MUNICÍPIO DE UBARANA, ESTADO DE SÃO PAULO.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UBARANA, ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

Art. 1º. A presente Lei estabelece o Plano Diretor Municipal (PDM) de Ubarana, fundamentada nos artigos 30, 182 e 183, da Constituição da República Federativa do Brasil; no Capítulo II da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade); na Lei Orgânica Municipal, e determina as normas, os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação e execução.

§ 1º. O PDM de Ubarana é o instrumento legal, técnico e administrativo, destinado a ordenar, promover e controlar o desenvolvimento municipal, com base nas condições socioeconômicas locais.

§ 2º. O PDM de Ubarana aplica-se a toda a extensão territorial e deverá ser revisto, obrigatoriamente, a cada 10 (dez) anos.

Art. 2º. O PDM de Ubarana, é parte integrante do processo de planejamento municipal, sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, rural, sustentável e ambiental, devendo o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei do Orçamento Anual (LOA), incorporar as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades, nele contidas.

Parágrafo único. Os Planos Setoriais do Poder Público municipal devem

considerar as diretrizes e propostas contidas no Plano Diretor.

Art. 3º. As políticas, diretrizes, normas, planos e programas, deverão atender ao que está estabelecido nesta Lei, e nas Leis complementares que vierem a complementar o PDM.

Art. 4º. Integram o Plano Diretor Municipal (PDM) os seguintes temas relacionados ao Ordenamento Territorial do município:

I - Perímetro Urbano, que trata da delimitação oficial da área urbana do Município para fins urbanísticos, administrativos e tributários;

II - Macrozoneamento Municipal, que define as áreas destinadas aos usos rurais, urbanos e de preservação ambiental;

III - Zoneamento Urbano, que classifica e regula o uso e a ocupação do solo nas áreas urbanas, estabelecendo parâmetros e instrumentos aplicáveis para cada porção do território; e

IV - Sistema Viário, que faz a classificação e hierarquização viária e traz o dimensionamento mínimo das vias e as diretrizes viárias.

Parágrafo único. Outras leis poderão vir a integrar o Plano Diretor, desde que, cumulativamente:

I - Mencionem expressamente em seu texto a condição de integrantes do conjunto de leis componentes do Plano Diretor;

II - Tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal; e

III - Definam as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos e das outras leis já componentes do Plano Diretor, remetendo, quando for o caso, aos artigos destas leis.

Art. 5º. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I - ANEXO I: Mapa do Perímetro Urbano;

II - ANEXO II: Mapa do Macrozoneamento Municipal;

III - ANEXO III: Mapa do Zoneamento Urbano;

IV - ANEXO IV: Mapa do Sistema Viário;

- V - ANEXO V: Quadro 1 – Parâmetros de Uso do Solo;
- VI - ANEXO VI: Quadro 2 – Parâmetros de Ocupação do Solo;
- VII - ANEXO VII: Dimensionamento mínimo das Vias Rurais;
- VIII - ANEXO VIII: Dimensionamento mínimo das Vias Urbanas;
- IX - ANEXO IX: Dimensionamento mínimo das Calçadas;
- X - ANEXO X: Definições.

TÍTULO II

DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Art. 6º. A Política Urbana Municipal adota os seguintes objetivos:

- I - Promover o desenvolvimento sustentável e equilibrado do Município;
- II - Proteger e recuperar o meio ambiente e os recursos hídricos, principalmente o Aquífero Bauru;
- III - Assegurar a função social da cidade e da propriedade, garantindo o direito à moradia e o desenvolvimento equilibrado dos assentamentos humanos;
- IV - Estimular a diversificação e a sustentabilidade econômica;
- V - Fortalecer a gestão pública e a integração metropolitana;
- VI - Promover a equidade territorial e a qualidade de vida;
- VII - Promover a articulação institucional em âmbito municipal, regional e metropolitano, visando ao fortalecimento da infraestrutura logística e da integração multimodal, com incentivo à conexão entre os sistemas rodoviário e hidroviário, especialmente em relação ao potencial estratégico do Rio Tietê e das estruturas regionais existentes, de forma a atender o Município e os demais entes integrantes da Região Metropolitana, ampliando a competitividade econômica, o escoamento da produção, a atração de investimentos e a geração de emprego e renda;
- VIII - 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;

IX - Preservar, proteger e recuperar o patrimônio histórico e cultural, valorizando sua diversificação e atratividade;

X - 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;

XI - 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;

XII - 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;

XIII - 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

XIV - Integrar as ações, projetos, estratégias e planos dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais através do sistema municipal de planejamento urbano.

TÍTULO III

DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

Art. 7º. Os Eixos de Desenvolvimento Municipal se constituem como um conjunto de objetivos e estratégias que contém os caminhos e direcionamentos práticos para a efetivação do planejamento municipal de Ubarana. São eles:

I - Eixo I: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica;

II - Eixo II: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura;

III - Eixo III: Desenvolvimento econômico e Turismo.

Parágrafo único. Para as estratégias dos Eixos de Desenvolvimento Municipal de Ubarana foram considerados os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

(ODS), constituídos por uma agenda de engajamento proposta pela Organização das Nações Unidas (ONU) em 2015, para a elaboração e aplicação de soluções políticas, ambientais, econômicas, sociais e tecnológicas que alcancem um futuro mais sustentável para todas as pessoas do mundo.

CAPÍTULO I

EIXO I – MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE HÍDRICA

Art. 8º. A Política de Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica de Ubarana tem como objetivos gerais:

I - Proteger, recuperar e monitorar 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;

II - Implementar gestão integrada do saneamento ambiental, assegurando tratamento adequado dos efluentes, o manejo eficiente de resíduos sólidos e a substituição progressiva de sistemas sanitários inadequados como fossas negras, por sistemas ambientalmente corretos;

III - 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;

IV - Fortalecer a governança ambiental e a fiscalização municipal, mediante atualização normativa, estruturação administrativa, qualificação técnica e educação ambiental, promovendo conscientização e participação comunitária;

V - Estruturar e integrar o Programa Municipal de Educação Ambiental às políticas públicas já instituídas pelas Leis nº 669/2009, nº 671/2009, nº 932/2017 e nº 993/2019, promovendo a articulação entre rede municipal de ensino, calendário ambiental e ações educativas contínuas, com foco na conscientização, participação comunitária e formação socioambiental; e

VI - 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.

Art. 9º. O Eixo I, Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica, tem

como diretrizes os seguintes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- I - Objetivo 6 – Água potável e saneamento;
- II - Objetivo 10 – Redução das desigualdades;
- III - Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis;
- IV - Objetivo 12 – Consumo e produção responsáveis;
- V - Objetivo 13 – Ação contra a mudança global do clima;
- VI - Objetivo 14 – Vida na água; e
- VII - Objetivo 15 – Vida terrestre.

Art. 10. Ficam estabelecidas as seguintes estratégias para atendimento dos objetivos definidos para a Política Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica de Ubarana:

- I - Implantar programas de recuperação de nascentes, matas ciliares e áreas degradadas, com ações de reflorestamento e contenção de erosão;
- II - Elaborar Plano Municipal de Gestão de Recursos Hídricos e Drenagem Urbana, incorporando Soluções Baseadas na Natureza (SbN) e infraestrutura verde;
- III - Promover a substituição progressiva de fossas negras por sistemas adequados de esgotamento sanitário, priorizando áreas rurais e bairros periféricos;
- IV - Mapear e delimitar áreas de risco ambiental e de proteção hídrica, estabelecendo diretrizes para prevenção e controle de ocupações irregulares;
- V - Estabelecer zonas de proteção de recarga do aquífero Bauru, com base em estudos técnicos e hidrogeológicos, com restrições ao uso do solo em áreas vulneráveis;
- VI - Ampliar a arborização urbana, com prioridade para espécies nativas e formação de corredores verdes ao longo das vias e margens de cursos d'água;
- VII - 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;
- VIII - Integrar o Programa Municipal de Educação Ambiental às políticas já instituídas (Leis nº 669/2009, nº 671/2009, nº 932/2017 e nº 993/2019), por meio da

criação de um plano de ação unificado, com metas, indicadores e avaliação periódica, evitando sobreposição de iniciativas e garantindo continuidade administrativa;

IX - Instituir sistema municipal de coleta seletiva e compostagem, visando a redução de resíduos destinados a aterros e ao estímulo a economia circular;

X - Fortalecer a fiscalização ambiental, com ampliação do corpo técnico, capacitação técnica e integração com órgãos estaduais e regionais; e

XI - Elaborar Plano Municipal de Adaptação às Mudanças Climáticas, com identificação de vulnerabilidades e definição de ações de mitigação e resiliência.

CAPÍTULO II

EIXO II – PLANEJAMENTO TERRITORIAL, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA

Art. 11. A Política de Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura de Ubarana tem como objetivos gerais:

I - 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;

II - 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;

III - 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, visando à universalização dos serviços essenciais;

IV - 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;

V - Fortalecer o potencial logístico do município através da Rodovia Transbrasiliana;

VI - 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

VII - 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.

Art. 12. O Eixo II, Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura, tem como diretrizes os seguintes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- I - Objetivo 3 – Saúde e bem-estar;
- II - Objetivo 4 – Educação de qualidade;
- III - Objetivo 10 – Redução das desigualdades;
- IV - Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis;
- V - Objetivo 12 – Consumo e produção responsáveis;
- VI - Objetivo 13 – Ação contra mudança global do clima; e
- VII - Objetivo 16 – Paz, justiça e instituições eficazes.

Art. 13. Ficam estabelecidas as seguintes estratégias para atendimento dos objetivos definidos para a Política Municipal de Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura de Ubarana:

I - Implantar Sistema Municipal de Informações Territoriais (SIG), com base cartográfica atualizada e integração com bases estaduais e federais, destinado ao apoio ao planejamento urbano e à gestão territorial;

II - Ampliar o Programa de Regularização Fundiária Urbana (REURB), em conformidade com a legislação federal aplicável, priorizando áreas consolidadas e promovendo segurança jurídica à população;

III - Instituir Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para viabilizar moradia de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura;

IV - Elaborar Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável, em consonância com políticas estaduais e federais, com incentivo ao transporte coletivo, mobilidade ativa, acessibilidade universal e infraestrutura cicloviária e de pedestres;

V - Requalificar e ampliar a infraestrutura urbana, com universalização dos serviços essenciais, incluindo pavimentação, drenagem, iluminação pública e redes de abastecimento;

VI - Criar um programa de acessibilidade universal, garantindo a inclusão de pessoas com deficiência nos espaços e equipamentos públicos;

VII - Modernizar e ampliar os equipamentos públicos (escolas, unidades de saúde, praças e centros comunitários), especialmente nas áreas periféricas;

VIII - Promover o adensamento planejado em áreas centrais e eixos estruturantes, evitando a dispersão urbana e otimizando a infraestrutura existente; e

IX - Integrar o planejamento urbano às políticas regionais da Região Metropolitana de São José do Rio Preto, fortalecendo a articulação com municípios vizinhos, consórcios intermunicipais e órgãos metropolitanos.

CAPÍTULO III

EIXO III – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Art. 14. A Política de Desenvolvimento econômico e Turismo de Ubarana tem como objetivos gerais:

I - 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;

II - Incentivar o potencial turístico, com destaque para o Centro de Lazer Gentil Moreira e a Vila dos Pescadores (Núcleo Santa Maria), além de diversificar o calendário anual de eventos culturais e turísticos;

III - 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;

IV - 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; e

V - 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.

Art. 15. O Eixo III, Desenvolvimento econômico e Turismo, tem como diretrizes os seguintes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- I - Objetivo 1 – Erradicar pobreza;
- II - Objetivo 8 – Trabalho decente e crescimento econômico;
- III - Objetivo 9 – Indústria, inovação e infraestruturas;
- IV - Objetivo 10 – Redução das desigualdades;
- V - Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis;
- VI - Objetivo 12 – Consumo e produção responsáveis;
- VII - Objetivo 13 – Ação contra a mudança global do clima;
- VIII - Objetivo 16 – Paz, justiça e instituições eficazes; e
- IX - Objetivo 17 – Parcerias e meios de implementação.

Art. 16. Ficam estabelecidas as seguintes estratégias para atendimento dos objetivos definidos para a Política Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo de Ubarana:

I - Fortalecer os programas municipais já existentes de apoio e incentivo ao empreendedorismo e à economia local, em articulação com a Lei nº 1.079/2021 (parceria com o SEBRAE-SP), por meio da institucionalização de ações permanentes de capacitação, orientação técnica, acesso ao microcrédito e formalização de negócios, ampliando o suporte ao empreendedor, ao trabalhador e aos pequenos negócios do município;

II - Estabelecer parcerias com instituições de ensino técnico e superior, visando a qualificação profissional e a inovação tecnológica;

III - Implantar um Distrito Industrial Sustentável, com infraestrutura adequada e critérios ambientais para atração de empresas;

IV - Estimular o turismo rural, cultural e ecológico, valorizando o patrimônio natural e histórico do município;

V - Fortalecer a agropecuária sustentável, com assistência técnica, incentivo à diversificação de culturas e adoção de boas práticas ambientais;

VI - Instituir programa de compras públicas locais, com prioridade para empreendedores e produtores rurais do município, observadas as normas de licitações vigentes;

VII - Ampliar o apoio à formalização de micro e pequenos empreendedores, simplificando processos e criando canais de orientação;

VIII - Implantar um Centro de Apoio ao Trabalhador, com ações de intermediação de emprego e qualificação contínua;

IX - Fomentar a economia criativa e o comércio local, por meio de eventos, feiras e valorização dos produtos regionais; e

X - Promover parcerias público-privadas (PPPs) para investimento em infraestrutura, geração de energia renovável e serviços urbanos sustentáveis.

TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 17. O Ordenamento Territorial de Ubarana tem como objetivo orientar a distribuição e o regramento do território urbano e rural do município, estruturado nas seguintes unidades de planejamento:

- I - Perímetro Urbano;
- II - Macrozoneamento Municipal;
- III - Zoneamento Urbano; e
- IV - Sistema Viário.

CAPÍTULO I DO PERÍMETRO URBANO

Art. 18. O território municipal é dividido em áreas urbanas e área rural, para fins urbanísticos e tributários.

§ 1º. As áreas urbanas do Município de Ubarana são compostas pelos perímetros urbanos:

- I - Da Sede Municipal;
- II - Do Núcleo Urbano Isolado – Chácaras de Lazer;
- III - Do Núcleo Urbano Isolado – ETE;
- IV - Do Núcleo Urbano Isolado – Prainha;
- V - Do Núcleo Urbano Isolado – Industrial Consolidado; e
- VI - Do Núcleo Urbano Isolado – Vila dos Pescadores.

§ 2º. As áreas urbanas do Município de Ubarana, são aquelas compreendidas dentro do limite estabelecido para a Macrozona de Qualificação Urbana, estabelecida por este Plano Diretor.

§ 3º. A área rural é constituída pelo restante do território do Município.

§ 4º. Os perímetros urbanos do Município de Ubarana são definidos por esta Lei e compreendem a Sede Municipal e os Núcleos Urbanos Isolados.

§ 5º. A criação, ampliação ou alteração dos perímetros urbanos da Sede Municipal e dos Núcleos Urbanos Isolados dependerá de revisão desta Lei do Plano Diretor.

§ 6º. Fica o parcelamento do solo para fins urbanos permitido apenas nas áreas urbanas.

§ 7º. Na área rural é vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e em módulos fiscais inferiores ao estabelecido pelo INCRA.

§ 8º. A representação dos perímetros urbanos consta no **Anexo I – Mapa dos Perímetros Urbanos**, parte integrante desta Lei.

§ 9º. Qualquer alteração na delimitação estabelecida no Anexo I – Mapa dos Perímetros Urbanos, deverá ser objeto de revisão desta Lei do Plano Diretor, com atendimento integral aos seguintes dispositivos:

I - Apresentação em audiência pública e realização de oficinas comunitárias para debater as alterações propostas com a população local, com participação do Conselho Municipal da Cidade;

II - Publicidade aos documentos e informações produzidas, que subsidiarão a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor, conforme § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade); e

III - Atendimento integral ao que dispõe o artigo 42 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade) e, quando houver alteração dos perímetros urbanos, também ao artigo 42-B.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 19. O Macrozoneamento Municipal, compreende a totalidade do território de Ubarana e se constitui como o primeiro nível de aproximação e caracterização do território, sendo uma referência espacial para a definição de áreas destinadas aos usos rurais e urbanos, delimitados a partir da percepção das características tendenciais da ocupação e das vocações identificadas no município.

Art. 20. O território do município de Ubarana está compartimentado nas seguintes Macrozonas, conforme **Anexo II – Mapa do Macrozoneamento Municipal**:

- I - Macrozona de Qualificação Urbana – MQU;
- II - Macrozona de Proteção Urbana – MPU;
- III - Macrozona de Produção Sustentável – MPS; e
- IV - Macrozona de Preservação Ambiental – MPA.

§ 1º. A Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) corresponde às áreas urbanas do Município.

§ 2º. A Macrozona de Proteção Urbana – MPU, Macrozona de Produção Sustentável – MPS, e a Macrozona Preservação Ambiental – MPA, correspondem à área rural do Município.

§ 3º. Qualquer alteração na delimitação estabelecida no Anexo II – Mapa do Macrozoneamento Municipal, deverá ser objeto de revisão desta Lei do Plano Diretor, com atendimento integral aos seguintes dispositivos:

I - Apresentação em audiência pública e realização de oficinas comunitárias para debater as alterações propostas com a população local, com participação do Conselho Municipal da Cidade;

II - Publicidade aos documentos e informações produzidas, que subsidiarão a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor, conforme § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade); e

III - Atendimento integral ao que dispõe o artigo 42 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade) e, quando houver alteração dos perímetros urbanos, também ao artigo 42-B.

SEÇÃO I MACROZONA QUALIFICAÇÃO URBANA – MQU

Art. 21. A Macrozona de Qualificação Urbana – MQU compreende as áreas delimitadas pelos perímetros urbanos, as quais são destinadas aos usos urbanos como moradia, trabalho, lazer e circulação, considerando a infraestrutura urbana existente e o potencial de expansão urbana, tendo suas diretrizes específicas definidas no Zoneamento Urbano.

Art. 22. Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a Macrozona de Qualificação Urbana:

I - 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;

II - Implementar a política municipal de mobilidade urbana em conformidade à Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587, de 2012, e suas alterações), incluindo parâmetros de acessibilidade conforme a NBR 9050, com incentivo à mobilidade ativa;

III - 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;

IV - 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;

V - Ampliar o acesso ao saneamento básico, especialmente quanto ao esgotamento sanitário, à capacidade de reservação da água e ao atendimento da rede de abastecimento;

VI - 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;

VII - Promover a implantação e o fortalecimento do Distrito 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;

VIII - 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;

IX - Garantir o acesso igualitário aos serviços e equipamentos públicos e à infraestrutura urbana;

X - 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;

XI - 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;

XII - Promover a transição gradual dos usos incompatíveis com a função urbana da macrozona, estabelecendo prazo de adequação entre 5 (cinco) e 10 (dez) anos para a descontinuidade ou reconversão de atividades rurais ou potencialmente impactantes, tais como o cultivo de monoculturas intensivas (como a cana-de-açúcar), com vistas à sua substituição por usos compatíveis com o ordenamento urbano; e

XIII - Restringir e, progressivamente, vedar práticas ambientalmente inadequadas no perímetro da macrozona, incluindo o uso de agrotóxicos, a realização de queimadas e outras atividades que possam comprometer a qualidade ambiental, a saúde pública e a segurança da população, observada a legislação vigente e assegurados mecanismos de transição e adequação das atividades existentes.

SEÇÃO II MACROZONA DE PROTEÇÃO URBANA - MPU

Art. 23. A Macrozona de Proteção Urbana - MPU compreende uma faixa de 150 metros de largura no entorno da Sede Municipal na Macrozona de Qualificação Urbana (MQU), destinada a atuar como zona de transição e contenção de usos incompatíveis com o ambiente urbano.

§ 1º. Para fins de delimitação da Macrozona de Proteção Urbana (MPU), considera-se como referência os perímetros urbanos definidos neste Plano Diretor, incluindo tanto as áreas já consolidadas quanto aquelas previstas para expansão urbana.

§ 2º. A faixa de 150 metros deverá ser medida a partir do limite externo do perímetro urbano referente à Sede Municipal, garantindo uniformidade na aplicação do instrumento e evitando lacunas normativas entre áreas consolidadas e áreas de expansão.

Art. 24. Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a Macrozona de Proteção Urbana - MPU:

I - Controlar o uso do solo, restringindo atividades incompatíveis com o ambiente urbano, especialmente aquelas de alto impacto ambiental, tais como o cultivo de cana-de-açúcar, visando à proteção da qualidade ambiental da área urbana;

II - Promover intensa fiscalização ambiental, a fim de evitar o uso proibido;

III - Priorizar a implantação de corredores verdes, áreas de preservação e espaços livres de interesse ambiental, promovendo a conectividade ecológica e a proteção de remanescentes vegetais, incluindo a articulação com áreas de Reserva Legal, quando aplicável;

IV - Induzir a reconversão progressiva dos usos existentes para atividades de baixo impacto ambiental, por meio de instrumentos urbanísticos, incentivos e mecanismos de regulação, desestimulando a permanência de usos intensivos ou incompatíveis com a função de proteção da macrozona;

V - Estimular a formação de um cinturão verde no entorno da área urbana, com funções ambientais, paisagísticas e de amortecimento, estruturando uma zona de transição qualificada entre os espaços urbano e rural; e

VI - Restringir práticas potencialmente poluidoras e degradadoras no âmbito da macrozona, incluindo o uso de agrotóxicos, a realização de queimadas e outras atividades que comprometam a qualidade ambiental, a saúde pública e a segurança da população.

SEÇÃO III MACROZONA DE PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL - MPS

Art. 25. A Macrozona de Produção Sustentável - MPS compreende as porções da área rural do Município inseridas na Macrozona de Proteção do Sistema Aquífero Bauru definidas pelo Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da Região Metropolitana de São José do Rio Preto, sobretudo nos trechos de alta vulnerabilidade à poluição nas proximidades do Córrego dos Pintos e do Rio Tietê.

§ 1º. Tratam-se de áreas delimitadas com o intuito de permitir o desenvolvimento de atividades sustentáveis compatíveis à proteção da qualidade ambiental.

§ 2º. A MPS tem como peculiaridade a relação harmônica entre o ambiente natural e a ocupação antrópica caracterizada pelo uso rural.

Art. 26. Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a Macrozona de Proteção Sustentável - MPS:

I - Estimular a geração de atividades econômicas estratégicas e ecologicamente viáveis;

II - Garantir a qualidade dos recursos hídricos, mediante manejo adequado do solo rural, controle do uso de insumos agrícolas e ocupação territorial

compatível com a proteção do Aquífero Bauru, de forma a garantir o abastecimento de água de qualidade à população;

III - Ordenar e fomentar o turismo rural, ecológico, científico e cultural, bem como outras atividades econômicas compatíveis com a conservação ambiental;

IV - Controlar e fiscalizar a instalação de atividades restritas;

V - Adotar medidas administrativas e de fiscalização destinadas a prevenir e/ou impedir atividades causadoras de degradação ambiental, assegurando o cumprimento da legislação ambiental vigente;

VI - 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;

VII - Compatibilizar o uso e a ocupação rural com a proteção ambiental e a sustentabilidade produtiva;

VIII - Estimular atividades econômicas estratégicas e ecologicamente equilibradas;

IX - Estimular atividades agropecuárias sustentáveis que contribuam para a permanência do trabalhador rural no campo e para a geração de renda;

X - Estimular o desenvolvimento da agropecuária e do turismo rural e ecológico;

XI - Promover a cidadania, a qualidade de vida e o acesso a serviços públicos à população rural;

XII - Implementar ações e programas de orientação aos produtores rurais, tais como:

a) Medidas de controle de erosão por meio da plantação em curvas de nível; e

b) Tratamento e disposição de efluentes domésticos oriundos das atividades criatórias, além da coleta e disposição do lixo.

XIII - Incentivar o reflorestamento e a preservação ambiental, promovendo a melhoria na fiscalização ambiental; e

XIV - Incentivar a produção orgânica e práticas alternativas de manejo, promovendo o uso racional de defensivos agrícolas.

SEÇÃO IV

MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - MPA

Art. 27. A Macrozona de Preservação Ambiental - MPA compreende as Unidades de Conservação (UCs) de proteção integral, fragmentos de vegetação nativa e áreas legalmente protegidas situadas na área rural do Município, conforme bases técnicas e cadastros ambientais oficiais aplicáveis.

Parágrafo único. A Macrozona de Preservação Ambiental – MPA destina-se à preservação do patrimônio natural e da qualidade ambiental, sendo vedados o parcelamento do solo e a edificação, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas e compatíveis com a finalidade de preservação, inclusive para pesquisa, manejo ambiental, turismo controlado e acesso público autorizado, observadas as normas dos órgãos competentes.

Art. 28. Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a Macrozona de Preservação Ambiental - MPA:

I - 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;

II - Investir em pesquisas e atividades de educação ambiental, conscientizando a população sobre o patrimônio natural do Município;

III - Integrar as políticas municipais de preservação ambiental às diretrizes previstas nos Planos de Manejo das Unidades de Conservação, promovendo articulação institucional com os respectivos órgãos gestores;

IV - Garantir a máxima preservação para minimizar impactos da ocupação antrópica;

V - Garantir a qualidade dos recursos hídricos;

VI - Ordenar as atividades de lazer e visitação, mediante regulamentação específica, de modo a minimizar impactos ambientais;

- VII - Preservar Reservas Naturais do Patrimônio Natural – RPPN;
- VIII - Definir diretrizes para prevenir a degradação ambiental;
- IX - Preservar a fauna e a flora, especialmente as espécies ameaçadas de extinção;
- X - Articular ações junto aos governos federal e estadual para fortalecimento da preservação dos ecossistemas naturais e apoio à gestão ambiental do território; e
- XI - Observar as normas ambientais vigentes, inclusive as resoluções aplicáveis do CONAMA, o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), suas alterações e demais legislações correlatas.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 29. As áreas urbanas do município de Ubarana, são divididas nas seguintes zonas de uso e ocupação do solo, conforme o **Anexo III – Mapa do Zoneamento Urbano**, parte integrante desta Lei:

- I - Zona residencial – ZR, subdividida em:
 - a) Zona Residencial 1 – ZR1;
 - b) Zona Residencial 2 – ZR2; e
 - c) Zona Residencial 3 – ZR3.
- II - Zona de Expansão Urbana – ZEU;
 - a) Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU1; e
 - b) Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU2.
- III - Zona de Preservação Cultural – ZPC;
- IV - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
 - a) Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS1; e

- b) Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS2.
- V - Zona de Desenvolvimento Industrial – ZDI;
- VI - Zona de Interesse Turístico – ZIT;
- VII - Eixo de Comércio e Serviços – ECS; e
- VIII - Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE.

SEÇÃO I

ZONA RESIDENCIAL - ZR

Art. 30. A Zona Residencial - ZR corresponde a áreas destinadas à qualificação do uso residencial e à implementação da infraestrutura urbana e serviços públicos.

Parágrafo único. O uso residencial admite a coexistência com atividades de comércio e serviços de bairro e atividades industriais caseiras, compatíveis ao uso residencial e à preservação do patrimônio natural.

Art. 31. São objetivos da ZR:

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

SUBSEÇÃO I

ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR 1

Art. 32. A Zona Residencial - ZR 1, corresponde a área localizada nos limites da área urbana abrangendo os bairros do Centro, Jardim Esperança, Ariovaldo Domingos Nogueira Bueno, Braz Sanches, Vitor Sanches Monteiro, Eujácio Pereira, Almir José Rodrigues da Cruz, Rubens Benedito Brito, Ana Sergio de Matos e Elpidio Pereira Christal, em áreas dotadas de infraestrutura completa, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação, destinadas à ocupação de média a alta densidade.

Parágrafo único. Na Zona Residencial 1 – ZR1, admite-se a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno a médio porte, bem como de atividades produtivas domiciliares de baixo impacto, compatíveis com o uso residencial, observados os parâmetros definidos no Zoneamento Urbano.

SUBSEÇÃO II

ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR 2

Art. 33. A Zona Residencial - ZR 2 corresponde a área localizada ao sul do município, abrangendo a Vila dos Pescadores (Núcleo Santa Maria), em áreas onde a infraestrutura, serviços e equipamentos públicos demandam complementações, sendo destinadas à ocupação de baixa densidade.

§ 1º. Na Zona Residencial 2 – ZR2, admite-se a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte, bem como de atividades produtivas domiciliares de baixo impacto, compatíveis com o uso residencial, observados os parâmetros definidos no Zoneamento Urbano.

§ 2º. As áreas inseridas na ZR2 são prioritárias para ações de regularização fundiária, com a aplicação do instrumento urbanístico da REURB, instituído por esta Lei do Plano Diretor, devendo ser objeto de políticas públicas específicas voltadas à sua adequação urbanística e ambiental.

SUBSEÇÃO III

ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR 3

Art. 34. A Zona Residencial - ZR 3 corresponde a área localizada no núcleo urbano secundário do município, destinadas à ocupação de baixíssima a baixa densidade, caracterizadas, predominantemente, por usos residenciais associados a chácaras de lazer.

Parágrafo único. Na Zona Residencial 3 – ZR3, admite-se a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno porte, bem como de atividades produtivas domiciliares de baixo impacto, compatíveis com o uso residencial, observados os parâmetros definidos no Zoneamento Urbano.

SEÇÃO II ZONA DE EXPANSÃO URBANA - ZEU

Art. 35. A Zona de Expansão Urbana - ZEU corresponde áreas situadas no entorno imediato da malha urbana consolidada destinadas ao crescimento urbano ordenado.

§ 1º. A Zona de Expansão Urbana – ZEU compreende áreas com potencial para implantação de novos empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços, condicionadas à ampliação da infraestrutura urbana, à melhoria da conectividade viária e à garantia da adequada oferta de serviços públicos.

§ 2º. A ocupação da Zona de Expansão Urbana – ZEU deverá ocorrer de forma planejada, observadas as diretrizes deste Plano Diretor, podendo a implantação de infraestrutura ser exigida como contrapartida dos empreendedores, de modo a evitar a formação de ocupações irregulares e a redução de pressões sobre áreas ambientalmente sensíveis.

Art. 36. São objetivos da Zona de Expansão Urbana:

- I - Orientar o crescimento da cidade de forma planejada, contínua e integrada à malha urbana existente;
- II - Garantir condições adequadas de urbanização, promovendo a ampliação gradual de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos;
- III - Prevenir a ocupação desordenada e conflitos de uso, assegurando a implantação de empreendimentos compatíveis com a capacidade ambiental e urbanística da área;
- IV - Promover alternativas de moradia e novas oportunidades urbanas, contribuindo para o desenvolvimento equilibrado do município;
- V - Promover a diversificação de usos, incentivando a implantação de atividades econômicas, comerciais, de serviços e produtivas de baixo e médio impacto, de modo a gerar emprego, renda e dinamizar o desenvolvimento local; e
- VI - Estimular a formação de novas centralidades urbanas, reduzindo a dependência da área central e promovendo maior equilíbrio na distribuição de atividades e oportunidades no território.

SUBSEÇÃO I

ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 – ZEU 1

Art. 37. A Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1 corresponde a área localizada nos limites da área urbana, corresponde às áreas prioritariamente destinadas à expansão do uso habitacional, admitindo-se usos complementares de comércio e serviços de caráter local.

§ 1º. A ocupação da Zona de Expansão Urbana 1, tem como objetivo promover a ampliação da oferta habitacional de forma planejada, condicionada à implantação progressiva de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e serviços essenciais.

§ 2º. A Zona de Expansão Urbana 1 deverá promover a formação de bairros com diversidade de usos compatíveis, assegurando condições adequadas de mobilidade e acessibilidade, com prioridade para os modos de transporte não motorizados.

§ 3º. A ocupação da Zona de Expansão Urbana 1 deverá garantir a continuidade da malha urbana existente e evitar a dispersão urbana.

SUBSEÇÃO II

ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 – ZEU 2

Art. 38. A Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU2 corresponde às áreas localizadas na transição entre a Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU1 e a área urbana consolidada do Município de Ubarana, destinadas à implantação e expansão de atividades econômicas, incluindo usos industriais, logísticos, comerciais e de serviços de maior porte, observada a compatibilidade com o entorno e a capacidade de suporte da infraestrutura urbana.

§ 1º. A Zona de Expansão Urbana 2, destina-se à organização territorial das atividades produtivas de maior impacto, visando à geração de emprego e renda e à redução de conflitos com áreas predominantemente residenciais.

§ 2º. A ocupação da Zona de Expansão Urbana 2 deverá estimular a formação de polos industriais e logísticos, observadas as diretrizes deste Plano Diretor.

§ 3º. A ocupação da Zona de Expansão Urbana 2 fica condicionada à implantação de infraestrutura viária e de saneamento, à adoção de medidas de mitigação de impactos ambientais e à garantia de adequada acessibilidade e conexão com os principais eixos viários.

SEÇÃO III ZONA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL - ZPC

Art. 39. A Zona de Preservação Cultural - ZPC corresponde às áreas que concentram bens materiais e imateriais representativos da memória, identidade e história local do Município de Ubarana, incluindo aquelas ainda não protegidas por instrumentos formais de tombamento.

§ 1º. A Zona de Preservação Cultural - ZPC destina-se à proteção, valorização e preservação do patrimônio cultural, compreendendo edificações, conjuntos arquitetônicos, sítios históricos, manifestações culturais e paisagens de interesse, devendo as intervenções observar a integridade dos bens e as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor e na legislação específica.

Art. 40. São objetivos da ZPC:

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

SEÇÃO IV ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 41. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS corresponde às áreas destinadas à implantação de núcleos habitacionais de interesse social, devendo ser expressamente delimitadas no território do Município de Ubarana, preferencialmente em áreas públicas ou passíveis de destinação para fins habitacionais.

§ 1º. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS deverá ser implantada, preferencialmente, em áreas dotadas de infraestrutura urbana, com acesso ao transporte público e próximas às áreas de concentração de empregos.

§ 2º. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destina-se à promoção do direito à moradia digna, à redução do déficit habitacional e à melhoria das condições de habitabilidade da população de baixa renda.

§ 3º. Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, admite-se a instalação de atividades de comércio e serviços de pequeno porte, bem como de atividades produtivas domiciliares de baixo impacto, compatíveis com o uso residencial.

§ 4º. A delimitação das Zona Especial de Interesse Social – ZEIS deverá observar a legislação federal aplicável, especialmente a Portaria MCID nº 725/2023 e suas alterações.

Art. 42. São objetivos da ZEIS:

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

SUBSEÇÃO I ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 – ZEIS 1

Art. 43. A Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS1 corresponde às áreas localizadas nos bairros Rubens Benedito Brito, Jardim Esperança, Ana Sérgio de Matos, Ariovaldo Domingos N. Bueno e Almir José R. da Cruz, no Município de Ubarana, caracterizadas como áreas de ocupação urbana consolidada, com predominância de habitação de interesse social e dotadas de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos.

§ 1º. Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 admite-se ocupação de média a alta densidade, com parâmetros urbanísticos compatíveis com a realidade existente.

§ 2º. São permitidas a manutenção, ampliação e adequação das edificações, inclusive em desconformidade com a legislação urbanística geral, desde que não impliquem riscos à segurança, à salubridade ou ao meio ambiente.

§ 3º. Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1, admite-se a instalação de atividades econômicas complementares de pequeno a médio porte, incluindo atividades produtivas domiciliares de baixo impacto.

§ 4º. As intervenções na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 deverão assegurar a permanência da população residente e o cumprimento da função social da propriedade.

SUBSEÇÃO II

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 2

Art. 44. A Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2 corresponde às áreas localizadas em áreas institucionais do Município de Ubarana, situadas nos bairros Elpídio Pereira Christal, Vitor Sanches Monteiro e Eujácio Pereira, destinadas à produção de habitação de interesse social, ainda não consolidada.

§ 1º. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 2 destina-se à produção de habitação de interesse social, voltada à implantação de empreendimentos habitacionais públicos ou privados de interesse social, inclusive aqueles decorrentes de convênios com programas habitacionais estaduais ou federais.

§ 2º. São permitidas a manutenção, ampliação e adequação das edificações, inclusive em desconformidade com a legislação urbanística geral, desde que não impliquem riscos à segurança, à salubridade ou ao meio ambiente.

§ 3º. Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 2, admite-se ocupação de média densidade, bem como a instalação de usos complementares compatíveis com o uso residencial.

§ 4º. A implantação dos empreendimentos na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 2 deverá promover a função social da propriedade e contribuir para o atendimento da demanda habitacional do Município.

SEÇÃO V

ZONA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL - ZDI

Art. 45. 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 Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, no Município de Ubarana.

§ 1º. A Zona de Desenvolvimento Industrial – ZDI abrange áreas industriais consolidadas, como a presença da Usina de Açúcar e Alcool e áreas destinadas à expansão das atividades produtivas, incluindo a implantação de novos distritos industriais, com vistas ao fortalecimento da base econômica local e à geração de emprego e renda.

§ 2º. A implantação e o desenvolvimento da ZDI deverão ocorrer, preferencialmente, em áreas com adequada acessibilidade viária e disponibilidade de infraestrutura, assegurando a compatibilidade com os usos do entorno e o controle dos impactos ambientais e urbanísticos.

Art. 46. São objetivos da ZDI:

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

SEÇÃO VI ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO - ZIT

Art. 47. A Zona de Interesse Turístico – ZIT corresponde à região da Prainha de Ubarana, no Município de Ubarana, destinada à valorização, promoção e desenvolvimento de atividades turísticas, culturais, recreativas e de lazer, associadas ao patrimônio natural e cultural local.

§ 3º. A Zona de Interesse Turístico – ZIT deverá ser desenvolvida com base nos princípios do turismo sustentável, visando à qualificação dos espaços urbanos, à preservação das paisagens e das referências culturais e à integração com os usos existentes.

§ 4º. Na Zona de Interesse Turístico – ZIT, admite-se a instalação de atividades de comércio, serviços e equipamentos de apoio ao turismo, desde que compatíveis com a capacidade de suporte da área.

Art. 48. São objetivos da ZIT:

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

SEÇÃO VII EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ECS

Art. 49. O Eixo de Comércio e Serviços – ECS corresponde às faixas do território definidas ao longo das diretrizes viárias municipais no Município de Ubarana, caracterizadas pelo estímulo à instalação e expansão de usos comerciais, de serviços e, quando compatíveis, industriais.

§ 5º. Nos lotes e glebas com testada para as vias classificadas como Eixo de Comércio e Serviços – ECS, poderão ser adotados parâmetros de uso e ocupação do solo mais permissivos em relação às zonas adjacentes, conforme disposto nesta Lei.

Art. 50. São objetivos do Eixo de Comércio e Serviços – ECS:

I - Estimular a diversificação econômica, incentivando atividades comerciais e de serviços ao longo das vias estruturantes;

II - Aproveitar o potencial viário, reforçando os eixos como corredores de desenvolvimento urbano; e

III - Permitir maior flexibilidade de ocupação, promovendo o adensamento qualificado e usos compatíveis.

SEÇÃO VIII

EIXO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - EDE

Art. 51. O Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE corresponde aos eixos rodoviários do Município de Ubarana, caracterizados pela baixa densidade residencial e destinados à implantação de atividades logísticas, industriais e de apoio ao desenvolvimento econômico.

§ 1º. Nos Eixos de Desenvolvimento Econômico – EDE, admite-se a instalação de usos comerciais, de serviços e industriais, observada a compatibilidade com a infraestrutura disponível e a minimização de impactos sobre áreas adjacentes.

§ 2º. Os Eixos de Desenvolvimento Econômico – EDE são delimitados por faixas ao longo das vias estruturais, cuja extensão varia em função das características dos lotes ou glebas lindeiras, conforme os seguintes critérios:

I - para lotes superiores a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), será considerada a profundidade de 50 m (cinquenta metros), medida a partir do eixo da via.

Art. 52. Sobre a porção do terreno não inserida na faixa de incidência do Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE, aplicam-se os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona em que se insere, no Município de Ubarana.

Art. 53. São objetivos do Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE:

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

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 54. Ficam estabelecidos parâmetros urbanísticos para as Zonas Urbanas com a finalidade de controlar e dirigir o uso e ocupação do solo, em conformidade com os objetivos estabelecidos para cada unidade de planejamento de Urbana.

SEÇÃO I PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Art. 55. Os usos do solo são classificados em relação à sua compatibilidade sobre a zona em que se inserem e quanto às atividades que representam.

Art. 56. Quanto à compatibilidade, os usos do solo são classificados em:

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

§ 1º. Ficam adotados os parâmetros de uso do solo estabelecidos no **Anexo V: Quadro 1 – Parâmetros de Uso do Solo**, parte integrante desta Lei.

§ 2º. O uso permissível poderá ser aprovado quando:

I - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) indicar a viabilidade de mitigação de potenciais impactos após a realização de ajustes e medidas por ele indicados;

II - A critério do órgão competente do Município.

§ 3º. O uso proibido será vetado.

Art. 57. Quanto às atividades que representam, os usos do solo são classificados em:

I - Residencial (R): destinada à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; e

II - Não Residencial (nR): compreendem as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos demais usos rurais e urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade.

Art. 58. Para os efeitos desta Lei, o Uso Residencial (R), se divide em:

I - Residência Unifamiliar (R1): edificação isolada no lote, destinada a servir de moradia permanente a uma só família;

II - Residência Multifamiliar (R2): edificação composta por duas ou mais 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

III - 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.

Art. 59. Para os efeitos desta Lei, o Uso não Residencial (nR), se subdivide em:

I - 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:

- a) 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;
- b) Comércio e Serviço de Centralidade (C2): comércio varejista de médio porte e serviços diversificados, não incômodos, não nocivos e não perigosos, destinados a atender a população em geral;
- c) Comércio e Serviço Pesado (C3): comércio varejista de grande porte, atacadista e serviços diversificados, caracterizados por atividades incômodas, nocivas ou perigosas que exigem instalação em locais apropriados, podendo demandar análise caso a caso.

II - 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:

- a) Indústria Caseira (I1): atividade artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa, que não gera tráfego ou poluição ambiental;
- b) 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;
- c) 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; e

- d) 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.

III - Uso Institucional (E): serviços prestados por órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, por concessionárias dos serviços públicos ou por instituições privadas, caracterizando equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, subclassificados em:

- a) Equipamento de Baixo Impacto (E1): atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, não incômodas;
- b) Equipamento de Médio Impacto (E2): atividades potencialmente incômodas que impliquem concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais; e
- c) Equipamento de Alto Impacto (E3): atividade incômoda, que implique concentração de pessoas ou veículos, sujeita a controle específico, à elaboração do EIV e análise pelo Conselho Municipal da Cidade para sua implantação no Município.

§ 1º. Qualquer alteração desta Lei, deverá ser analisada pelo Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º. É admitida mais de uma categoria de uso no mesmo lote, desde que permitido pelo zoneamento e resguardado o uso residencial.

§ 3º. Em Ubarana, as categorias de uso seguem a classificação CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas, que serão detalhadas em Decreto Municipal específico, compatíveis com as zonas de uso definidas no Zoneamento deste Plano Diretor, a ser regulamentado no prazo de 180 dias após a aprovação deste Plano Diretor.

Art. 60. A classificação de uso do solo estabelecida nesta Lei poderá não abranger integralmente as especificidades das atividades existentes no território municipal.

§ 1º. Poderão ser admitidos usos do solo que não se enquadrem nas categorias previstas nesta Lei, desde que comprovadamente implantados ou regularmente exercidos em data anterior à sua promulgação, mediante apresentação de documentação expedida por órgão competente da Prefeitura Municipal;

§ 2º. A permanência dos usos não conformes fica condicionada ao atendimento das normas ambientais, sanitárias e de segurança vigentes, não sendo admitidas práticas que representem risco à saúde pública ou ao meio ambiente;

§ 3º. Ficam vedadas, ainda que no âmbito de usos preexistentes, atividades que envolvam:

- I - o uso de agrotóxicos;
- II - a realização de queimadas;
- III - o armazenamento, manipulação ou uso de substâncias inflamáveis ou potencialmente poluentes; e
- IV - outras práticas que possam comprometer a qualidade ambiental, a segurança e o bem-estar da população.

§ 4º. Os usos não conformes não poderão ser ampliados ou intensificados de forma a agravar sua condição de desconformidade ou ampliar seus impactos sobre o entorno, devendo, sempre que possível, ser gradualmente adequados às disposições desta Lei.

SEÇÃO II

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 61. Os parâmetros de ocupação do solo urbano têm como função orientar e disciplinar a ocupação equilibrada e sustentável do território na escala do lote, assegurando o adequado aproveitamento urbano, a qualidade ambiental, a funcionalidade urbana e a compatibilidade entre edificações, infraestrutura e serviços públicos.

Parágrafo único. Ficam adotados os parâmetros estabelecidos no **Anexo VI: Quadro 2 – Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano**, parte integrante desta Lei, onde são definidos:

I - 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;

II - Coeficiente de Aproveitamento: índice que, multiplicado pela área do lote, indica a área máxima a construir, determinando o potencial construtivo do lote;

III - Taxa de Permeabilidade Mínima: percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote;

IV - Gabarito Máximo: dimensão vertical máxima da edificação, podendo ser medida em:

a) 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);

b) Número de Pavimentos: número de pavimentos a partir do térreo, inclusive.

V - Lote Mínimo: dimensões mínimas definidas para caracterizar uma parcela de terreno como lote, estabelecida por:

a) Área Mínima: fração mínima de área de terreno necessária para caracterizar um lote;

b) Frente Mínima (ou Testada Mínima): dimensão mínima da menor face do lote confrontante com um logradouro público.

VI - Recuo Mínimo: distância perpendicular mínima entre o limite externo da edificação e o alinhamento predial;

VII - Afastamento Mínimo: distância perpendicular mínima entre o limite externo da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.

Art. 62. É admitida mais de uma categoria de uso no mesmo lote, desde que permitido pelo zoneamento e seja resguardado o uso residencial.

Art. 63. O afastamento lateral e/ou de fundo é obrigatório sempre que houver abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural, inclusive nos lotes de esquina.

Art. 64. Nos usos comerciais C1, C2 e C3, quando o estabelecimento possuir área acima de 150,00m², deverá ser adotado o recuo frontal de 5,00 metros que poderá, opcionalmente, ser utilizado como vaga de estacionamento.

Art. 65. A divisão de terras, na área urbana, deverá respeitar as normas estabelecidas pelas legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 66. O computo da taxa de permeabilidade (TP) considerará, além das áreas gramadas:

I - Piso semipermeável, podendo este ser vazado que permita o plantio de forração, em no mínimo 50% da área deste; e

II - Piso drenante que, por sua constituição e forma de instalação, não promova a impermeabilização total do solo, permitindo a infiltração de água.

Art. 67. Para o cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA), serão consideradas como áreas não computáveis:

I - Área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

II - Área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, poço de elevadores, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação, centrais de ar-condicionado e caixa de máquina e elevador;

III - Área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, desde que de uso comum dos condôminos, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior, salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso;

IV - Sacadas, desde que não vinculadas às dependências de serviço;

V - Área de escada de incêndio;

VI - Área de piscinas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos; e

VII - Área de recreação equipada conforme exigência desta Lei.

§ 1º. Em todo edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades, será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá prever localização em área isolada, sobre os terraços ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso e estacionamentos.

§ 2º. Para efeitos desta Lei, fica definida como área de subsolo aquela cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a 1,20 metros (um metro e vinte centímetros) acima da cota mínima do terreno, junto ao alinhamento predial.

Art. 68. No computo do gabarito, em metros, será desconsiderado equipamentos eletromecânicos situados na cobertura da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, instalações de ventilação, ar-condicionado e caixa de máquina de elevador.

CAPÍTULO V DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 69. O Sistema Viário Municipal é o conjunto de vias públicas que integram o Município de Ubarana, hierarquizadas e dimensionadas segundo critérios funcionais e estruturais, e tendo como objetivos gerais:

I - Induzir o desenvolvimento municipal, através da compatibilização coerente entre o sistema viário e o zoneamento urbano, face à sua forte relação;

II - Estabelecer condições adequadas para a realização das atividades urbanas;

III - 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);

IV - Elaborar o Plano Cicloviário Municipal, integrando a bicicleta aos diferentes modais de transporte;

V - 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;

VI - Implantar um anel viário para reduzir o fluxo de veículos, especialmente caminhões, na área central da cidade, notadamente na Rua Manoel Teodoro do Prado, onde há fluxo intenso de veículos pesados;

VII - Disciplinar o tráfego de veículos pesados, visando mitigar conflitos relacionados à circulação de cargas;

VIII - 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;

IX - Atingir o índice de 100% de pavimentação viária na área urbana;
e

X - Melhorar o estado de conservação das estradas rurais, incluindo a realização de obras de pavimentação e implantação de rede de drenagem

Art. 70. Os parcelamentos de solo para fins urbanos a serem licenciados no Município, deverão respeitar as diretrizes de prolongamentos viários estabelecidas no **Anexo IV – Mapa do Sistema Viário**, bem como a hierarquização e o dimensionamento viário mínimo estabelecido nesta Lei.

SEÇÃO I HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

Art. 71. O Sistema Viário Municipal é classificado, conforme sua função e estrutura, sendo composto tanto pelas vias rurais quanto pelas vias urbanas, como estabelecido no **Anexo IV – Mapa do Sistema Viário**, desta Lei.

Art. 72. 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, obedecendo às seguintes categorias:

I - 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;

II - 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

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

Art. 73. O Sistema Viário Urbano é classificado conforme seu uso e volume de tráfego e engloba as vias que se encontram dentro dos perímetros urbanos, conforme a seguinte classificação:

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

II - 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. São prioritárias para concentrar equipamentos comunitários locais; e

III - 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.

SEÇÃO II DIMENSIONAMENTO VIÁRIO

Art. 74. O dimensionamento viário tem por objetivo garantir a fluidez no trânsito, a permeabilidade do tecido urbano e a infraestrutura adequada, tanto para o pedestre quanto para o ciclista, de modo a ampliar a segurança do acesso às funções e espaços urbanos do município.

Art. 75. A partir da hierarquização viária estabelecida por esta Lei, as dimensões mínimas para as caixas viárias de Ubarana são:

- I - Rodovias Estaduais ou Federais: à critério do órgão estadual ou federal competente;
- II - Estradas Vicinais: 12,00 m (doze metros);
- III - Estradas Vicinais Secundárias: 10,00 m (dez metros);
- IV - Vias Arteriais de Pista Dupla: 30,00 m (trinta metros);
- V - Vias Arteriais de Pista Simples: 16,40 m (dezesesseis metros e quarenta centímetros);
- VI - Vias Coletoras: 13,20 m (treze metros e vinte centímetros); e
- VII - Vias Locais: 12,00 m (doze metros).

§ 1º. O detalhamento do dimensionamento do perfil das vias rurais integra o **Anexo VII: Quadro 3 – Dimensionamento Mínimo das Vias Rurais**, parte integrante dessa Lei.

§ 2º. O detalhamento do dimensionamento do perfil das vias urbanas integra o **Anexo VIII: Quadro 4 – Dimensionamento Mínimo das Vias Urbanas**, parte integrante dessa Lei.

§ 3º. As vias no território municipal que apresentam dimensionamento específico, por já estarem implantadas, permanecem válidas de acordo com esta Lei.

§ 4º. O dimensionamento estabelecido por esta Lei deverá ser adotado no caso de desenvolvimento de projetos de urbanização específica, não alterando as dimensões das vias existentes, salvo em necessidade de alargamentos ou adequações conforme definição do Poder Executivo.

§ 5º. As ruas abertas à circulação de veículos, que contam com o pavimento e passeios já implantados e com dimensões variáveis, permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico, da implantação de ciclovias ou integrar as diretrizes viárias estabelecidas por esta Lei.

§ 6º. A implantação das vias deverá ser a mais adequada às condições locais do meio físico, em especial, quanto à otimização das obras de terraplanagem necessárias à abertura das vias e implantação das edificações.

SEÇÃO III DIRETRIZES VIÁRIAS

Art. 76. Fica estabelecido um conjunto de diretrizes viárias, com o objetivo de definir estratégias para a expansão e melhoria da rede viária atual, garantindo a segurança, fluidez e a permeabilidade da malha urbana de Ubarana além de suas conexões com a malha rural, sendo elas:

I - 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;

II - Criação de Rotas de Caminhões ou alternativas de acesso ao Centro, utilização de projeto de anel viário;

III - Regularização de dispositivo de acesso entre a Rodovia Transbrasiliana e a Av. Waldir Pala;

IV - Implantação de rotatória no Trevo Usina-Tiete, de acordo com projeto existente;

V - Implantação de rotatória de acesso ao novo Distrito Industrial, de acordo com projeto existente;

VI - Criação de um Plano Cicloviário que integre a sede urbana com a praia Municipal; e

VII - Implantação da passarela para transposição da rodovia próximo ao novo Distrito Industrial, de acordo com projeto existente, permitindo o acesso de pedestres e ciclistas, em articulação com o Plano Cicloviário e com a rotatória.

§ 1º. As diretrizes aqui mencionadas estão sinalizadas no **Anexo IV – Mapa do Sistema Viário**, parte integrante desta Lei.

§ 2º. As intervenções nas rodovias deverão ser realizadas em parceria com os órgãos estaduais e federais responsáveis por sua gestão.

§ 3º. As intervenções viárias propostas para o município de Ubarana deverão ser incorporadas e complementadas pelo Plano de Mobilidade Urbana (PMU), quando de sua elaboração futura.

CAPÍTULO VI MOBILIDADE NÃO MOTORIZADA

Art. 77. A mobilidade não motorizada corresponde à infraestrutura destinada aos pedestres e ciclistas, em detrimento ao automóvel particular, onde os pedestres devem ter total prioridade na elaboração de políticas e intervenções urbanísticas relacionadas à mobilidade urbana em Ubarana.

Art. 78. Em Ubarana, fazem parte do sistema de mobilidade não motorizada:

- I - As calçadas, incluindo seu dimensionamento;
- II - As Rotas Acessíveis; e
- III - O Sistema Ciclovitário.

SEÇÃO I DIMENSIONAMENTO DAS CALÇADAS

Art. 79. A calçada é a parte do logradouro destinada à circulação de pedestres, que pode ser eventualmente compartilhada com ciclistas e abrigar a infraestrutura e o mobiliário urbano, desde que se garanta a livre circulação, de forma segura e sem empecilhos e obstáculos.

Art. 80. Para garantir a livre circulação, de forma segura e sem empecilhos e obstáculos, as calçadas devem considerar (**Anexo IX – Dimensionamento mínimo das Calçadas**):

- I - Faixa de Serviço: destinada a acomodar o mobiliário urbano, a arborização urbana e os postes de iluminação ou sinalização, situada junto ao meio-fio;
- II - 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);

III - 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.

SEÇÃO II ROTAS ACESSÍVEIS

Art. 81. Conforme § 3º do artigo 41 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade), o Plano de Rotas Acessíveis dispõe sobre as vias com prioridade de implantação ou reforma de calçadas pelo Poder Público Municipal, com vistas a garantir acessibilidade a Pessoas com Deficiência - PCD e Pessoas com Mobilidade Reduzida - PMR, em vias que concentrem os focos geradores de circulação de pedestres.

Parágrafo único. Fica estabelecida a necessidade de elaboração e implantação do Plano de Rotas Acessíveis em Ubarana.

Art. 82. O Plano de Rotas Acessíveis de Ubarana tem como objetivos gerais:

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

Art. 83. A indicação das vias prioritárias para implantação e reforma de calçadas, pelo Município, deverá considerar os seguintes critérios:

- I - Localização dos principais equipamentos públicos, tais como os de saúde, educação, assistência social, esportes, cultura, entre outros;
- II - Localização das principais vias comerciais; e
- III - Localização dos principais equipamentos de mobilidade urbana e rotas do transporte público coletivo.

SEÇÃO III SISTEMA CICLOVIÁRIO

Art. 84. Quando houver viabilidade técnica, disponibilidade orçamentária e demanda identificada em estudo específico, a implantação do sistema cicloviário deverá ocorrer mediante a execução de projeto executivo específico, assim como de sinalização vertical e horizontal e implantação de paraciclos em pontos próximos a espaços de uso público como escolas, postos de saúde, praças, entre outros equipamentos públicos..

Art. 85. O sistema cicloviário será permitido para qualquer tipologia de via, desde que estruturadas para tal e com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando for ciclovia ou ciclofaixa unidirecional ou 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando for ciclovia ou ciclofaixa bidirecional.

Art. 86. Os projetos do sistema cicloviário deverão apresentar soluções que garantam a acessibilidade universal para os usuários do sistema, em conformidade com a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587/2012 e alterações posteriores) e o Programa Bicicleta Brasil (instituído pela Lei Federal nº 13.274/2018 e alterações).

SEÇÃO IV SINALIZAÇÃO VIÁRIA

Art. 87. A sinalização das vias públicas é de responsabilidade do Município, no âmbito de sua circunscrição, como estabelece o Código de Trânsito Brasileiro (CTB), aprovado pela Lei Federal nº 9.503/97 e alterações.

§ 1º. Toda e qualquer via pavimentada do Município e apta ao uso, deverá receber sinalização horizontal e/ou vertical de trânsito, segundo as exigências da legislação pertinente em vigor.

§ 2º. A sinalização horizontal das vias pavimentadas nos novos parcelamentos do solo será executada às expensas dos respectivos parceladores, a partir de projeto previamente aprovado pelo órgão municipal responsável.

§ 3º. O sentido do tráfego das vias será definido individualmente, considerando volume de tráfego, segurança viária, geometria da via, acessibilidade e fluidez.

SEÇÃO V ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 88. As áreas públicas de estacionamento deverão ser definidas, demarcadas e ter a sinalização vertical e horizontal implantadas, determinando-se as áreas de estacionamento permitidas e estabelecendo-se critérios de porte de veículos permitidos e horários.

Art. 89. O estacionamento de veículos em vias públicas, bem como em paradas de carga e descarga, deverá obedecer ao sentido do fluxo, paralelo ao bordo da pista de rolamento e junto ao meio-fio, observadas as proibições legais.

Parágrafo único. As propostas de estacionamento em 90º ou 45º, dependerão de estudo técnico e aprovação da Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir.

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Art. 90. Para a gestão do planejamento territorial e promoção do desenvolvimento sustentável municipal, o município de Ubarana adotará os instrumentos de política urbana previstos na Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade), em consonância com as diretrizes da Política Nacional do Meio Ambiente, considerados aplicáveis à realidade municipal. São eles:

- I - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC;
- II - IPTU Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- IV - Regularização Fundiária Urbana – Reurb; e

V - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Parágrafo único. Os instrumentos urbanísticos instituídos por esta Lei e apresentados a seguir, dependerão da elaboração de lei específica que estabeleça os procedimentos e condições relativas à sua regulamentação no Município.

CAPÍTULO I

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA – PEUC

Art. 91. É o conjunto de instrumentos voltado diretamente às propriedades urbanas que não cumprem sua função social.

Parágrafo único. Para garantir que a função social seja cumprida, e nos termos fixados em lei específica, o Município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não parcelado, edificado, subutilizado ou não utilizado para fins urbanos, promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257/2001, de:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo; e
- III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessíveis, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

§ 1º. Parcelamento compulsório significa a obrigação de o proprietário parcelar para fins urbanos sua propriedade, em acordo com a Lei Federal nº 6766/79, Lei Federal nº 9.785/99 e Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

§ 2º. Edificação compulsória significa a obrigação de o proprietário edificar em seu lote, em acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor.

§ 3º. Utilização compulsória significa a obrigação de o proprietário dar uso à edificação que se encontra fechada e/ou abandonada, em acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 92. São áreas passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e de aplicação dos demais mecanismos previstos no *caput* do artigo anterior, incisos II e III, mediante notificação do Poder Executivo e nos termos do Art. 5º e 8º da Lei Federal nº 10.257/2001, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, situados na Macrozona de Qualificação Urbana (MQU), excetuando-se os imóveis que:

- I - Abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;
- II - Abriguem clubes em atividade;
- III - Integrem o Sistema Municipal quanto a equipamentos regionais, sociais e urbanos ou, ainda, que cumpram função ambiental relevante;
- IV - Exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelos órgãos competentes;
- V - Forem tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido; e
- VI - Estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

§ 1º. Considera-se não edificado o lote ou gleba onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero.

§ 2º. Considera-se subutilizado, o imóvel com coeficiente de aproveitamento menor que o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo estabelecido para a zona de uso e ocupação do solo em que se situa.

Art. 93. Os imóveis sujeitos ao PEUC deverão ser identificados por ação do poder público, e objetos de legislação municipal específica, e seus proprietários devem ser notificados seguindo o procedimento descrito abaixo, com base nos prazos e ritos apresentados no Art. 5º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001):

- I - Notificação do proprietário do imóvel ou a quem tenha poderes legais de gerência e/ou administração, por funcionário público, sendo que, essas notificações deverão ser averbadas em cartório;

II - Quando frustradas três tentativas do poder executivo, as notificações deverão ser executadas por edital;

III - A partir da data de recebimento da notificação ou da publicação em edital:

- a) As edificações não utilizadas ou subutilizadas enquadradas neste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano;
- b) Os proprietários de lotes ou glebas não edificados e subutilizados notificados deverão, no prazo máximo de um ano, protocolar pedido de aprovação e execução do parcelamento ou edificação, com o projeto e cronograma de execução de obras na Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir;
- c) Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto, e concluídos em até cinco anos; e
- d) Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão ter a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

IV - A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO II

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 94. Em caso do descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na lei municipal específica, o Município procederá a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. O limite máximo da majoração indicada no caput deverá ser de 15%, nos termos do Art. 7º, §1º, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar permaneça não atendida pelo proprietário no prazo de cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva, sendo que o instrumento poderá ser aplicado, inclusive, aos imóveis que possuem isenção do IPTU.

§ 4º. O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo deve indicar que a tributação ocorre em função do não cumprimento da função social da propriedade, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001.

§ 5º. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a qualquer tempo, o lançamento do IPTU do exercício não constará a aplicação das alíquotas progressivas.

§ 6º. Enquanto o proprietário atender às condições e aos prazos estabelecidos da PEUC considera-se comprovado o cumprimento da respectiva obrigação.

Art. 95. A aplicação do IPTU Progressivo no tempo objetiva:

I - Garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário;

II - Fazer cumprir o disposto na seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

III - Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;

IV - Combater o processo de periferização; e

V - Inibir o processo de especulação imobiliária.

CAPÍTULO III

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 96. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá, de acordo com a conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, conforme dispõe a legislação federal aplicável.

§ 1º. Este instrumento somente será utilizado nos imóveis onde já se aplicou o IPTU Progressivo no Tempo, com base nas seguintes diretrizes estabelecidas pelo artigo 8º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001):

I - O cálculo da desapropriação corresponde ao valor da base de cálculo para o IPTU, sendo que desse montante deverá ser descontado os investimentos públicos na área do imóvel;

II - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, sem poder liberatório para pagamento de tributos;

III - O Município deverá promover o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados da incorporação ao patrimônio público;

IV - O descumprimento injustificado do prazo sujeitará os responsáveis às medidas cabíveis, nos termos da legislação aplicável; e

V - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório e/ou legislação vigente.

§ 2º. Os instrumentos referidos neste artigo não poderão ser aplicados em imóveis destinados à moradia, que sejam única propriedade do titular.

CAPÍTULO IV

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

Art. 97. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste em legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em

desconformidade com a Lei, de forma a integrar essas populações, aumentando a qualidade de vida e resgatando a cidadania, nos casos de:

- I - Áreas ocupadas de forma mansa e pacífica, comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 2017;
- II - Áreas da União, do Estado ou do Município declaradas para implantação de projetos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S);
- III - Núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda situados em ZEIS, caracterizando Reurb-S; e
- IV - Núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso III, caracterizando Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E).

Art. 98. O Município deverá estabelecer políticas e programas de Reurb-S de assentamentos informais, investindo em obras de urbanização e de infraestrutura, para a legalização da permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia, com a promoção de melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida.

§ 1º. Os programas de Reurb-S devem ser conduzidos pelo Poder Público em parceria com a população beneficiária e contemplar as dimensões jurídica, urbanística e social.

§ 2º. O Município deverá garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à Reurb-S e qualificação dos assentamentos existentes.

§ 3º. Deverá ser elaborado, pelo Município ou pelos interessados, Projeto de Regularização Fundiária a ser acompanhado pela comunidade atendida e aprovado pelo Município, mediante a aplicação de normas especiais ambientais e de parcelamento, uso e ocupação do solo na forma prevista pela legislação vigente.

Art. 99. Para aprovação dos projetos de Reurb-E, o Município deverá definir, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - Implantação do sistema viário;
- II - Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º. As responsabilidades de que trata o caput deste artigo serão atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º. Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

CAPÍTULO V

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 100. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento que possibilita a avaliação das consequências e impactos gerados, positivos e negativos, da instalação de empreendimentos e atividades de grande impacto, privadas ou públicas, dentro do perímetro urbano, quanto ao adensamento populacional, aos equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte coletivo, a ventilação e iluminação, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural, aplicável em toda a Macrozona Urbana.

Parágrafo único O Poder Público poderá exigir condições, contrapartidas e alterações, em projeto visando à mitigação dos efeitos negativos de ordem urbana, ambiental, social e econômica, apontados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 101. Uma Lei Municipal definirá o porte dos empreendimentos residenciais e das atividades econômicas que dependerão da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obtenção de licença ou autorização para parcelamento, construção, ampliação, renovação ou funcionamento, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação.

Parágrafo único O EIV deverá ser elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade em relação à qualidade de vida da população residente na área e no seu entorno, nos termos dos Artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e da legislação municipal específica.

Art. 102. A seu critério, ouvido o Conselho Municipal da Cidade e/ou por solicitação deste último, a Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para quaisquer obras, edificações, parcelamentos ou desmembramentos do solo para fins urbanos e/ou atividades para fins urbanos, nos termos da legislação específica.

TÍTULO VI

DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

Art. 103. O Sistema Municipal de Gestão e Planejamento se constitui com o objetivo de acompanhar a implementação do Plano de Ação e das estratégias propostas no Plano Diretor, cuja estrutura deverá orientar a atuação do Poder Público, 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 (Lei Federal nº 10.257/2001).

Art. 104. Compete ao Sistema de Gestão e Planejamento Urbano Municipal:

- I - Consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;
- II - Gerenciar o planejamento urbano;
- III - 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

IV - 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.

Art. 105. O Sistema de Gestão e Planejamento deverá integrar um processo permanente, descentralizado e participativo de planejamento, controle e avaliação da Política Urbana de Ubarana, sendo composto por:

- I - Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir;
- II - Conselho Municipal da Cidade;
- III - Sistema de Informações Geográficas – SIG; e
- IV - Ferramentas de Participação Popular.

Parágrafo único. As leis municipais do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual devem incorporar e observar as diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor Municipal e serão elaboradas com acompanhamento do Conselho Municipal da Cidade de Ubarana, em cumprimento a diretriz da gestão democrática estabelecida no inciso II do Art. 2º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

CAPÍTULO I

DIRETORIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Art. 106. Para acompanhamento do processo de implementação e aplicação dos objetivos e das diretrizes estabelecidas por esta lei, deverão ser incluídas como atribuições da Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir:

- I - Promover a implantação do Plano Diretor;
- II - Garantir, monitorar e promover, direta ou indiretamente, a implantação do Plano de Ação e das estratégias do Plano Diretor Municipal;
- III - Articular e integrar políticas e diretrizes setoriais, que interfiram na estruturação urbana;
- IV - Promover a atualização da legislação urbanística;

V - Controlar o uso e a ocupação do solo urbano, mediante aplicação das normas urbanísticas, emissão de pareceres técnicos e fiscalização do cumprimento da legislação edilícia vigente, verificando a compatibilidade entre os projetos aprovados e a execução das obras;

VI - Coordenar a implantação de programas e projetos especiais; e

VII - Dar suporte técnico, administrativo e financeiro ao Conselho Municipal da Cidade de Ubarana e aos demais Conselhos Municipais, no que tange às discussões com impacto no meio urbano.

CAPÍTULO II

CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 107. O Conselho Municipal da Cidade de Ubarana se constituiu como um órgão colegiado, composto por representantes do poder público e da sociedade civil, que tem a função de discutir, propor, fiscalizar e deliberar sobre políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento urbano do Município como acesso à propriedade, controle do uso e ocupação do solo, condições de infraestrutura e adequação ao meio ambiente natural e construído.

Art. 108. São competências do Conselho Municipal da Cidade de Ubarana:

I - Propor programas, instrumentos, normas e prioridades da Política Urbana Municipal;

II - 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;

III - Propor normas relacionadas ao direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de

IV - Orientar e recomendar ações relacionadas à aplicação do Estatuto da Cidade e demais normativas relacionadas à política urbana;

V - 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;

VI - 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;

VII - Estimular ações que visem a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos pela população das áreas urbanas;

VIII - Promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados por programas e projetos desenvolvidos pelo Ministério das Cidades;

IX - 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;

X - Propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos federais que impactem o desenvolvimento urbano;

XI - 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;

XII - Dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões; e

XIII - Aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

Art. 109. O Conselho Municipal da Cidade de Ubarana deverá ser composto por representantes do Poder Público Municipal e da sociedade civil.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

Art. 110. Fica instituído o Conselho Municipal da Cidade de Ubatuba, sendo que suas competências e composição serão definidas em lei municipal específica e seus membros poderão ser nomeados por decreto municipal específico.

Parágrafo único O município tem o prazo de 06 (seis) meses para estruturar o Conselho Municipal da Cidade e dar início às suas atividades.

CAPÍTULO III

SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS – SIG

Art. 111. O Sistema de Informações Geográficas - SIG é um banco de dados municipais, que reúne em um mesmo ambiente visual as informações cartográficas e indicadores do município, sendo de responsabilidade da Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo.

Parágrafo único. Seu objetivo é subsidiar o processo de planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana e de tomada de decisão da gestão pública, contendo:

I - Dados geoespaciais do município, incluindo rodovia, arruamento, toponímia das ruas, hidrografia, nome dos bairros e loteamentos, áreas protegidas e suscetíveis à risco geológico-geotécnico e de inundação, entre outras informações relevantes para compor a base cartográfica municipal;

II - Mapeamento de investimentos, projetos e programas públicos, dos equipamentos sociais e comunitários municipais, estaduais e federais, e da infraestrutura de transporte, transmissão de energia elétrica, saneamento básico, entre outros elementos pertinentes, com base nos dados das Secretarias Municipais e demais órgão relacionados aos temas especificados;

III - Cadastro e mapeamento de licenciamentos de projetos, programas e empreendimentos públicos e privados com sua localização geográfica e em seus estágios de aprovação, execução e sua conclusão; e

IV - Séries históricas de dados socioeconômicos que subsidiem a elaboração de planos e projetos das políticas setoriais do Município.

Parágrafo único A implantação do SIG possibilitará o incremento, a articulação e a complementaridade entre os diversos órgãos municipais que geram influências sobre o desenvolvimento urbano de Ubarana, integrando as ações e planejando a melhoria da gestão, da governança urbana e da qualidade de vida dos cidadãos do município.

Art. 112. A Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir, visando implantar e tornar operacional o Sistema de Informações Geográficas - SIG, deverá:

I - Promover o cadastramento do patrimônio público e privado, inclusive infraestrutura, equipamentos urbanos e dos serviços públicos;

II - Manter atualizadas as informações cadastrais;

III - Promover o intercâmbio das informações cadastrais entre os diversos órgãos da administração direta e indireta do Município, do Estado e da União;

IV - Apresentar estudos, para o setor competente, anualmente, para elaboração da planta genérica de valores imobiliários; e

V - Implantar e manter atualizado sistema de informação georreferenciada do município e sistema de informação cadastral multifinalitário.

Art. 113. O prazo para a implantação do sistema de informação georreferenciada do município e do sistema de informação cadastral multifinalitário, pela Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir, é de 03 (três) anos, contado a partir da vigência desta Lei.

Art. 114. As informações do SIG deverão ser atualizadas periodicamente e disponibilizadas de forma ampla, sendo este mantido pela Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou correspondente, podendo ser acessado através de endereço eletrônico por:

I - Qualquer cidadão que possua um equipamento eletrônico conectado à internet; e

II - Consulta presencial na sede da Prefeitura Municipal para atendimento ao público.

CAPÍTULO IV

FERRAMENTAS DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 115. Fica instituído o Plano de Ação como Painel de Gestão do Município, uma vez que nele estão apresentados os indicadores de acompanhamento, com o objetivo de facilitar e garantir o monitoramento quanto à consecução de cada ação proposta.

Art. 116. A Prefeitura é responsável pela elaboração anual de relatório de avaliação da implantação do Plano Diretor e do Plano de Ação, a ser apreciado pelo Conselho Municipal da Cidade e publicado no site oficial do município.

Parágrafo único O relatório indicado no *caput* deve atender, necessariamente, aos princípios de clareza e de democratização da informação, demonstrando o compromisso da Prefeitura com a transparência e prestação de contas à sociedade e contribuindo para o fortalecimento da participação popular.

CAPÍTULO V

MECANISMOS DE CONTROLE E PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Art. 117. Os Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade visam prever ferramentas para que a sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana, fortalecendo o exercício da cidadania e garantindo que os objetivos das políticas urbanas sejam alinhados aos interesses coletivos e promovam inovação e aperfeiçoamento contínuo da gestão pública local, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), estabelecidos nos artigos 43 e 44 da referida lei, a saber:

I - Órgãos colegiados de política urbana;

- II - Debates, audiências e consultas públicas;
- III - Conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- IV - Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e
- V - Gestão orçamentária participativa composta por debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, sendo esta gestão uma condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 118. Para Ubarana, o modelo a ser estruturado e complementado tem como objetivo a inclusão e a qualificação da população, a fim de garantir a participação social de forma plena e consistente, sendo composto por:

- I - Audiência Pública;
- II - Iniciativa Popular, de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III - Orçamento Participativo; e
- IV - Conferência Municipal da Cidade.

SEÇÃO I **AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Art. 119. A Audiência Pública é um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação, devendo respeitar os seguintes requisitos:

- I - Ser convocada por edital, com no mínimo 15 dias de antecedência, com amplo alcance à população local;
- II - Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- III - Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

IV - Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e

V - Ser registrada através de gravação e, após a sua realização, lavrada a respectiva ata.

Parágrafo único. Os materiais que serão objetos da audiência devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo trinta dias antes do evento.

Art. 120. Serão realizadas Audiências Públicas quando da necessidade de alteração desta Lei do Plano Diretor e nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente negativos em 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, além de demais casos, que forem de interesse público relevante.

SEÇÃO II

INICIATIVA POPULAR DE PROJETOS DE LEI, PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 121. As proposições de Iniciativa Popular permitem aos cidadãos a apresentação de projetos de lei, plebiscito e referendo ao poder Legislativo, sendo regidas pelas disposições da Lei Orgânica do Município de Ubarana.

§ 1º Este instrumento 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 da Câmara Municipal.

§ 2º 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.

SEÇÃO III

ORÇAMENTO PARTICIPATIVO

Art. 122. 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.

Art. 123. A gestão orçamentária participativa é um mecanismo governamental que permite os cidadãos intervir diretamente sobre a gestão financeira, orçamentária e contábil das entidades públicas, devendo:

I - Incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário- financeiras; e

II - 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.

Parágrafo único O Orçamento Participativo será regulamentado por lei específica.

SEÇÃO IV

CONFERÊNCIA MUNICIPAL DAS CIDADES

Art. 124. 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:

I - Promover um ambiente participativo e democrático de debate sobre o tema da Conferência Nacional da Cidade;

II - Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana Municipal;

III - Sugerir propostas de alterações do Plano Diretor e leis correlatas, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão; e

IV - Indicar os delegados para a Conferência Estadual da Cidade, ou outras que vierem a existir, conforme legislação pertinente.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 125. Esta Lei foi elaborada a partir de análises técnicas e comunitárias, contando com a participação dos gestores públicos e da sociedade.

Art. 126. Os processos de licenças para aprovação de projetos e/ou obras regularmente protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei e sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação vigente à época de seu protocolo, com prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão de seus trâmites.

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

Art. 127. As alterações e/ou emendas desta Lei serão submetidas ao exame e parecer do Conselho Municipal da Cidade, após sua efetiva instalação.

Art. 128. Conforme estabelece o art. 3º da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade), o Plano Diretor Municipal de Ubarana deverá ser objeto de revisão a cada dez anos, no máximo.

Parágrafo único. Para cada revisão do Plano Diretor, seja revisão geral ou revisão parcial em condições específicas que demandam aperfeiçoamento desta Lei em período inferior a 10 (dez) anos, deverão ser observadas as seguintes condicionantes:

I - Promoção de Audiência Pública e Debate com a participação da população, por meio do Conselho Municipal da Cidade;

II - Ampla publicidade quanto aos documentos e informações produzidos, que subsidiam a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor Municipal (Art.40, §4º da Lei Federal nº 10.257/2001); e

III - Atendimento integral do Art.42 e, caso haja alteração de Perímetro Urbano, os dispositivos do Art. 42-B do Estatuto da Cidade.

Art. 129. Integram esta Lei:

- I - ANEXO I: Mapa do Perímetro Urbano;
- II - ANEXO II: Mapa do Macrozoneamento Municipal;
- III - ANEXO III: Mapa do Zoneamento Urbano;
- IV - ANEXO IV: Mapa do Sistema Viário;
- V - ANEXO V: Quadro 1 – Parâmetros de Uso do Solo;
- VI - ANEXO VI: Quadro 2 – Parâmetros de Ocupação do Solo;
- VII - ANEXO VII: Dimensionamento mínimo das Vias Rurais;
- VIII - ANEXO VIII: Dimensionamento mínimo das Vias Urbanas;
- IX - ANEXO IX: Dimensionamento mínimo das Calçadas;
- X - ANEXO X: Definições.

Art. 130. Ficam expressamente revogadas todas as disposições em contrário a esta lei, em especial:

- I - Lei nº 321, de 17 de agosto de 2000;
- II - Lei nº 322, de 11 de setembro de 2000;
- III - Lei nº 402, de 22 de agosto de 2002;
- IV - Lei nº 466, de 12 de abril de 2004;
- V - Lei nº 645, de 31 de dezembro de 2008;
- VI - Lei nº 646, de 31 de dezembro de 2008;
- VII - Disposições contrárias a Lei nº 762, de 22 de novembro de 2011;
- VIII - Lei Complementar nº 775, de 20 de março de 2012;
- IX - Lei nº 812, de 05 de dezembro de 2013;

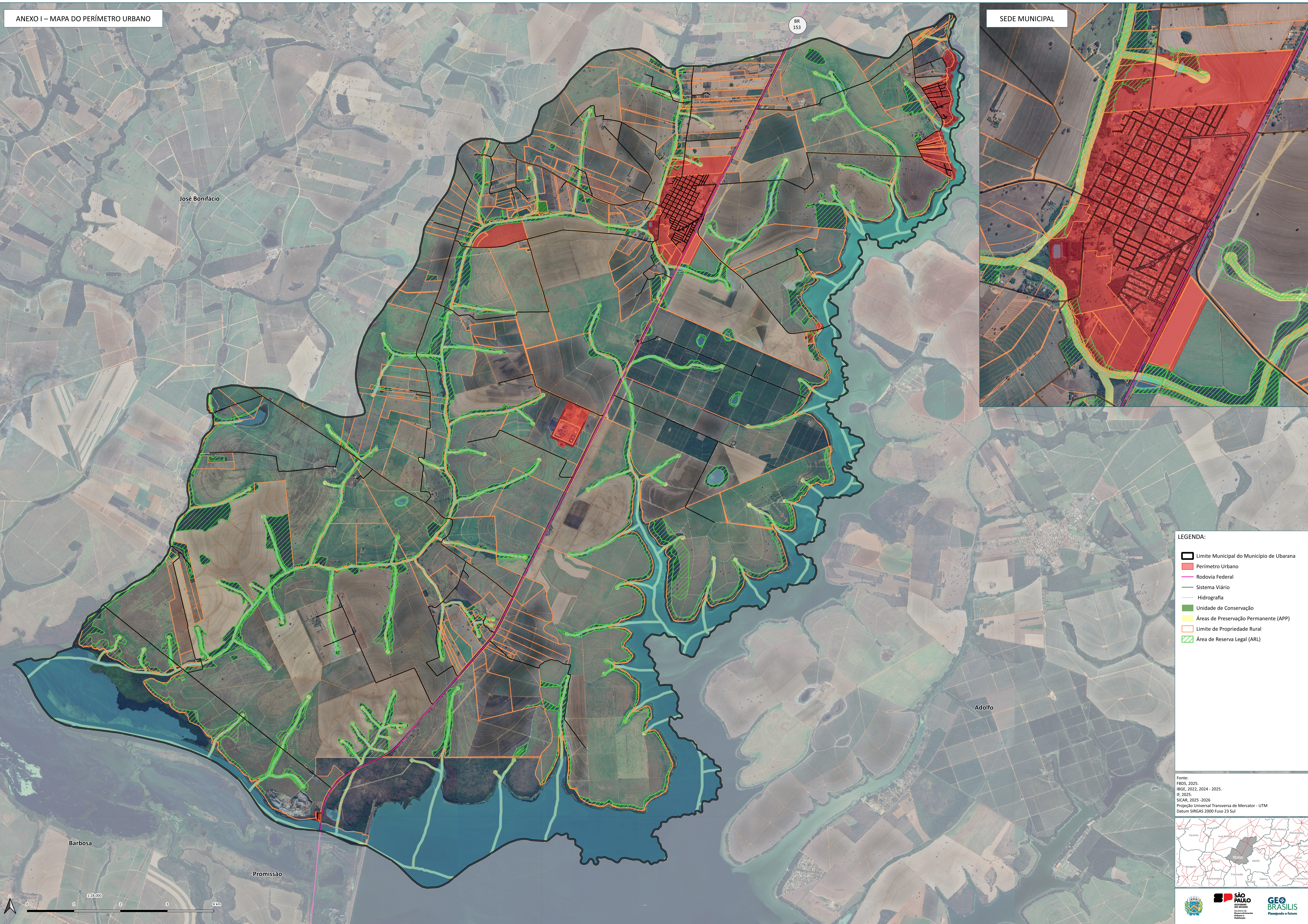
- X - Lei nº 852, de 30 de dezembro de 2014;
- XI - Lei nº 934, de 06 de setembro de 2017;
- XII - Lei nº 1.003, de 20 de novembro de 2019;
- XIII - Lei nº 1.141, de 18 de agosto de 2022;
- XIV - Lei nº 1.327, de 22 de outubro de 2025; e
- XV - Lei nº 1.328, de 22 de outubro de 2025.

Art. 131. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.

Parágrafo único. Para os processos protocolados anteriormente à publicação da presente Lei Complementar, aplica-se o tratamento da Legislação em vigor, na data de seu protocolo, com prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão de seus trâmites.

Ubarana, SP, XX de XXXXXX de 2026

Wanderlei Rodrigues da Cruz
Prefeito Municipal



LEGENDA:

- Limite Municipal do Município de Ubarana
- Perímetro Urbano
- Rodovia Federal
- Sistema Viário
- Hidrografia
- Unidade de Conservação
- Áreas de Preservação Permanente (APP)
- Limite de Propriedade Rural
- Área de Reserva Legal (ARL)

Fonte:
FBDS, 2025,
IBGE, 2022, 2024 - 2025,
IF, 2025,
SICAR, 2025 - 2026
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



José Bonifácio

Mendonça

Adolfo

Barbosa

Promissão

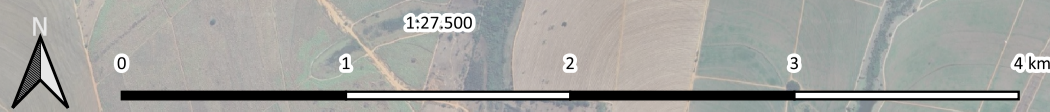
LEGENDA:

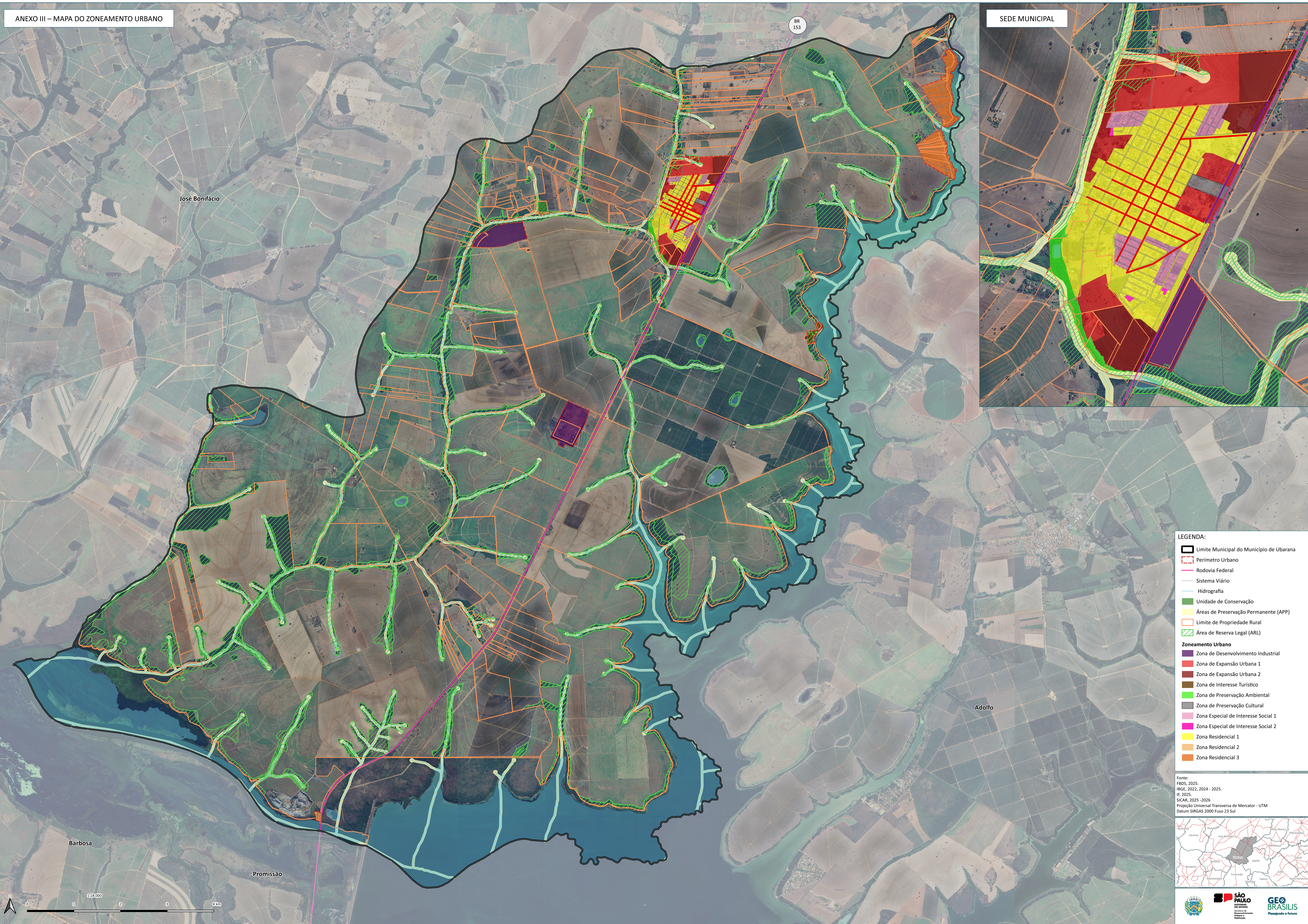
- Limite Municipal do Município de Ubarana
- Perímetro Urbano
- Rodovia Federal
- Sistema Viário
- Hidrografia
- Unidade de Conservação
- Áreas de Preservação Permanente (APP)
- Limite de Propriedade Rural
- Área de Reserva Legal (ARL)

Macrozoneamento Proposto

- Macrozona de Qualificação Urbana (MQU)
- Macrozona de Proteção Ambiental (MPA)
- Macrozona de Produção Sustentável (MPS)
- Macrozona de Proteção Urbana (MPU)

Fonte:
FBDS, 2025,
IBGE, 2022, 2024 - 2025,
IF, 2025
SICAR, 2025 - 2026
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul

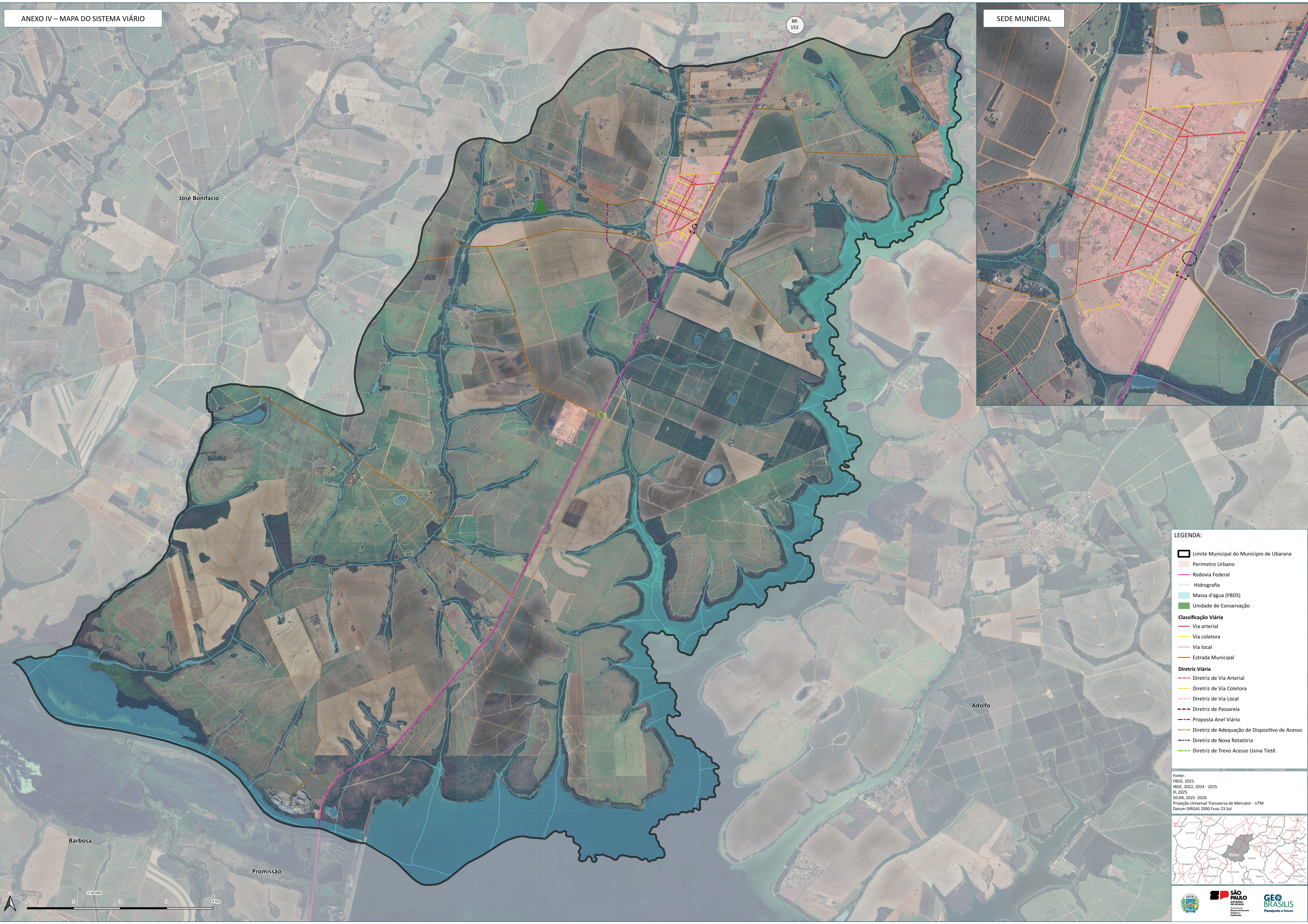




- LEGENDA:**
- Limite Municipal do Município de Ubarana
 - Perímetro Urbano
 - Rodovia Federal
 - Sistema Viário
 - Hidrografia
 - Unidade de Conservação
 - Áreas de Preservação Permanente (APP)
 - Limite de Propriedade Rural
 - Área de Reserva Legal (ARL)
- Zoneamento Urbano**
- Zona de Desenvolvimento Industrial
 - Zona de Expansão Urbana 1
 - Zona de Expansão Urbana 2
 - Zona de Interesse Turístico
 - Zona de Preservação Ambiental
 - Zona de Preservação Cultural
 - Zona Especial de Interesse Social 1
 - Zona Especial de Interesse Social 2
 - Zona Residencial 1
 - Zona Residencial 2
 - Zona Residencial 3

Fonte:
 FBDS, 2025,
 IBGE, 2022, 2024 - 2025,
 IF, 2025
 SICAR, 2025 - 2026
 Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
 Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul





José Bonifácio

Adolfo

Barbosa

Promissão

LEGENDA:

- Limite Municipal do Município de Ubarana
- Perímetro Urbano
- Rodovia Federal
- Hidrografia
- Massa d'água (FBDS)
- Unidade de Conservação
- Classificação Viária**
- Via arterial
- Via coletora
- Via local
- Estrada Municipal
- Diretriz Viária**
- Diretriz de Via Arterial
- Diretriz de Via Coletora
- Diretriz de Via Local
- Diretriz de Passarela
- Proposta Anel Viário
- Diretriz de Adequação de Dispositivo de Acesso
- Diretriz de Nova Rotatória
- Diretriz de Trevo Acesso Usina Tietê

Fonte:
FBDS, 2025,
IBGE, 2022, 2024 - 2025,
IF, 2025
SICAR, 2025 - 2026
Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



ANEXO V
QUADRO 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
ZEU1	C1, R1 / R2 / R3, I1	C2	C3, R3, I2 / I3 / I4
ZEU2	I2 / I3 / I4, C2 e C3	R3, R2, I1, C1	R1
ZPC	I1 / I2	C2 / C3 / C4, I3 / I4	C1, R1 / R2 / R3
ZEIS1	C1, R1 / R2, I1	R3, C2	C3, I2 / I3 / I4
ZEIS2	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

ANEXO VI
QUADRO 2 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito Máximo		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)
				Altura (m)	Pavimentos	Frente Mínima (m)		Área Mínima (m ²)			
						Meio de Quadra	Esquina	Meio de Quadra	Esquina		
ZR1	70	1,40	30	8,00	2	9,00	9,00	162,00	162,00	2,00	1,50 ⁽¹⁾
ZR2	70	1,40	30	8,00	2	5,00	5,00	125,00	125,00	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⁾
ZEU1	70	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	200,00	200,00	2,00	1,50 ⁽¹⁾
ZEU2	70	1,40	30	12,00	3	10,00	10,00	200,00	200,00	2,00	1,50
ZPC	50	1,00	30	14,00	4	14,00	17,00	1.000,00	1.000,00	5,00	5,00
ZEIS1	80	1,50	10	14,00	4	6,00	8,00	150,00	190,00	2,00	-
ZEIS2	80	1,50	10	14,00	4	6,00	8,00	150,00	190,00	2,00	-
ZDI	70	1,50	10	12,00	3	15,00	15,00	500,00	500,00	5,00	5,00
ZIT	60	1,20	20	8,00	2	12,00	12,00	480,00	480,00	5,00	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.

ANEXO VII
QUADRO 3 – DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DAS VIAS RURAIS

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%

ANEXO VIII
QUADRO 4 – DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DAS VIAS URBANAS

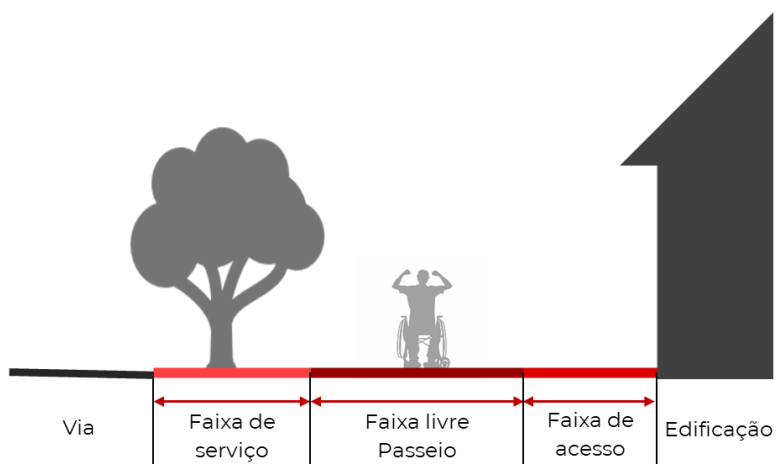
Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estacionamento (m)	Ciclovias (m)	Canteiro (m)	Calçadas (m)*	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	30,00 m	2 faixas de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido (junto à calçada)	1 ciclofaixa unidirecional 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	16,40 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	13,20 m	1 faixa de 4,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,60 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	12,00 m	1 faixa de 4,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,00 m em cada lado	0,50%	16,00%

*O dimensionamento mínimo das calçadas é apresentado no Anexo IX – Quadro 5.

ANEXO IX
QUADRO 5 – DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DAS 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	1,30 m	-	2,00 m

Compartimentação da Calçada



ANEXO X DEFINIÇÕES

ACESSIBILIDADE - grau de dificuldade ou de facilidade que uma pessoa encontra para sair e chegar a qualquer edificação ou ao destino final, quando transitam pelo espaço urbano.

ACESSIBILIDADE UNIVERSAL - grau de facilidade que uma pessoa encontra para sair e chegar a qualquer edificação ou ao destino final, considerando todos os usuários, inclusive crianças, idosos, pessoas com a mobilidade reduzida ou pessoas com deficiência.

ALINHAMENTO PREDIAL - linha divisória entre o terreno e o logradouro público.

ÁREA CONSTRUÍDA - somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise, nos termos desta lei.

ÁREAS DE LAZER - área pública destinada à implantação de equipamentos de lazer como quadras, praças, campos de jogos, "playgrounds", parques e áreas de convívio com adequação paisagística.

ATIVIDADE - uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros.

CICLOFAIXA - parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização específica.

CICLOVIA - pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) - índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO (CAMIN) - índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção permitida, determinante para a incidência de IPTU Progressivo no Tempo e Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC).

CONDOMÍNIO - são edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si,

destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.

DIRETRIZES VIÁRIAS - vias projetadas, que integram o sistema viário de Ubarana.

ESTACIONAMENTO - espaço de parada para veículos automotores.

EQUIPAMENTOS URBANOS OU COMUNITÁRIOS - são imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo, que integram as políticas públicas de diferentes setores, tais como educação, saúde, cultura, esporte, lazer e similares, voltados à efetivação e universalização de direitos sociais.

GABARITO - é a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura.

GERAÇÃO DE TRÁFEGO - trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados.

GLEBA - área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano.

GUIA REBAIXADA - rebaixo do meio-fio, destinada a facilitar a entrada ou saída de veículos.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)- é aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem.

HIERARQUIA VIÁRIA - diferentes graus de importância que uma rua possui em relação a outras do mesmo sistema para a circulação na cidade que garantem maior funcionalidade à mobilidade urbana.

IMPACTO - alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência.

INFRAESTRUTURA URBANA - são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

INSTRUMENTO URBANÍSTICO - é um conjunto de ações legalmente

possibilitadas ao poder público para intervir nos processos urbanos e especialmente na produção do espaço da cidade, englobando seu direcionamento, controle e regulamentação.

LOGRADOURO PÚBLICO - áreas de terra de propriedade pública e de uso comum, destinada às vias de circulação e espaços livres.

MALHA VIÁRIA - é o conjunto de vias do município, classificadas e hierarquizadas de acordo com os padrões estabelecidos na Lei.

MOBILIDADE - é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição.

OCUPAÇÃO DO SOLO - é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo, que são: dimensão do lote; afastamento das divisas; recuo do alinhamento predial; coeficiente de aproveitamento; taxa de ocupação; taxa de permeabilidade; gabarito e vagas de estacionamento.

PAISAGEM URBANA - maneira em que prédios, ruas, edifícios, veículos automotores, sinalizações de trânsito, além de elementos naturais, se organizam dentro do perímetro urbano.

PASSEIO - parte da via em nível diferente da pista, reservada ao trânsito de pedestres (excepcionalmente aos ciclistas) e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

PAVIMENTAÇÃO - construção de um piso destinado a circulação, quadras de esporte, estacionamentos descobertos, dentre outros.

PERÍMETRO URBANO - limite entre área urbana e área rural.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

RODOVIA - via de rodagem e de transporte interurbano e interestadual de alta velocidade, pavimentada, sob gestão do Estado ou da União.

SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO - conjunto de elementos de comunicação visual adotados nas vias públicas para informação, orientação e advertências aos seus usuários.

SINALIZAÇÃO HORIZONTAL - constituída por elementos aplicados no pavimento das vias públicas.

SINALIZAÇÃO VERTICAL - representada por painéis e placas implantados ao longo das vias públicas.

TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) - relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote.

TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) - relação percentual entre área mínima permeável, permitindo assim infiltração de água no solo do lote, e área total do lote.

TESTADA MÍNIMA - dimensão mínima da frente do lote.

TRÁFEGO - fluxo de veículos que percorrem uma via em determinado período de tempo.

U. H. - unidade habitacional.

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO - espaços territoriais, incluindo seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, que têm a função de assegurar a representatividade de amostras significativas e ecologicamente viáveis das diferentes populações, habitats e ecossistemas do território nacional e das águas jurisdicionais, preservando o patrimônio biológico existente.

URBANIZAÇÃO - qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial.

USO DO SOLO - é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano, por certas atividades, dentro de uma determinada zona.

USO NÃO RESIDENCIAL - compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais.

USO RESIDENCIAL - destinado à habitação.

VAGAS DE ESTACIONAMENTO - quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.

VAZIOS URBANOS - Lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana dotadas, ou não, de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social.

ZONEAMENTO - é a divisão da área do Perímetro Urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis, estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

3. PLANO DE AÇÃO

O Plano de Ação abrange as ações e projetos estratégicos necessários para a implementação do PDM, hierarquizados de acordo com as decisões pactuadas junto ao Grupo de Trabalho. Assim, são apresentados no **Quadro 3 - 1**:

- i. **Secretaria ou Departamento Responsável:** conforme a atual organização administrativa da Prefeitura. A indicação do órgão responsável visa facilitar a implantação das ações propostas;
- ii. **Ação:** englobando programas e projetos, voltados à efetivação do Plano Diretor proposto;
- iii. **Prazo de execução:** classifica a implantação das ações, respeitando o período de cinco anos, considerando três horizontes - curto (1 a 2 anos), médio (de 3 a 4 anos) e longo prazo (5 anos ou mais);
- iv. **Possíveis fontes de recurso:** a quem a administração pública poderá recorrer, tanto para o financiamento quanto para o desenvolvimento de ações a fundo perdido;
- v. **Metas do “Objetivos do Desenvolvimento Sustentável” (ODS):** em que a ação está vinculada; e
- vi. **Indicadores de acompanhamento:** instrumentos para verificação da consecução (ou não) das ações e, conseqüentemente, da implantação do PDM no município de Ubarana;
- vii. **Eixo Estratégico:** indicação do Eixo Estratégico correlato à ação proposta.

Quadro 3-1: Síntese das ações, por Secretaria ou Departamento e por prazo de execução

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Meio Ambiente	1. Identificar, georreferenciar e priorizar nascentes e APPs degradadas nos córregos Bocaina, Pintos, Diogo e Ribeirão Fartura				Município; Estado	6.6; 15.1	Cadastro ambiental concluído	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	2. Executar recuperação de APPs com cercamento, plantio de espécies nativas e controle de erosão				Município; Parcerias	15.1; 15.3	Área recuperada (ha)	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	3. Elaborar Plano Municipal de Recursos Hídricos integrado ao sistema de drenagem urbana				Município; Estado	6.5	Plano aprovado	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	4. Implantar dispositivos de drenagem sustentável (bacias de infiltração, jardins de chuva, valas verdes) em áreas críticas				Município	11.6; 13.1	Nº de dispositivos implantados	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Meio Ambiente	5. Levantar domicílios com fossas negras e elaborar plano de substituição por soluções adequadas				Município	6.2	Diagnóstico concluído	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	6. Executar substituição progressiva de fossas negras em áreas prioritárias				Município; União	6.2; 3.9	% de domicílios regularizados	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	7. Mapear áreas de risco ambiental e zonas de recarga do Aquífero Bauru com base em SIG				Município	13.1; 15.1	Mapa oficial instituído	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	8. Regulamentar uso e ocupação em áreas de recarga com restrições urbanísticas e ambientais				Município	11.3	Norma aprovada	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	9. Implantar programa de arborização com definição de espécies nativas e priorização de vias e margens de cursos d'água				Município	11.7	Nº de árvores plantadas	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Meio Ambiente	10. Criar rede de corredores verdes conectando áreas públicas, cursos d'água e equipamentos urbanos				Município; Parcerias	15.5	Extensão implantada (km)	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	11. Estruturar programa municipal de educação ambiental com calendário anual e integração às escolas				Município	4.7	Nº de ações realizadas	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	12. Integrar programas ambientais existentes em plano único com metas e indicadores				Município	16.6	Plano integrado publicado	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	13. Implantar sistema de coleta seletiva com central de triagem e programa de compostagem				Município; Consórcios	12.5	% de resíduos reciclados	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Meio Ambiente	14. Estruturar equipe de fiscalização ambiental com capacitação técnica e uso de geotecnologias				Município	16.6	Nº de fiscalizações	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Meio Ambiente	15. Elaborar Plano Municipal de Adaptação Climática com foco em drenagem e eventos extremos				Município; Estado	13.1	Plano aprovado	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica
Planejamento	16. Implantar SIG municipal com cadastro técnico multifinalitário				Município; Convênios	16.6	Sistema em operação	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Habitação	17. Identificar e priorizar núcleos urbanos passíveis de regularização fundiária, como a Vila dos Pescadores (Núcleo Santa Maria)				Município	11.1	Áreas mapeadas	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Habitação	18. Executar regularização fundiária com titulação e infraestrutura mínima				Município; Estado	1.4	Nº de títulos emitidos	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Planejamento	19. Delimitar e regulamentar ZEIS em áreas com infraestrutura disponível, como as 20 casas da CDHU que irão ser implantadas em áreas institucionais				Município	11.1	ZEIS instituídas	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Mobilidade	20. Elaborar Plano de Mobilidade com diagnóstico de fluxos locais e conexão regional				Município	11.2	Plano aprovado	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	21. Priorizar e executar obras de pavimentação e drenagem em vias críticas				Município; Convênios	9.1	Km de vias atendidas	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	22. Implantar padrão municipal de calçadas acessíveis e iniciar adequação gradual				Município	10.2	% de adequação	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	23. Mapear déficit de equipamentos públicos e planejar expansão territorial				Município	3.8	Diagnóstico concluído	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	24. Implantar novos equipamentos públicos em áreas prioritárias, principalmente nos núcleos urbanos isolados, como o de Chácaras de Lazer e a Vila dos Pescadores				Município; Estado	4.1	Nº de equipamentos	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Planejamento	25. Monitorar implementação do PDM com relatórios periódicos e indicadores				Município	16.6	Relatórios publicados	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Desenvolvimento Econômico	26. Estruturar programa permanente de apoio ao empreendedor em parceria com o SEBRAE-SP				Município	8.3	Nº de empresas atendidas	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Turismo
Desenvolvimento Econômico	27. Criar programa de compras públicas locais com regulamentação e metas anuais				Município	8.3	% de compras locais	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Turismo
Desenvolvimento Econômico	28. Implantar Centro de Apoio ao Trabalhador com serviços de intermediação e qualificação				Município; Estado	8.5	Nº de atendimentos	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Turismo
Indústria	29. Licenciar e implantar Distrito Industrial Sustentável na área em negociação na margem da Rodovia Transbrasiliana BR-153				Município; Estado	9.2	Área implantada	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Turismo
Educação/Desenvolvimento	30. Firmar convênios com instituições para qualificação profissional				Município	4.4	Nº de capacitações	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Turismo

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Agricultura	31. Implantar assistência técnica rural com foco em diversificação produtiva				Município; Estado	2.4	Nº de produtores atendidos	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Turismo
Turismo	32. Estruturar roteiro turístico integrado ao Rio Tietê e atrativos locais				Município	8.9	Nº de visitantes	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Turismo
Turismo	33. Requalificar Centro de Lazer e Vila dos Pescadores com infraestrutura e programação anual				Município	11.4	Nº de eventos	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Turismo
Desenvolvimento Econômico	34. Estruturar carteira de projetos para captação de recursos e PPPs				Município; Investidores Privados	17.17	Nº de projetos estruturados	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Turismo
Planejamento / Obras	35. Elaborar diagnóstico completo do sistema viário (hierarquia, fluxos, pontos críticos e capacidade)				Município	11.2	Diagnóstico concluído	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Mobilidade	36. Elaborar Plano Cicloviário Municipal integrando sede urbana, praia municipal e áreas de lazer				Município; Estado	11.2	Plano aprovado	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Mobilidade	37. Implantar rede cicloviária estruturante conectando bairros, centro e Rio Tietê				Município; Convênios	11.2	Km de ciclovias implantadas	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	38. Elaborar e implementar Plano de Rotas Acessíveis com padronização de calçadas e travessias				Município	10.2; 11.7	% de vias acessíveis	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	39. Executar requalificação de vias centrais com conceito de “ruas completas” (calçadas, arborização, mobiliário e redução de velocidade)				Município	11.7	Extensão requalificada (km)	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Mobilidade	40. Implantar medidas de acalmamento de tráfego (lombadas, travessias elevadas, sinalização) em áreas críticas				Município	3.6	Nº de intervenções realizadas	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	41. Mapear e intervir em pontos críticos de acidentes com melhorias geométricas e sinalização				Município	3.6	Redução de acidentes (%)	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Planejamento / Obras	42. Desenvolver projeto executivo do anel viário para desvio do tráfego pesado do centro				Município; Estado	11.2	Projeto concluído	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	43. Implantar anel viário municipal para circulação de cargas e veículos pesados				Município; Estado	9.1	Km implantados	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Mobilidade	47. Regulamentar rotas específicas para caminhões e horários de circulação no perímetro urbano				Município	11.2	Norma publicada	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	48. Regularizar e qualificar o acesso entre a Rodovia Transbrasiliana (BR-153) e a Av. Waldir Pala				Município; Estado	9.1	Acesso requalificado	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	49. Implantar rotatória no Trevo Usina-Tietê conforme projeto existente				Município; Estado	11.2	Obra concluída	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Obras	50. Implantar rotatória de acesso ao Distrito Industrial				Município; Estado	9.1	Obra concluída	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	51. Implantar passarela para travessia segura de pedestres e ciclistas próxima ao Distrito Industrial				Município; Estado	11.2	Equipamento implantado	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Mobilidade	52. Integrar passarela, ciclovia e sistema viário ao acesso ao Distrito Industrial				Município	11.2	Sistema integrado implantado	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	53. Executar programa de pavimentação para atingir 100% das vias urbanas				Município; Convênios	9.1	% de vias pavimentadas	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras	54. Implantar sistema de drenagem urbana associado à pavimentação (sarjetas, bocas de lobo, galerias)				Município	11.6	% de vias com drenagem	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

Responsável	Ação	Prazo			Possíveis fontes de recurso	Metas ODS	Indicadores de acompanhamento	Eixo Estratégico
		Curto (1 a 2 anos)	Médio (3 a 4 anos)	Longo (5 anos)				
Obras / Rural	55. Mapear e classificar estradas rurais por prioridade logística e produtiva				Município	2.3	Mapeamento concluído	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras / Rural	56. Executar programa de manutenção periódica de estradas rurais (cascalhamento, nivelamento)				Município; Estado	2.3	Km mantidos	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Obras / Rural	57. Implantar drenagem e melhorias estruturais em estradas rurais críticas				Município; Estado	9.1	Km adequados	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Mobilidade	58. Estruturar sistema básico de transporte coletivo local (rotas, pontos e horários)				Município	11.2	Nº de usuários	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Planejamento	59. Integrar planejamento viário com políticas regionais da RMSJRP				Município	11.a	Nº de ações integradas	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

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. ANEXOS

A seguir serão apresentados os registros das reuniões com os Vereadores, com o Grupo de Trabalho, com o Grupo de Acompanhamento, e a Audiência Pública, realizadas no município durante os meses de março e abril de 2026, com o objetivo de apresentar e discutir as propostas elaboradas para o Plano Diretor.

A reunião com os Vereadores aconteceu de maneira remota, através de videoconferências na plataforma *Google Meet*, para apresentação da proposta final da Etapa 4, que se transformou na Minuta de Lei.

A reunião com o Grupo de Trabalho também aconteceu de forma remota, através de videoconferências na plataforma *Google Meet*, com a apresentação e discussão dos seguintes conteúdos principais:

- **Minuta de Lei do Plano Diretor; e**
- **Plano de Ação.**

Já a reunião com o Grupo de Acompanhamento e a Audiência Pública aconteceram presencialmente no município.

4.1. Reunião com os Vereadores

- **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:	27/03/2026 das 10h00 às 12h30 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

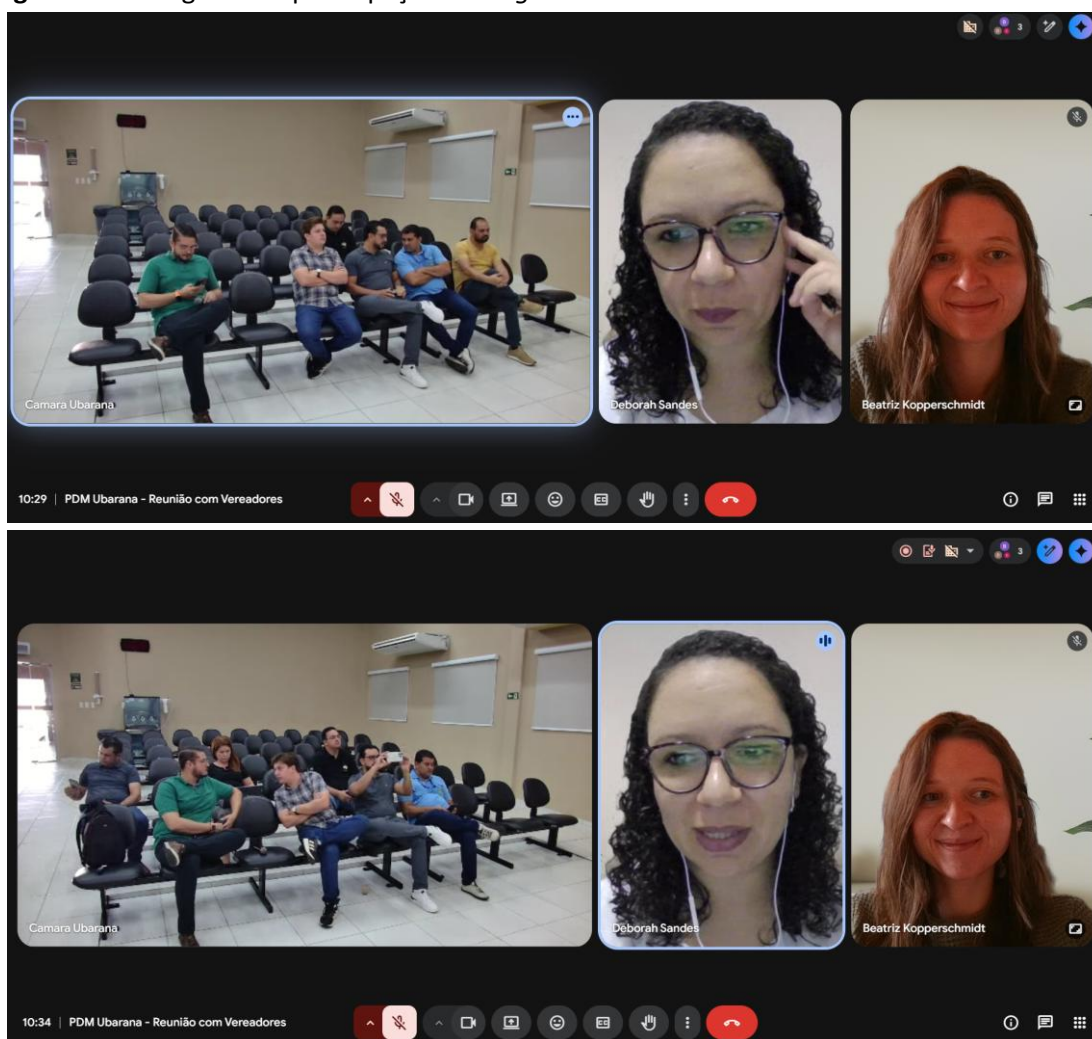
- **PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

Nome	Instituição
1. Rafael Gabriel Augusto	Prefeitura Municipal de Ubarana
2. Natalia Cordeiro	Prefeitura Municipal de Ubarana
3. Alex Cezar da Cunha	Vereador
4. Oziel Batista de Oliveira	Vereador
5. Ronaldo Cardozo	Vereador
6. Wesley Josué Biteli Felix	Vereador
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

A reunião com Vereadores de Ubarana foi realizada no dia 27 de março de 2026, das 10h00 às 12h30, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 06 participantes, e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho, Vereadores e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 4.1-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 4.1-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 4.1-2** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 4.1-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Vereadores



Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)



Elaboração do Plano Diretor Municipal de Ubarana
REUNIÃO COM VEREADORES


27/03/2026

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

10:35 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes
Câmara Ubarana
Beatriz Kopperschmidt

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)



Onde acompanhar o processo?
<https://www.geopdm.com.br/>

MUNICÍPIOS QUE ADERIRAM A PLATAFORMA

PRODUTOS ELABORADOS

LEVANTAMENTO DE DADOS E LEITURA TÉCNICA

PRODUTOS ELABORADOS

ETAPA 2: LEVANTAMENTO DE DADOS E LEITURA TÉCNICA


ETAPA 2: LEVANTAMENTO DE DADOS E LEITURA TÉCNICA - VERSÃO 2

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

10:42 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes
Câmara Ubarana
Beatriz Kopperschmidt

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)



Oficina Municipal.
ETAPA 03 - VISÃO DE FUTURO.

13/10/2025

POTENCIALIDADES

- **Polo industrial:** geração de empregos, fomento do comércio local, turismo e desenvolvimento municipal;
- **Estádio Municipal:** infraestrutura na região, promovendo eventos e competições, atraindo a população e visitantes;
- **Centro de lazer (praia):** atração turística e cultural;
- **Turismo - Turismo rural;**
- Criação de um **Centro de Eventos;**
- Centro de Educação Ambiental (**Toca da Coruja**);
- Ecoturismo;
- Fomento à agricultura local;
- Cultura Empreendedora; e
- **Agronegócio.**

DESAFIOS

- Ausência de **estudo técnico** para implantação de redutores de velocidade, locais de carga e descarga e **inicialização** turística;
- **Revitalização do ginásio** de esportes municipal;
- **Resíduos** de Construção Civil; Ecoporto; Lei das Caçambas;
- **Incentivo Fiscal:** IPTU Verde; Habite-se; 1 árvore por residência;
- Fortalecimento da **economia local;**
- Centro de capacitação técnica para criação de **mão de obra especializada;**
- **Polo Industrial;**
- **Transporte** Urbano Intermunicipal;
- Tráfego de **caminhões;**
- **Acessibilidade;** e
- Investidores.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:02 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes
Câmara Ubarana
Beatriz Kopperschmidt

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Matriz SWOT.

FORÇAS

- Boa **conexão regional** (BR-153);
- Economia com base na **agropecuária**;
- Potencial **turístico**;
- Calendário anual diversificado de **eventos culturais e turísticos**;
- Presença de **recursos hídricos** relevantes;
- Vocação **industrial** consolidada;
- Estádio municipal, Centro Poliesportivo e Centro de Educação Municipal** como espaços de relevância local e regional; e
- Centro de Educação Ambiental (**Toca da Coruja**) voltado à **educação ambiental**.

FRAQUEZAS

- Fragmentação territorial** entre áreas urbanas e rurais;
- Fragilidade no planejamento da **mobilidade urbana**;
- Acessibilidade** urbana e dos equipamentos públicos;
- Ocupação irregular** em áreas lineares a ribeirões;
- Dependência exclusiva do **Aqüífero Bauru**;
- Baixa **diversificação econômica**;
- Queda** nos investimentos públicos e **aumento** das despesas;
- Dependência** de polos regionais maiores (como São José do Rio Preto);
- Sobrecarga** dos serviços públicos de educação, saúde e assistência social.

Deborah Sandes

Câmara Ubarana

Beatriz Kopperschmidt

11:07 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Propostas para o Ordenamento Territorial.

Deborah Sandes

Câmara Ubarana

Beatriz Kopperschmidt

11:22 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Perímetros urbanos propostos para Ubarana

Sede Urbana

Deborah Sandes

Câmara Ubarana

Beatriz Kopperschmidt

11:24 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Sistema Viário proposto para Ubarana

SEDE MUNICIPAL

LEGENDA:

- Rodovia Federal
- Hidrografia
- Massa d'Água (MAG)
- Unidade de Conservação
- Município de Ubarana
- Perímetro Urbano Proposto

Classificação Viária

- Via arterial
- Via coletora
- Via local
- Estrada Municipal

Direito Viário

- Direito de Via Arterial
- Direito de Via Coletora
- Direito de Via Local
- Direito de Passagem
- Proposta Anal Viária
- Direito de Adequação de Dispositivos de Acesso
- Direito de Novo Rotatória
- Direito de Novo Acesso União Terri

Elaboração: Geo Brasilis, 2026

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:32 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes
Camara Ubarana
Beatriz Kopperschmidt

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Sistema Viário proposto para Ubarana

SEDE MUNICIPAL

LEGENDA:

- Rodovia Federal
- Hidrografia
- Massa d'Água (MAG)
- Unidade de Conservação
- Município de Ubarana
- Perímetro Urbano Proposto

Classificação Viária

- Via arterial
- Via coletora
- Via local
- Estrada Municipal

Direito Viário

- Direito de Via Arterial
- Direito de Via Coletora
- Direito de Via Local
- Direito de Passagem
- Proposta Anal Viária
- Direito de Adequação de Dispositivos de Acesso
- Direito de Novo Rotatória
- Direito de Novo Acesso União Terri

Elaboração: Geo Brasilis, 2026

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:36 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes
Camara Ubarana
Beatriz Kopperschmidt

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Macrozoneamento proposto.

A Macrozona de Qualificação Urbana compreende as áreas delimitadas pelo **perímetro urbano**, as quais são destinadas aos **usos urbanos** (moradia, trabalho, lazer)

A Macrozona de Produção Sustentável compreende as porções da **área rural do Município**

A Macrozona de Preservação Ambiental compreende as **Unidades de Conservação de proteção integral**, fragmentos de **vegetação nativa** e **Áreas de Reserva**, situadas na área rural.

A **Macrozona de Proteção Urbana** compreende uma faixa de 100 metros de largura no entorno da Macrozona de Qualificação Urbana (MQU), destinada a atuar como **zona de transição e contenção de usos incompatíveis com o ambiente urbano**

Elaboração: Geo Brasilis, 2026

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:43 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes
Camara Ubarana
Beatriz Kopperschmidt

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Zoneamento Urbano proposto para Ubarana.

ZEIS 1
Área de ocupação urbana consolidada, com predominância de habitação de interesse social e já dotada de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos, destinada prioritariamente à regularização fundiária e urbanística, à melhoria das condições de habitabilidade e à qualificação do ambiente construído.

bairros Rubens, Benedito Brito e Jardim Esperança

ZEIS 2
Composta por três áreas institucionais do município. Destinada à produção de habitação de interesse social, ainda não consolidada, voltada à implantação de empreendimentos habitacionais, como a construção de 20 unidades pela CDHU

bairros Elpidio Pereira Christal, Vitor Sanches Monteiro e Euclácio Pereira

Sede Urbana

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:54 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Zoneamento Urbano proposto para Ubarana.

Áreas associadas aos vestígios da antiga indústria cerâmica, ainda presentes em diferentes graus de integridade.

ZPC
São áreas que concentram bens materiais e imateriais representativos da memória, identidade e história local, inclusive que ainda não são tomados por lei.

Sede Urbana

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

12:00 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Zoneamento Urbano proposto para Ubarana.

Áreas associadas aos vestígios da antiga indústria cerâmica, ainda presentes em diferentes graus de integridade.

ZEU
São 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.

Sede Urbana

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

12:06 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes (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		Lote Mínimo				Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)
				Altura (m)	Pavimentos	Meio de Quadra	Esquina	Área Mínima (m²)	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	5,00
ZEIS1	80	1,50	10	14,00	4	6,00	8,00	150,00	190,00	3,00	-
ZEIS2	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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

12:18 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

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 de Bairro:

Comércio e Serviço de Centralidade: 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, armazém, 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;

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

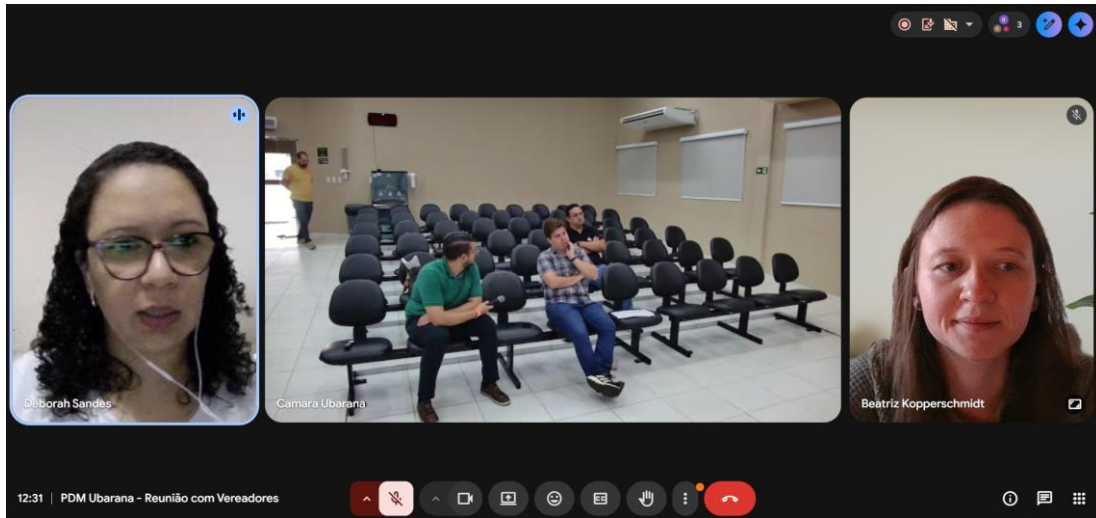
12:28 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Próximos passos.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

12:29 | PDM Ubarana - Reunião com Vereadores



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 4.1-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Reunião com Vereadores

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Abertura	<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis apresentou o processo de elaboração do Plano Diretor de Ubarana, destacando a estrutura do projeto, o processo colaborativo e as propostas de ordenamento territorial, que irão ser transformadas na Minuta de Lei que será encaminhada a Câmara.
2	Proposta para o Ordenamento Territorial	<ul style="list-style-type: none"> Rafael (Prefeitura de Ubarana) esclareceu para os Vereadores sobre a proposta de anel viário que foi colocado como proposta viária, que tem como objetivo desviar o fluxo de caminhões que hoje passa pela Manoel Teodoro de Prado, retirando os caminhões que saem da Usina e atravessam o município de Ubarana; Foi questionado por um Vereador se o Plano Diretor apenas classifica as vias ou define também os parâmetros, como as medidas das vias. A Geo Brasilis esclareceu que o Plano Diretor vai classificar as vias existentes, indicar diretrizes viária para novas vias, e vai trazer também o dimensionamento viário para essas novas vias ou quando for necessária alguma intervenção em uma via existente; Foi questionado se as vias vão definir os tamanhos dos lotes. A Geo Brasilis esclareceu que serão definidos os tamanhos dos lotes, mas isso será definido nos parâmetros de ocupação do solo, e não pelo sistema viário;

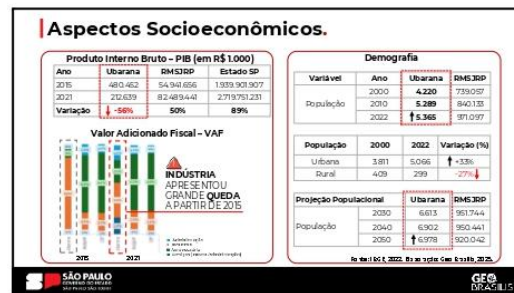
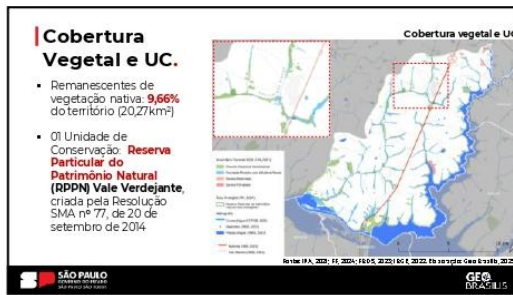
Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> • Foi questionado pelos vereadores sobre a adaptação dos plantios de cana-de-açúcar já existentes na Macrozona de Proteção Urbana. Deborah esclareceu que, nessa macrozona, os usos rurais, como plantações, não serão permitidos e os proprietários terão que se adaptar, mesmo que já exista plantio hoje, nesses 100 metros. Para os conflitos de uso rural (como plantações) dentro da própria sede urbana, o município deve definir se proibirá esse uso e se dará um prazo para a conversão da atividade; • Rafael indicou que ainda seriam acrescentadas áreas nas ZEIS, que haviam sido encaminhadas para a consultoria, das áreas no Ana Sérgio de Matos e Domingos Nogueira Bueno; • Foi questionado pelos vereadores como seria o processo para alguma alteração no Plano Diretor após a sua aprovação. Foi esclarecido pela Geo Brasilis que seria necessário todo o processo de participação e consulta popular que está sendo realizado para a elaboração do plano, com oficinas, audiências e ampla divulgação de toda a proposta de alteração. Por isso a consultoria recomenda que todas as considerações sejam feitas agora, para que não seja necessário entrar com um processo de alteração da Lei do Plano Diretor daqui 6 meses ou 1 ano;
3	Fechamento	<ul style="list-style-type: none"> • Rafael enfatizou que irá encaminhar todo o relatório para a Câmara, que poderá ler atentamente e retornar para a Prefeitura as contribuições; • Foi confirmada agenda presencial em Ubarana no dia 10 de abril

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.1-2: Slides da apresentação da Reunião com Vereadores

The figure consists of six presentation slides arranged in a 3x2 grid. Each slide features the logos of the São Paulo Government and Geo Brasilis at the bottom.

- Slide 1 (Top Left):** Titled "Elaboração do Plano Diretor Municipal de Ubarana REUNIÃO COM VEREADORES". It includes the date "27/05/2026" and the logos.
- Slide 2 (Top Right):** Titled "Agenda." and lists five items: 01 | Abertura, 02 | Destaques da Leitura Técnica e Comunitária, 03 | Resultado das Oficinas Municipais, 04 | Eixos de Desenvolvimento, and 05 | Propostas para o Ordenamento Territorial.
- Slide 3 (Middle Left):** Titled "Escopo contratado." and describes the objective of the contract. It lists:
 - Elaboração do Plano Diretor de Ubarana
 - Capacitação técnica dos agentes públicos
 - Cadastro do município na "Plataforma dos Planos Diretores"
 - Apoio na organização dos eventos comunitários (Oficinas e Audiências Públicas)
 - Elaboração da Minuta de Lei
 A red box on the right states: "PLANEJAR A CIDADE QUE QUEREMOS PARA O FUTURO, considerando o horizonte de 10 anos".
- Slide 4 (Middle Right):** Titled "Como está sendo construído o Plano Diretor?". It shows a flowchart with five stages:
 - ETAPA 1: Plano de Trabalho e Governança
 - ETAPA 2: Levantamento de Dados e Leitura Técnica
 - ETAPA 3: Leitura Comunitária
 - ETAPA 4: Proposta Técnica
 - ETAPA 5: Minuta de Lei PDM
 Two boxes on the right indicate "Fase 1: Proposta Técnica" and "Fase 2: Processo Participativo".
- Slide 5 (Bottom Left):** Titled "Onde acompanhar o processo?". It provides the URL <https://www.geopdm.com.br/> and shows a screenshot of the website's interface.
- Slide 6 (Bottom Right):** Titled "O que é o Plano Diretor?". It defines the instrument as basic for urban development and expansion, notes it is mandatory for cities with over 20,000 inhabitants in metropolitan regions, and states its objective is to plan for the future based on city characteristics and needs.




Matriz SWOT.

OPORTUNIDADES

- Reconhecimento como **Município de Interesse Turístico (MIT)**;
- Potencial turístico com destaque para o **turismo rural**;
- Aplicação para o desenvolvimento **agrícola e agroindustrial**;
- Expansão do **polo industrial**;
- Fomento à **agricultura local**;
- Construção de uma **nova lagoa de tratamento de esgoto**;
- Aproveitamento da **infraestrutura rodoviária** existente;
- Promover a **cultura empreendedora** e fortalecer a economia local.

AMEAÇAS

- Mudanças climáticas** e períodos de estiagem;
- Carência de atualização dos instrumentos de **monitoramento ambiental**;
- Conflitos de uso do solo** entre atividades agrícolas, industriais e áreas de preservação;
- Dependência econômica** de poucos setores;
- Dependência excessiva do **transporte individual**;
- Fragmentação territorial** e **desigualdade socioespacial**;
- Vulnerabilidade** à concentração industrial;
- Falta de **atração e retenção** de investidores.




Elaboração: Geo Brasilis, 2020.

Estrutura da Proposta Técnica.

- Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal
- Eixos de Desenvolvimento Municipal
- Propostas para o ordenamento territorial
- Instrumentos da Política Urbana Municipal
- Sistema de Gestão e Planejamento Urbano

- Perímetros urbanos;
- Sistema viário;
- Macrozoneamento; e
- Zoneamento.



Estrutura da Proposta Técnica.

- Perímetro urbano** → Delimitação legal das **áreas consideradas urbanas** no Município
- Macrozoneamento** → **Divisão espacial** do Município em macrorregiões
- Zoneamento** → Divisão das áreas urbanas em **porções estratégicas**, segundo as características sociais e morfológicas, definindo **parâmetros** urbanísticos próprios
- Sistema viário** → **Hierarquização** das vias urbanas, atribuindo uma função a cada elemento viário, além do **dimensionamento** mínimo das vias

Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal.



Objetivos gerais.

- Promover o **desenvolvimento sustentável** e equilibrado do Município, assegurando a função social da cidade e da propriedade;
- Proteger os **recursos ambientais e hídricos** estratégicos do Município, principalmente o Aquífero Bauruz;
- Ordenar e estruturar o **crescimento urbano de forma integrada**, garantindo a articulação entre uso do solo, mobilidade, infraestrutura, equipamentos e serviços;
- Impulsionar o **desenvolvimento econômico sustentável** e a integração logística regional, promovendo a conexão entre **rodovia e hidrovia** (Rio Tietê);
- Fortalecer a **governança territorial** e a **gestão pública integrada**;
- Os objetivos da Política Urbana Municipal devem se alinhar aos **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, da ONU.



Eixos de Desenvolvimento Municipal.




Eixos de Desenvolvimento Municipal.

01 | Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica

02 | Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura

03 | Desenvolvimento econômico e Turismo

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



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

- Proteger e recuperar os recursos hídricos e mananciais, com foco na preservação do Aquífero Bauru, do Córrego dos Pintos, Córrego Bocaina, o Córrego Diogo, Rio Fartura e do Rio Tietê;
- Implementar uma **gestão integrada do saneamento ambiental**;
- Incorporar **soluções de infraestrutura verde** ao sistema urbano de drenagem e planejamento territorial, para **mitigar impactos climáticos**;
- Fortalecer a **governança ambiental** e a fiscalização municipal; e
- Estruturar e integrar o Programa Municipal de Educação Ambiental às políticas públicas já instituídas pelas Leis nº 669/2009, nº 671/2009, nº 932/2017 e nº 993/2019.



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

- Promover o **ordenamento territorial** e o uso racional do solo, assegurando um crescimento urbano equilibrado;
- Garantir o acesso à **moradia digna** e à **regularização fundiária**;
- Expandir e **qualificar a infraestrutura urbana e rural**;
- Melhorar a **mobilidade urbana e regional**;
- Fortalecer o **potencial logístico do município** através da Rodovia Transbrasiliana;
- **Requalificar** o espaço urbano e os equipamentos públicos; e
- Fortalecer o **planejamento integrado** e a **capacidade de gestão municipal**.




Eixo 3: Desenvolvimento econômico e Turismo.
OBJETIVOS GERAIS.

- **Diversificar a base produtiva municipal**, estimulando novos setores econômicos;
- **Incentivar o potencial turístico**, com destaque para o **Centro de Lazer Gentil Moreira** e a **Vila dos Pescadores** (Núcleo Santa Maria);
- **Fortalecer a indústria local e a agropecuária sustentável**;
- **Fomentar o empreendedorismo e a economia local**;
- Promover a **integração econômica regional**;
- **Valorizar o capital humano**, por meio da **qualificação profissional**; e
- **Estimular o desenvolvimento econômico sustentável**.

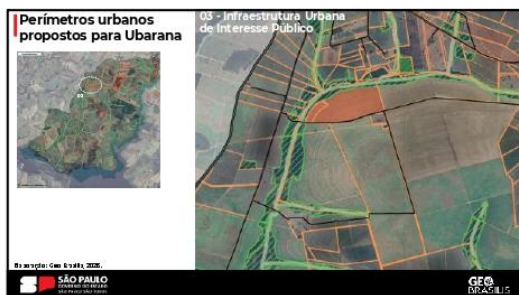
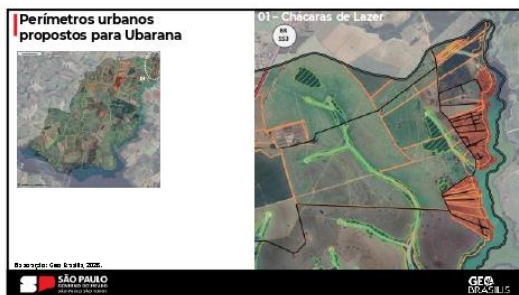
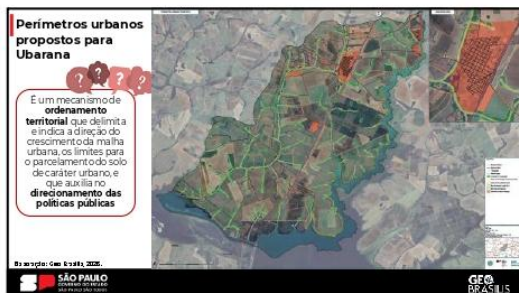


Propostas para o Ordenamento Territorial.

Perímetros Urbanos.



Macrozoneamento Municipal.

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





Macrozoneamento proposto.

A Macrozona de Qualificação Urbana compreende as áreas delimitadas pelo **perímetro urbano**, as quais são destinadas aos **usos urbanos** (moradia, trabalho, lazer).

A Macrozona de Produção Sustentável compreende as porções da **área rural** do Município.

A Macrozona de Preservação Ambiental compreende as **Unidades de Conservação de proteção integral**, fragmentos de **vegetação nativa** e **Áreas de Reserva**, situadas no território.

A Macrozona de Proteção Urbana compreende uma faixa de 100 metros de largura em torno da Macrozona de Qualificação Urbana (MQU), destinada a atuar como **zona de transição e contenção de usos incompatíveis** como ambiente urbano.



Zoneamento Urbano.



Zoneamento Urbano proposto para Ubarana.

Sede Urbana
Centro: Av. Santos Ilha, Rua São Severino, Vila São Vicente, Jardim Paulista, Av. 1000 L. de Cui, Av. São Gaspar e Av. 8 de Junho (C/ 101)

ZDU
Localizada nos **limites da área urbana**, em áreas **dotadas de infraestrutura completa**, serviços e equipamentos públicos, sem restrições à ocupação, destinadas à ocupação de **média alta densidade**, onde se permite instalação de atividades econômicas de pequeno e médio porte e atividades industriais caseiras **compatíveis ao uso residencial**.






Zoneamento Urbano proposto para Ubarana.

Sede Urbana
Av. Luiz de Barros, R. Rio e Jardim Esportivo

ZDU 1
Área de ocupação urbana consolidada, com predominância de habitação de interesse social e já dotada de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos, destinada prioritariamente à regularização fundiária e urbanística e melhoria das condições de habitabilidade e a qualificação do ambiente construído.

ZDU 2
Composta por três áreas institucionais do município, destinada à produção de habitação de interesse social, onde não é permitida a implementação de empreendimentos habitacionais, como a construção de 20 unidades pela CDHU.






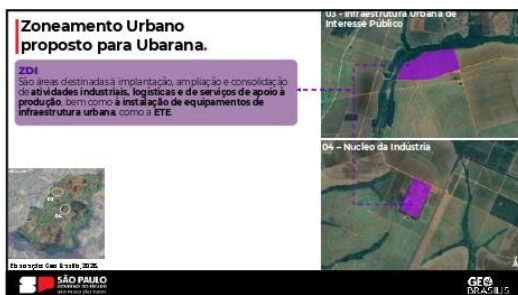
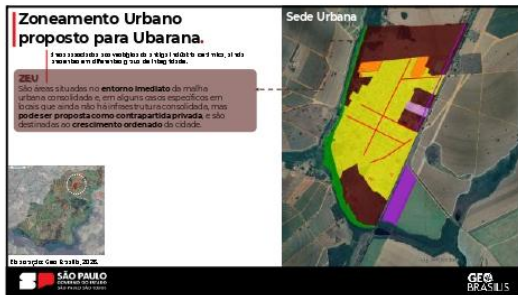
Zoneamento Urbano proposto para Ubarana.

Sede Urbana
Av. Santos Ilha, Rua São Severino, Vila São Vicente, Jardim Paulista, Av. 1000 L. de Cui, Av. São Gaspar e Av. 8 de Junho (C/ 101)

ZDC
São áreas que conservam bens materiais e imateriais representativos da memória, identidade e histórica local, inclusive quando não são tombados por lei.

ZDI
Áreas destinadas à implantação, ampliação e consolidação de equipamentos de infraestrutura urbana de interesse público, incluindo: Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).



Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Parâmetros de Ocupação do Solo.

ZONEAMENTO

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parâmetros de Ocupação do Solo propostos para Ubarana

Zona	Taxa de Ocupação (TO) (%)	Coeficiente de aproveitamento	Taxa de Permeabilidade (TP) (%)	Gabarito Máximo (m)	Número de Pavimentos	Lote Mínimo (m)		Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
						Quadrado	Retângulo			
Z11	70	1,40	30	8,00	2	5,00	6,00	18,00	2,00	1,50m
Z12	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	20,00	2,00	1,50m
Z13	80	0,80	30	8,00	2	10,00	12,00	40,00	2,00	2,00m
Z14	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	20,00	2,00	1,50m
Z15	50	1,00	40	14,00	4	14,00	17,00	100,00	5,00	5,00m
Z151	80	1,90	10	14,00	4	6,00	8,00	18,00	1,90	3,00m
Z152	80	1,90	10	14,00	4	6,00	8,00	18,00	1,90	3,00m
Z16	70	1,30	10	12,00	3	10,00	8,00	80,00	3,00	5,00m
Z17	60	1,20	20	8,00	2	6,00	10,00	28,00	3,00	2,00m
Z18	70	2,00	10	8,00	2	Conforme ao regime de lotificação		3,00	1,80	
Z19	70	2,00	10	8,00	2	Conforme ao regime de lotificação		3,00	3,00	

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Parâmetros de Uso do Solo.

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Parâmetros de Uso do Solo.

ZONEAMENTO

- Residencial (R)**
 - Residência Unifamiliar (RU)
 - Residência Unifamiliar com Área Comum (RUAC)
 - Condomínio de Loteamentos (CL)
- Comercial e Serviços (C)**
 - Comércio e Serviços de Bairro (CSB)
 - Comércio e Serviços de Centro Urbano (CSU)
 - Comércio e Serviços Especializados (CSE)
- Não Residencial (NR)**
 - Indústria (I)
 - Instalação de Casca (IC)
 - Instalação de Loteamento (IL)
 - Instalação de Indústria (II)
 - Instalação de Comércio (IC)

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO GEO BRASILIS

Parâmetros de Uso do Solo.

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Uso do Solo.

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

Comércio e Serviço de Bairro:

Comércio e Serviço de Centralidade:

Comércio e Serviço Pesado:

comércio atacadista e serviços diversificados, caracterizados por atividades incômodas, nocivas ou perigosas que exigem instalação em locais apropriados, podendo demandar análise caso a caso, tais como autoelétrica, berracharia, destiladora, editora, estúdios de rádio e televisão, grandes depósitos, grandes oficinas, guias e quindazes, hipermercado, mercearia, marromaria, posto de combustíveis, posto de revenda de CLP, retífica de motores, shopping center, soldagens, sucatas, transportadora, usinas e similares.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Uso do Solo.

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

Indústria Caseira:

Indústria Leve:

Indústria Média:

Indústria Pesada:

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Parâmetros de Uso do Solo.


Parâmetros de Uso do Solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZR1	C1 / C2 / R1 / R2, II	C3	R3 / I3 / I4
ZR2	C1, R1, II	C2	C3, R2 / R3, I2 / I3 / I4
ZR3	C1, R1, II	C2	C3, R3, I2 / I3 / I4
ZRU	C1, R1 / R2 / R3, II	C2	C3, R3, I2 / I3 / I4
ZPC	I1 / I2	C2 / C3 / CA, I3 / I4	C1, R1 / R2 / R3
ZR30	C1, R1 / R2, II	R3, C2	C3, I2 / I3 / I4
ZR32	C1, R1 / R2, II	R3, C2	C3, I2 / I3 / I4
ZDI	I1 / I2 / I3 / I4	-	R1 / R2 / R3, C1 / C2 / C3
ZI	C1 / C2, II	C3	R1 / R2 / R3, I2 / I3 / I4
ECS	C1 / C2 / C3, R1 / R2, II	I2	R3, I3 / I4
EDE	C3, I2 / I3 / I4	-	R1 / R2 / R3, C1 / C2, II

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Próximos passos.



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Próximos passos.

Audiência Pública:
Minuta de Lei

10/04/2026

➔

Entrega do Relatório
Etapa 05

30/04/2026

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

4.2. Reunião com o Grupo de Trabalho – Minuta de Lei

• ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Minuta de Lei
Data, hora e local:	01/04/2026 das 10h00 às 12h00 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

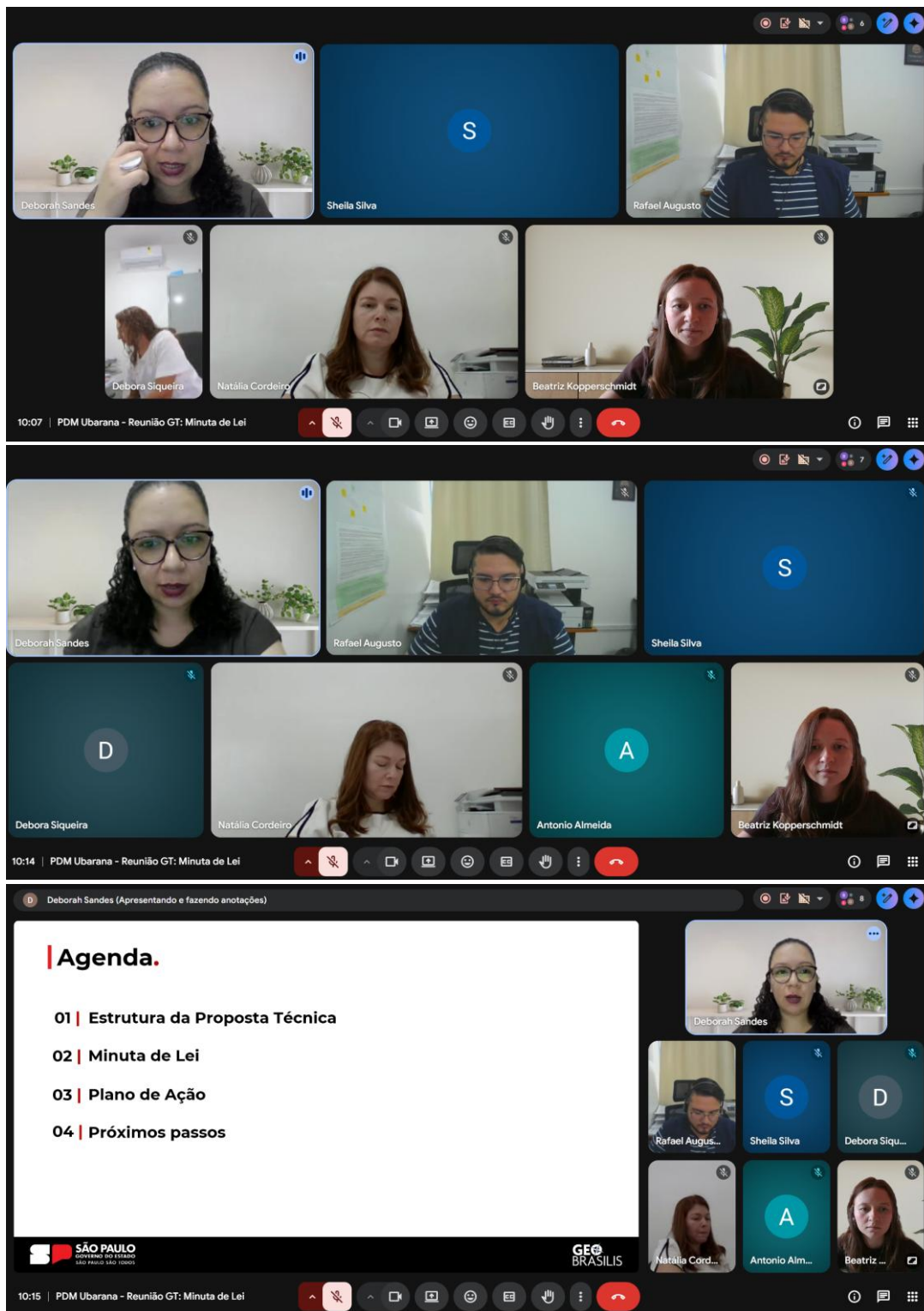
• PARTICIPANTES DA REUNIÃO

Nome	Instituição
1. Rafael Augusto	Prefeitura Municipal de Ubarana
2. Natalia Cordeiro	Prefeitura Municipal de Ubarana
3. Debora Siqueira	Prefeitura Municipal de Ubarana
4. Sheila Silva	Prefeitura Municipal de Ubarana
5. Antônio Almeida	Prefeitura Municipal de Ubarana
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

A reunião com o Grupo de Trabalho de Ubarana foi realizada no dia 02 de abril de 2026, das 09h30 às 12h00, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 05 participantes, e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 4.2-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 4.2-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 4.2-2** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 4.2-1: Registro da participação – *Google Meet* - Reunião com Grupo de Trabalho: Minuta de Lei e Plano de Ação



Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Minuta de Lei.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

10:18 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Participants: Deborah Sandes, Rafael Augus..., Sheila Silva, Debora Siqu..., Natália Cord..., Antonio Alm..., Beatriz ...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Estrutura da Lei.

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	Capítulo I: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória	03 Artigos
	Capítulo II: IPTU progressivo no tempo	02 Artigos
	Capítulo III: Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública	01 Artigos
	Capítulo IV: Regularização Fundiária Urbana - Reurb	03 Artigos
	Capítulo V: Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV	03 Artigos
TÍTULO VI DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	Capítulo I: Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo	01 Artigos
	Capítulo II: Conselho Municipal da Cidade	05 Artigos
	Capítulo III: Sistema de Informações Geográficas - SIG	04 Artigos
	Capítulo IV: Ferramentas de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor	02 Artigos
	Capítulo V: Mecanismos de controle e participação social	05 Artigos

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

10:23 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Participants: Deborah Sandes, Rafael Augus..., Sheila Silva, Debora Siqu..., Natália Cord..., Antonio Alm..., Beatriz ...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

**CAPÍTULO I.
DO PERÍMETRO URBANO**

Art. 18. O território municipal é dividido em áreas urbanas e área rural, para fins urbanísticos e tributários.

§ 1º. As áreas urbanas do Município de Ubarana são compostas pelos **perímetros urbanos**:

- I - Da **Sede Municipal**;
- II - Do Núcleo Urbano Isolado - **Chácaras de Lazer**;
- III - Do Núcleo Urbano Isolado - **ETE**;
- IV - Do Núcleo Urbano Isolado - **Prainha**;
- V - Do Núcleo Urbano Isolado - **Industrial Consolidado**; e
- VI - Do Núcleo Urbano Isolado - **Vila dos Pescadores**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

10:28 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Participants: Deborah Sandes, Rafael Augus..., Sheila Silva, Debora Siqu..., Natália Cord..., Antonio Alm..., Beatriz ...

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

CAPÍTULO I. DO PERÍMETRO URBANO

Art. 18. O território municipal é dividido em áreas urbanas e área rural, para fins urbanísticos e tributários.

§ 1º. As áreas urbanas do Município de Ubarana são compostas pelos **perímetros urbanos**:

- I - Da **Sede Municipal**;
- II - Do Núcleo Urbano Isolado – **Chácaras de Lazer**;
- III - Do Núcleo Urbano Isolado – **ETE**;
- IV - Do Núcleo Urbano Isolado – **Praíha**;
- V - Do Núcleo Urbano Isolado – **Industrial Consolidado**; e
- VI - Do Núcleo Urbano Isolado – **Vila dos Pescadores**.

§ 5º. A **criação, ampliação ou alteração** dos **Núcleos Urbanos Isolados dependerá de revisão** desta Lei do Plano Diretor.

§ 6º. Fica o **parcelamento do solo para fins urbanos permitido APENAS nas áreas urbanas**.

§ 7º. Na área rural é **vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e em módulos fiscais inferiores ao estabelecido pelo INCRA, de 30 ha** (trinta hectares).

§ 8º. Qualquer **alteração na delimitação** estabelecida no Anexo I – Mapa dos Perímetros Urbanos, **deverá ser objeto de revisão desta Lei do Plano Diretor**, com atendimento integral aos seguintes dispositivos:

- I - Apresentação em **audiência pública** e realização de **oficinas comunitárias** para debater as alterações propostas com a população local, com participação do Conselho Municipal da Cidade;
- II - **Publicidade aos documentos e informações produzidas**, que subsidiarão a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor, conforme § 4º do artigo 40 da **Lei Federal nº 10.257, de 2001** (Estatuto da Cidade); e
- III - Atendimento integral ao que dispõe o **artigo 42 da Lei Federal nº 10.257/2001** (Estatuto da Cidade) e, quando houver alteração dos perímetros urbanos, também ao **artigo 42-B**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

10:36 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

ANEXO II: MAPA DO MACROZONEAMENTO

LEGENDA

- Macrozona de Qualificação Urbana
- Macrozona de Proteção Urbana
- Macrozona de Proteção Ambiental
- Macrozona de Produção Sustentável

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

10:46 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

ANEXO III: MAPA DO ZONEAMENTO URBANO

LEGENDA

- Zona Residencial 1
- Zona Residencial 2
- Zona Residencial 3
- Zona de Desenvolvimento Industrial
- Zona de Expansão Urbana 1
- Zona de Expansão Urbana 2
- Zona de Interesse Turístico
- Zona de Preservação Ambiental
- Zona de Preservação Cultural
- Zona Especial de Interesse Social 1
- Zona Especial de Interesse Social 2
- Eixo de Desenvolvimento Econômico
- Eixo de Comércio e Serviço

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:04 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

CAPÍTULO I. DIRETORIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Art. 106. Para acompanhamento do processo de implementação e aplicação dos objetivos e das diretrizes estabelecidas por esta lei, deverão ser incluídas como **atribuições da Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo**, ou órgão que vier a lhe substituir:

- I - **Promover a implantação** do Plano Diretor;
- II - **Garantir, monitorar e promover**, direta ou indiretamente, a implantação do Plano de Ação e das estratégias do Plano Diretor Municipal;
- III - **Articular e integrar políticas e diretrizes setoriais**, que interfiram na estruturação urbana;
- IV - Promover a **atualização da legislação urbanística**;
- V - **Controlar o uso e a ocupação do solo urbano**, através de normas urbanísticas e pareceres conclusivos para a expedição de alvarás de instalação e funcionamento de atividades comerciais, industriais ou prestadoras de serviço;
- VI - **Coordenar a implantação** de programas e projetos especiais; e
- VII - **Dar suporte técnico, administrativo e financeiro ao Conselho Municipal** da Cidade de Ubarana e aos demais Conselhos Municipais, no que tange às discussões com impacto no meio urbano.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:39 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

CAPÍTULO II. CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 110. Fica instituído o Conselho Municipal da Cidade de Ubarana, sendo que **suas competências e composição serão definidas em lei municipal específica** e seus membros poderão ser nomeados por decreto municipal específico.

Parágrafo único O município tem o **prazo de 06 meses para estruturar o Conselho Municipal da Cidade** e dar início às suas atividades.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:41 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

TÍTULO VII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 128. O Plano Diretor de Ubarana **deverá ser objeto de revisão a cada 10 anos**, conforme estabelece a lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu Art. 40, §3º.

Art. 129. Ficam **expressamente revogadas todas as disposições em contrário a esta lei**, em especial:

<ul style="list-style-type: none"> I - Lei Municipal nº 321, de 17 de agosto de 2000; II - Lei nº 322, de 11 de setembro de 2000; III - Lei nº 402, de 22 de agosto de 2002; IV - Lei nº 466, de 12 de abril de 2004; V - Lei nº 645, de 31 de dezembro de 2008; VI - Lei nº 646, de 31 de dezembro de 2008; VII - Disposições contrárias a Lei nº 762, de 22 de novembro de 2011; 	<ul style="list-style-type: none"> VIII - Lei Complementar nº 775, de 20 de março de 2012; IX - Lei nº 812, de 05 de dezembro de 2013; X - Lei nº 852, de 30 de dezembro de 2014; XI - Lei nº 934, de 06 de setembro de 2017; XII - Lei nº 1.003, de 20 de novembro de 2019; XIII - Lei nº 1.141, de 18 de agosto de 2022; XIV - Lei nº 1.327, de 22 de outubro de 2025; e XV - Lei nº 1.328, de 22 de outubro de 2025.
---	---

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

11:47 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

PLANO DE AÇÃO.

- O Plano de Ação abrange as **ações e projetos estratégicos** necessários para a implementação do PDM, hierarquizados de acordo com as **decisões pactuadas junto ao Grupo de Trabalho**. Assim, são apresentados:

indicação do **Eixo Estratégico** correlato à ação proposta

Responsável	Ação	Prazo de execução	Possíveis fontes de recursos(m)	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos

11:54 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei


Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução			Possíveis fontes de recursos(m)	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
		Curto (1-2 anos)	Médio (3-4 anos)	Longo (≥5 anos)				
Obras	41. Mapear e intervir em pontos críticos de acidentes com melhorias geométricas e sinalização				Município;	3,6	• Redução de acidentes (%)	Eixo 2: Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura
Planejamento/Obras	42. Desenvolver projeto executivo do anel viário para desvio do tráfego pesado do centro				Município; Estado	11,2	• Projeto concluído	
Obras	43. Implantar anel viário municipal para circulação de cargas e veículos pesados				Município; Estado	9,1	• Km implantados	

12:00 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)



Próximos passos.

12:00 | PDM Ubarana - Reunião GT: Minuta de Lei



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 4.2-1: Principais assuntos discutidos na Reunião com Grupo de Trabalho: Minuta de Lei e Plano de Ação

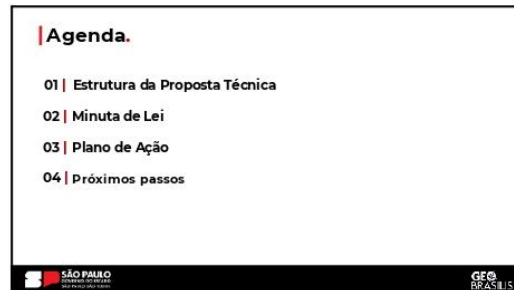
Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Abertura	<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis iniciou a fala informando que a primeira versão do relatório 4 foi concluída e apresentada na oficina municipal, e as contribuições resultaram na segunda versão, que gerou a revisão três do relatório 4 e a minuta de lei. Foram feitos refinamentos, como a melhor delimitação da macrozona de proteção urbana; Foi questionado pela Geo Brasilis sobre a divulgação para a Audiência Pública na próxima semana. Foi informado pela equipe da Prefeitura Municipal que a divulgação da audiência pública da próxima semana está em andamento com o apoio da equipe de comunicação da SDU. Estão sendo utilizados diversos meios, incluindo mídias digitais, um primeiro chamamento via carros de som e a rádio comunitária municipal, com a comunicação da SDU em contato com a equipe local.
2	Minuta de Lei	<p>Perímetro Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Natalia informou que é necessário confirmar o nome do núcleo isolado de chачaras de lazer, pois acredita existir uma lei municipal que determina o nome do núcleo; Antônio levantou uma preocupação sobre um loteamento irregular em área rural com processo no Ministério Público, afastado da sede municipal e de característica rural. Rafael

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>esclareceu que o proprietário está regularizando a área como chácaras rurais, e não como loteamento urbano, a questão será tratada como regularização rural, o que não exige inclusão no perímetro urbano;</p> <ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis ressaltou a possibilidade de que essa área se torne um bairro com características urbanas no futuro, o que poderia gerar novas irregularidades se as atividades urbanas forem implementadas após a regularização rural, que a prefeitura deveria se atentar com esse núcleo para evitar conflitos futuros; <p>Zoneamento</p> <ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis solicitou que a equipe da prefeitura revisasse atentamente os artigos 58 e 59, que tratam dos usos não residenciais, para garantir que todas as atividades locais estejam corretamente contempladas nas categorias CS1, CS2 e CS3; Rafael mencionou que o município possui "atividades sensíveis" já consolidadas em áreas residenciais, como uma cerâmica de vasos que gera reclamações por fumaça. A Geo Brasilis ressaltou que, nesse caso, atividades existentes e problemáticas devem se enquadrar como uso permissível, exigindo que o proprietário apresente um estudo para mitigar o impacto, como a redução da fumaça. <p>Sistema Viário</p> <ul style="list-style-type: none"> Rafael solicitou a inclusão de uma diretriz viária para interligar dois trechos da mesma rua, a Manuel Mendes, que está particionada, classificando como uma diretriz viária de via local no mapa; Foi proposta pela Geo Brasilis a possibilidade de estacionamentos a 90º ou 45º, mediante estudo técnico e aprovação da Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo. Rafael concordou que essas regras são importantes para futuras expansões e novos empreendimentos, confirmando a necessidade de aprovação pela Prefeitura; <p>Instrumentos da Política Urbana Municipal</p> <ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis informou que na minuta é indicado "ou órgão que vier ali substituir" para evitar revisões constantes do Plano Diretor devido a mudanças na organização administrativa da prefeitura, quando estiver indicado o departamento/órgão responsável; <p>Sistema de Gestão e Planejamento Urbano</p>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis explicou sobre a constituição do Conselho Municipal da Cidade, que será instituído pelo Plano Diretor e será composto por representantes do poder público e da sociedade civil, e indicando o prazo para ser criado. Rafael questionou se a seleção dos membros deve ocorrer por um processo democrático com eleição, confirmado pela Geo Brasilis. Rafael concordou com o prazo proposto para a instituição do conselho;
3	Plano de Ação	<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis ao apresentar o Plano de Ação, enfatizou que é mais importante a qualidade do que a quantidade de ações, encorajando a equipe da prefeitura a revisar e ajustar os prazos e a viabilidade das ações propostas com os setores responsáveis em executar as ações. O objetivo é garantir que as ações sejam de fato viáveis, pois o Plano de Ação será um dos instrumentos de monitoramento da eficácia do Plano Diretor; e Rafael e Natália indicaram que poderá haver embates no processo de aprovação pela Câmara principalmente, mas destacaram que o processo tem sido o mais transparente possível, com todas as reuniões e discussões gravadas, além da participação da população e divulgação de todas as etapas.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.2-1: Slides da apresentação da Reunião com Grupo de Trabalho: Minuta de Lei e Plano de Ação



Estrutura da Lei.

TÍTULO I: DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS		08 Artigos
TÍTULO II: DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL		01 Artigo
TÍTULO III: DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO	Capítulo I: Eixo I	05 Artigos
	Capítulo II: Eixo II	05 Artigos
	Capítulo III: Eixo III	05 Artigos
TÍTULO IV: DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	Capítulo I: Do Sertão e Urbano	01 Artigo
	Capítulo II: Do Planejamento Municipal	04 Seções / 10 Artigos
	Capítulo III: Do Zoneamento Urbano	06 Seções / 23 Artigos
	Capítulo IV: Dos Instrumentos de Uso e Ocupação do Solo	02 Seções / 15 Artigos
	Capítulo V: Do Sistema Metro	05 Seções / 05 Artigos
	Capítulo VI: Mobilidade Urbana	03 Seções / 15 Artigos

Estrutura da Lei.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL.	Capítulo I - Parcelamento, Edificação e Utilização do solo	05 Artigos
	Capítulo II - Zona progressiva de tempo	02 Artigos
	Capítulo III - Desapropriação com pagamento em títulos de dívida pública	01 Artigo
	Capítulo IV - Regulamentação Fundiária Urbana - Rural	05 Artigos
	Capítulo V - Estudo de Impacto de Mananciais	05 Artigos
TÍTULO V DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	Capítulo I - Diretoria Municipal de Obras Urbanas	01 Artigo
	Capítulo II - Conselho Municipal da Cidade	05 Artigos
	Capítulo III - Sistema de Informações Geográficas - SIG	04 Artigos
	Capítulo IV - Programas de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor	02 Artigos
	Capítulo V - Mecanismos de controle participativo	05 Artigos

Estrutura da Lei.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	06 Artigos
ANEXOS	Anexo I - Mapa do Aterramento Urbano
	Anexo II - Mapa do Macrozoneamento
	Anexo III - Mapa do Zoneamento
	Anexo IV - Mapa do Sistema Viário
	Anexo V - Quadro 1 - Zônimos de Uso do Solo
	Anexo VI - Quadro 2 - Zônimos de Ocupação do Solo
	Anexo VII - Zônimos de Uso Mínimo das Áreas
	Anexo VIII - Zônimos de Uso Mínimo das Áreas Urbanas
	Anexo IX - Zônimos de Uso Mínimo das Áreas Rurais
	Anexo X - Definições

Título IV Do Ordenamento Territorial.

CAPÍTULO I. DO PERÍMETRO URBANO

Art. 18. O território municipal é dividido em áreas urbanas e área rural para fins urbanísticos e tributários.

§ 1º As áreas urbanas do Município de Uberaba são compostas pelas seguintes zonas:

- I - Do **Solo Municipal**;
- II - Do Núcleo Urbano Isolado - **Chácara de Lazer**;
- III - Do Núcleo Urbano Isolado - **ETE**;
- IV - Do Núcleo Urbano Isolado - **Pratiba**;
- V - Do Núcleo Urbano Isolado - **Industrial**.

Consolidação:

- VI - Do Núcleo Urbano Isolado - **Vila dos Pescadores**.

§ 2º A criação, ampliação ou alteração das Áreas Urbanas Isoladas dependerá de revisão desta Lei do Plano Diretor.

§ 3º Fica o parcelamento do solo para fins urbanos permitido APENAS em áreas urbanas.

§ 4º Na área rural é vedado o parcelamento do solo para fins urbanos com módulos fiscais inferiores ao estabelecido pelo INCRA de 30 ha (trinta hectares).

§ 5º Qualquer alteração na delimitação estabelecida no Anexo I - Mapas dos Perímetros Urbanos, deverá ser objeto de revisão desta Lei do Plano Diretor, com atendimento integral aos seguintes dispositivos:

- I - Apresentação em audiência pública e realização de oficinas comunitárias para discutir as alterações propostas com a população local, com participação do Conselho Municipal da Cidade;
- II - Publicidade dos documentos e informações produzidas que subsidiarão a revisão do planejamento do Plano Diretor, conforme § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade); e
- III - Atendimento integral ao que dispõe o artigo 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e, quando houver alteração dos perímetros urbanos, também ao artigo 42-B.



CAPÍTULO II. DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 19. O Macrozoneamento Municipal compreende a totalidade do território de Uberaba e se constitui como o primeiro nível de aproximação e caracterização do território, sendo um instrumento espacial para definição de áreas destinadas aos usos rurais e urbanos delimitados a partir da percepção das características tendenciais da ocupação e das vocações identificadas no município.

Art. 20. O território do município de Uberaba está compartimentado nas seguintes Macrozonas, conforme o Anexo II - Mapa do Macrozoneamento Municipal:

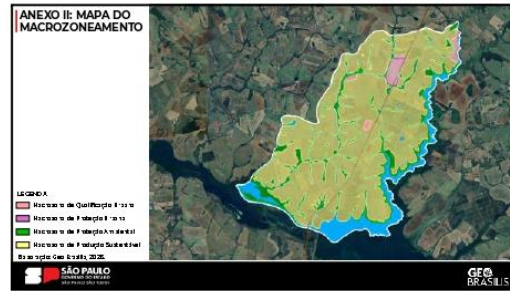
- I - Macrozona de Qualificação Urbana - MQU;
- II - Macrozona de Proteção Urbana - MPU;
- III - Macrozona de Produção Sustentável - MPS; e
- IV - Macrozona de Preservação Ambiental - MPA.

§ 1º Qualquer alteração na delimitação estabelecida no Anexo II - Mapa do Macrozoneamento Municipal, deverá ser objeto de revisão desta Lei do Plano Diretor, com atendimento integral aos seguintes dispositivos:

- I - Apresentação em audiência pública e realização de oficinas comunitárias para discutir as alterações propostas com a população local, com participação do Conselho Municipal da Cidade;
- II - Publicidade dos documentos e informações produzidas, que subsidiarão a revisão do planejamento do Plano Diretor, conforme § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade); e
- III - Atendimento integral ao que dispõe o artigo 42 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade) e, quando houver alteração dos perímetros urbanos, também ao artigo 42-B.

CAPÍTULO II. DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

<p>SEÇÃO I MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 21. Definição da Macrozona Art. 22. Objetivos da Macrozona 	<p>SEÇÃO II MACROZONA DE PROTEÇÃO URBANA</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 23. Definição da Macrozona Art. 24. Objetivos da Macrozona
<p>SEÇÃO III MACROZONA DE PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 25. Definição da Macrozona Art. 26. Objetivos da Macrozona 	<p>SEÇÃO IV MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 27. Definição da Macrozona Art. 28. Objetivos da Macrozona



CAPÍTULO III. DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 29. As áreas urbanas do município de Uberaba, são divididas nas seguintes zonas de uso e ocupação do solo, conforme o Anexo III – Mapa do Zoneamento Urbano, parte integrante desta Lei:

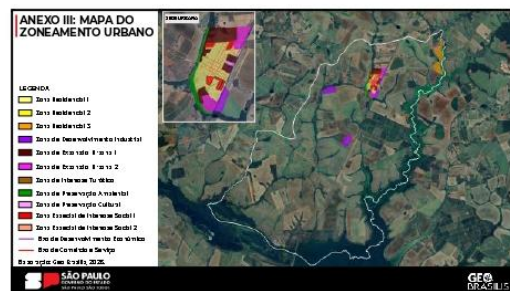
- Zona Residencial – ZR, subdividida em:
 - Zona Residencial 1 – ZR1
 - Zona Residencial 2 – ZR2
 - Zona Residencial 3 – ZR3
- Zona de Expansão Urbana – ZEUS
 - Zona de Expansão Urbana 1 – ZEUS1
 - Zona de Expansão Urbana 2 – ZEUS2
- Zona de Preservação Cultural – ZPC
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS
 - Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1
 - Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2
- Zona de Desenvolvimento Industrial – ZDI
- Zona de Interesse Turístico – ZIT
- Eixo de Comércio e Serviços – ECS
- Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE

CAPÍTULO III. DO ZONEAMENTO URBANO

<p>SEÇÃO I ZONA RESIDENCIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 30. Definição da Zona Art. 31. Objetivos da Zona <p>SUBSEÇÃO I ZONA RESIDENCIAL 1</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 32. Delimitação da ZR1 <p>SUBSEÇÃO II ZONA RESIDENCIAL 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 33. Delimitação da ZR2 <p>SUBSEÇÃO III ZONA RESIDENCIAL 3</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 34. Delimitação da ZR3 	<p>SEÇÃO II ZONA DE EXPANSÃO URBANA</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 35. Definição da Zona Art. 36. Objetivos da Zona <p>SUBSEÇÃO I ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 37. Delimitação da ZEUS1 <p>SUBSEÇÃO II ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 38. Delimitação da ZEUS2 	<p>SEÇÃO IV ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 41. Definição da Zona Art. 42. Objetivos da Zona <p>SUBSEÇÃO I ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 43. Delimitação da ZEIS 1 <p>SUBSEÇÃO II ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 44. Delimitação da ZEIS 2
<p>SEÇÃO III ZONA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 39. Definição da Zona Art. 40. Objetivos da Zona 		

CAPÍTULO III. DO ZONEAMENTO URBANO

<p>SEÇÃO V ZONA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 45. Definição da Zona Art. 46. Objetivos da Zona 	<p>SEÇÃO VII EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 48. Definição do Eixo Art. 49. Objetivos do Eixo
<p>SEÇÃO VI ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 47. Definição da Zona Art. 48. Objetivos da Zona 	<p>SEÇÃO VIII EIXO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Art. 51. Definição do Eixo Art. 52. Considerações sobre a faixa do Eixo Art. 53. Objetivos do Eixo



Anexo VII: Quadro 3 – Dimensionamento mínimo das vias rurais

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Rural

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rotamento (m)	Faixas de Acomodamento (m)	Faixas não edificáveis (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Rodovia	Dimensão mínima esta localizada pelas 4 faixas de pista e 4 faixas de acostamento	-	-	-	-	-
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	0,80%	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	0,80%	20,00%

Rb no tipo Geo Brasil 2025

Anexo VIII: Quadro 4 – Dimensionamento mínimo das vias urbanas

Dimensionamento mínimo proposto para o Sistema Viário Urbano

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rotamento (m)	Faixas de Estacionamentos (m)	Cicloviária (m)	Centro (m)	Calçada (m²)	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 (faixas calçadas)	1 cicloviária	200 m por faixa de pista	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,90%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	16,40 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m em cada lado	-	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,90%	6,00%
Via Coletora	13,20 m	1 faixa de 4,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,60 m em cada lado	0,90%	10,00%
Via Local	12,00 m	1 faixa de 4,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,00 m em cada lado	0,90%	16,00%

Rb no tipo Geo Brasil 2025

CAPÍTULO V. DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO III DIRETRIZES VIÁRIAS

Art. 76. Ficam estabelecidas um conjunto de diretrizes viárias, como objetivo de definir estratégias para a expansão e melhoria da rede viária atual, [...], sendo elas:

- I - intervenções de requalificação de vias urbanas centrais, como implantação de sistemas de acalçamento de tráfego ou ruas comunitárias, de moda ferroviária ou turismo e comércio local, através da criação de zonas de comércio e serviços;
- II - Criação de **Rotas de Caminhões** ou alternativas de acesso ao Centro, utilização de projeto de anel viário;
- III - **Regularização de dispositivo de acesso** entre a Rodovia Transbrasiliana e Av. Weidert Reis;
- IV - Implantação de **rotas transitórias** **Trevo Usina-Teófilo**, de acordo com projeto existente;
- V - Implantação de **rotatórias de acesso** ao novo Distrito Industrial, de acordo com projeto existente;
- VI - Criação de um **Piano Cicloviário** que integre a sede urbana com a prala Municipal e
- VII - Implantação da **passarela** para transposição da rodovia próximo ao novo Distrito Industrial, de acordo com projeto existente, permitindo o acesso de pedestres e ciclistas, em articulação com o Plano Cicloviário e com a rotatória.

Rb no tipo Geo Brasil 2025



CAPÍTULO VI. MOBILIDADE NÃO MOTORIZADA

Art. 77. A mobilidade não motorizada compreende a infraestrutura destinada aos pedestres e ciclistas em detrimento ao automóvel particular, onde os pedestres devem ter total prioridade na elaboração de políticas e intervenções urbanísticas relacionadas à mobilidade urbana em Uberaba.

Art. 78. Em Uberaba, fazem parte do sistema de mobilidade não motorizada:

- I - As **Calçadas**, incluindo seu dimensionamento;
- II - As **Rotas Acessíveis**; e
- III - O **Sistema Cicloviário**.

SEÇÃO I DIMENSIONAMENTO DAS CALÇADAS

Art. 79. Definição

Art. 80. Para garantir a livre circulação, de forma segura e sem empurrões e obstáculos, as calçadas devem considerar o **Anexo II - Dimensionamento mínimo das Calçadas**.

SEÇÃO II ROTAS ACESSÍVEIS

Art. 81. Definição conforme o Estatuto da Cidade

Art. 82. Objetivos Gerais

Art. 83. A implantação das **rotas acessíveis** para implantação e reforma de calçadas, pelo Município, deverá considerar os seguintes critérios:

- I - Localização dos **principais equipamentos públicos** [...];
- II - Localização dos **principais vias comerciais**; e
- III - Localização dos **principais equipamentos de mobilidade urbana** e rotas do transporte público coletivo.

Rb no tipo Geo Brasil 2025

CAPÍTULO VI. MOBILIDADE NÃO MOTORIZADA

SEÇÃO III SISTEMA CICLOVIÁRIO

Art. 84. Quando houver possibilidade e demanda, a implantação do sistema cicloviário deverá ocorrer mediante a execução de projeto executivo específico [...].

Art. 85. O sistema cicloviário será permitido para qualquer tipologia de via desde que atenda aos requisitos de **dimensão mínima de 1,50m** (cicloviária unidirecional) ou **2,00m** (bivias ou cicloviária bidirecional).

Art. 86. Os projetos do sistema cicloviário deverão apresentar soluções que **garantam a acessibilidade universal** para os usuários do sistema, em conformidade com a **Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.176/2016)**.

SEÇÃO IV SINALIZAÇÃO VIÁRIA

Art. 87. A sinalização das vias públicas é de **responsabilidade do Município**, no âmbito de sua organização, como estabelece o Código Nacional de Trânsito.

SEÇÃO V ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 88. As áreas públicas de estacionamento deverão ser definidas, demarcadas e ter a sinalização [...], e **estabelecendo-se critérios de porte de veículos permitidos e horários**.

Art. 89. O estacionamento de veículos em vias públicas, bem como em paradas de carga e descarga, deverá obedecer ao sentido do fluxo, paralelo ao bordo da pista de rolamento junto a quarecibada de calçada (meio-folha).

Art. 90. O estacionamento de veículos em vias públicas, bem como em paradas de carga e descarga, deverá obedecer ao sentido do fluxo, paralelo ao bordo da pista de rolamento junto a quarecibada de calçada (meio-folha).

Art. 91. O planejamento de áreas de estacionamento em 90º ou 45º, dependendo de estudo técnico, é a prerrogativa da **Comissão Municipal de Obras e Urbanismo**, ou órgão que vier a lhe substituir.

Rb no tipo Geo Brasil 2025

Anexo IX: Quadro 5 - Dimensionamento mínimo das 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	1,30 m	-	2,00 m

Fonte: SPC, CREA, 2012

**Título V
Dos Instrumentos da Política Urbana Municipal.**

**TÍTULO V.
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL.**

Art. 90. Para a gestão do planejamento territorial e promoção do desenvolvimento sustentável municipal, o município de São Paulo adotará os instrumentos de política urbana previstos na Lei Federal nº 10.257, de 2010 (Estatuto da Cidade), em conformidade com os princípios da Política Nacional de Meio Ambiente, considerado aplicável à realidade municipal, são eles:

- I - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória - PEUC;
- II - IPTU Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com Pagamento em Títulos de Dívida Pública;
- IV - Regulação Fundiária Urbana - Reurb; e
- V - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Parágrafo único. Os instrumentos e subsídios instituídos por esta Lei, representados a seguir, dependerão da elaboração de lei específica que estabeleça os procedimentos e condições relativas à sua regulamentação no Município.

**CAPÍTULO I.
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA - PEUC**

Art. 92. São áreas passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias: I - os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, situados na Malha urbana de Qualificação Urbana (MQU), excetuando-se os imóveis que:

- I - Abriquem a atividade que não necessite de edificação para suas finalidades;
- II - Abriquem clubes em a atividade;
- III - integrem o Sistema Municipal quanto o equipamento regional, sociais e urbanos ou ainda, que cumpram função ambiental relevante;
- IV - Exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelos órgãos competentes;
- V - Foram tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido; e
- VI - Estagem nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pelo simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

**CAPÍTULO I.
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA - PEUC**

Art. 93. Os imóveis sujeitos ao PEUC deverão ser identificados por ação do poder público e objetos de legislação municipal específica, e seus proprietários deverão ser notificados das seguintes condições e procedimentos dentro dos prazos e ritos apresentados no Art. 91º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001):

- I - Notificação do proprietário do imóvel ou a quem tenha poderes legais de gestão ou administração, por funcionário público, sendo que, estas notificações deverão ser averbadas em cartório;
- II - Quando frustradas três tentativas do poder executivo, as notificações deverão ser executadas por edital;
- III - A partir da data de recebimento de notificação ou da publicação em edital;
- IV - A transmissão do imóvel, por ato intencivo ou fortuito, posterior à data de notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de quaisquer prazos;
- a) As edificações não utilizadas ou subutilizadas em unidades deste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano;
- b) Os proprietários de lotes ou glebas não edificados e subutilizados notificados deverão, no prazo máximo de um ano, protocolar pedido de aprovação e execução do parcelamento ou edificação, com o projeto e cronograma de execução de obras, no Departamento Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a ser substituído;
- c) Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto, e concluídos em até cinco anos;
- d) Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser concluído em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

**CAPÍTULO II.
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

Art. 94. Em caso do descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na lei municipal específica, o Município procederá a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, mediante inscrição do imóvel pelo prazo de 5 anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

- § 1º O limite máximo da majoração incidida no caput, deverá ser de 8%, nos termos do Art. 7º, §1º, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).
- § 2º, Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar permaneça não atendida pelo proprietário no prazo de cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.
- § 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva, sendo que o instrumento poderá ser aplicado, inclusive, aos imóveis que possuem tempo de IPTU.
- § 4º O parcelamento IPTU Progressivo no Tempo deve indicar que a tributação ocorre em função do não cumprimento da função social da propriedade, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001.

CAPÍTULO III. DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 96 Decorridos 5 anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, utilização ou utilização o Município poderá, de acordo com a conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, conforme aplicável a legislação federal aplicável.

§ 1º Este instrumento somente será utilizado nos imóveis onde já se aplicou o IPTU Progressivo no Tempo com base nos seguintes critérios estabelecidos pelo artigo 9º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001):

§ 2º Os instrumentos referidos neste artigo não poderão ser aplicados em imóveis de destinados à moradia, que sejam única propriedade do titular.

I - O cálculo da desapropriação corresponde ao valor da base de cálculo para o IPTU, sendo que, desse montante, deverá ser descontado os investimentos públicos na área do imóvel;

II - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, sem poder liberatório para pagamento de tributos;

III - Comunicação diversificada com o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 anos, a partir da sua incorporação ao patrimônio público;

IV - Em caso de sua não destinação ao prazo estabelecido, o prefeito e os demais agentes públicos incorrerão em improbidade administrativa;

V - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observadas, nesse caso, o devido procedimento licitatório.

CAPÍTULO IV. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

Art. 97 A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste em **legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas de forma irregular com a Lei**, de forma a integrar estas populações, aumentando a qualidade de vida e resgatando a cidadania, nos casos de:

I - **Áreas ocupadas** de forma mansa e pacífica, comprovadamente e existentes até 22 de dezembro de 2016, conforme a Lei Federal nº 11.450, de 2017;

II - **Áreas da União, do Estado ou do Município** destinadas para implantação de projetos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S);

III - **Núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda** situados em ZEIS, caracterizado Reurb-E; e

IV - **Núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de quetração** inciso III, caracterizado Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E).

Art. 98 O Município deverá estabelecer políticas e programas de Reurb-S de assentamentos informais, investindo em obras de urbanização de infraestrutura para a legalização da permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia, com promoção de melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida.

CAPÍTULO V. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 100 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento que possibilita a **avaliação das consequências e impactos** seriais, positivos e negativos, da **instalação de empreendimentos e atividades de grande impacto**, privadas ou públicas, dentro do **perímetro urbano**, quanto ao adensamento populacional, aos equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo e a reestruturação urbana, a geração de trabalho e demanda por transporte coletivo, a ventilação e iluminação, o paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural, aplicável em toda a **Macrozona de Qualificação Urbana**.

Parágrafo único - O Poder Público poderá exigir condições, contrapartidas e alterações em projeto visando à mitigação dos efeitos negativos de ordem urbana, ambiental, social e econômica, apontados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 101 Uma Lei Municipal definirá o porte dos empreendimentos residenciais e das atividades econômicas que dependerão da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) pela obtenção de licença ou autorização para parcelamento, construção, implantação, renovação ou funcionamento, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação.

Art. 102 A seu critério, ouvido o Conselho Municipal da Cidade e/ou por solicitação deste último, a Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para quaisquer obras, edificações, parcelamento ou desmembramentos do solo parâmetros urbanos e atividades parâmetros urbanos, nos termos da legislação específica.

Título VI Do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.

TÍTULO VI. DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

Art. 103 O Sistema Municipal de Gestão e Planejamento se constitui com o objetivo de **acompanhar a implementação do Plano de Ação e das estratégias** propostas no Plano Diretor, que estrutura deverá orientar a atuação do Poder Público, 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 (Lei Federal nº 10.257/2001).

Art. 105 O Sistema de Gestão e Planejamento deverá integrar um processo permanente, descentralizado e participativo de planejamento, controle e avaliação da Política Urbana de Uberaba, sendo composto por:

I - **Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo** ou órgão que vier a lhe substituir;

II - **Conselho Municipal da Cidade**;

III - **Sistema de Informações Geográficas – SIG**; e

IV - **Ferramenta de Participação Popular**.

CAPÍTULO I. DIRETORIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Art. 106 Para acompanhar o processo de implementação e aplicação dos objetivos e das diretrizes estabelecidas por esta Lei, deverão ser criados como **atribuições da Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo**, ou órgão que vier a lhe substituir:

I - **Planejar a implantação** do Plano Diretor;

II - **Garantir, monitorar e promover**, direta ou indiretamente, a implantação do Plano de Ação e das estratégias do Plano Diretor Municipal;

III - **Articular e integrar políticas e diretrizes setoriais**, que interfiram na estruturação urbana;

IV - **Promover a atualização da legislação** urbanística;

V - **Controlar o uso e a ocupação do solo urbano**, através de normas urbanísticas e pareceres conclusivos para a expedição de alvarás de instalação e funcionamento de atividades comerciais, industriais ou prestadoras de serviços;

VI - **Considerar a implantação** de programas e projetos especiais;

VII - **Dar suporte técnico, administrativo e financeiro ao Conselho Municipal** da Cidade de Uberaba e aos demais Conselhos Municipais, no que tangere às discussões com impacto no meio urbano.

CAPÍTULO II. CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 107. O Conselho Municipal da Cidade de Uberlândia constitui-se como um órgão colegiado, composto por **representantes do poder público e da sociedade civil**, que tem a função de **discutir, propor, fiscalizar e debater** 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 ambiental natural e construído.

Art. 109. O Conselho Municipal da Cidade de Uberlândia deverá ser composto por **representantes do Poder Público Municipal e da sociedade civil**.

§ 1º. Entre os **representantes do Poder Público Municipal**, recomende-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 de Faculdade da Câmara Municipal.

§ 2º. Entre os **representantes da sociedade civil**, recomende-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.

CAPÍTULO II. CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 110. Fica instituído o Conselho Municipal da Cidade de Uberlândia, sendo que **suas competências e composição serão definidas em lei municipal específica** e seus membros poderão ser nomeados por decreto municipal e específico.

Parágrafo único. O município tem o **prazo de 06 meses para estruturar o Conselho Municipal da Cidade** a partir do início de suas atividades.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS – SIG

Art. 112. A Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir, visando implantar e tomar operacional o sistema de informações geográficas - SIG, **deverá**:

- I - Promover o **cadastro do patrimônio público e privado**, inclusive infraestrutura, equipamentos urbanos e dos serviços públicos;
- II - **Manter a atualização** das informações cadastrais;
- III - Promover o **intercâmbio das informações** cadastrais entre os diversos órgãos da administração direta e indireta do Município, do Estado e da União;
- IV - Apresentar estudos, **anualmente**, para elaboração da **planta genérica de valores imobiliários** e
- V - **Implantar e manter atualizado** sistema de informação georreferenciada do município e sistema de informação cadastral municipalizante.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS – SIG

Art. 113. O prazo para a **implantação** do sistema de informação georreferenciada do município e do sistema de informação cadastral municipalizante pela Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo, ou órgão que vier a lhe substituir, é de **03 anos contados a partir da vigência desta Lei**.

Art. 114. As informações do SIG **deverão ser a tuitas da periodicidade e disponibilizadas de forma ampla**, sendo este **manido pela Diretoria Municipal de Obras e Urbanismo**, ou órgão que vier a lhe substituir, e de **03 anos contados a partir da vigência desta Lei**.

Art. 115. Qualquer cidadão que possua um equipamento eletrônico conectado à **internet** e:

- I - **Audiência Pública;**
- II - **Consulta presencial in sede** da Prefeitura Municipal para atendimento público.

CAPÍTULO IV. FERRAMENTAS DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 115. Fica instituído o **Plano de Ação como Painel de Gestão do Município**, uma vez que nele estão apresentadas as indicadores de acompanhamento, com o objetivo de facilitar e garantir o monitoramento quanto à consecução de cada ação proposta.

Art. 116. A Prefeitura é responsável pela **elaboração anual de relatório de avaliação** da implantação do Plano Diretor e do Plano de Ação, a ser apresentado pelo Conselho Municipal da Cidade e **publicado no site oficial** do município.

CAPÍTULO V. MECANISMOS DE CONTROLE E PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Art. 118. Dada Uberlândia, o modelo a ser estruturado e complementado tem como objetivo a inclusão e a qualificação da população, a fim de garantir a participação social de forma plena e consistente, sendo **composto por**:

- I - **Iniciativa Popular**, de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- II - **Orçamento Participativo;**
- III - **Conferência Municipal da Cidade**

SEÇÃO I
AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 119. A Audiência Pública é um **mecanismo de participação popular** que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação, devendo respeitar os seguintes requisitos:

Art. 120. Serão realizadas Audiências Públicas quando da **necessidade de alteração desta Lei do Plano Diretor** e nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental [...]

I - Ser convocada por edital, com no **mínimo 15 dias de antecedência**, com amplo alcance à população local;

II - **Conveniente, lícita e honesta** aos interesses da população;

III - **Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal**, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

IV - **Garantir a presença de todos os cidadãos**, independentemente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assegure livre e espontânea presença;

V - **Ser registrada através de gravação** e, após a sua realização, lavrada a respectiva ata.

CAPÍTULO V. MECANISMOS DE CONTROLE E PARTICIPAÇÃO SOCIAL

SEÇÃO II - INICIATIVA POPULAR DE PROJETOS DE LEI, PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 121. As proposições de Iniciativa Popular permitirão aos cidadãos a apresentação de projetos de lei, plebiscito e referendo ao poder Legislativo sendo regidos pelas disposições da Lei Orgânica Municipal de Uberaba.

SEÇÃO III - ORÇAMENTO PARTICIPATIVO

Art. 120. O Orçamento Participativo previsto pelo Estatuto da Cidade com o item obrigatório para aprovação pela Câmara Municipal, envolvendo proposições para o Plano Urbano – PUA, 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.**

SEÇÃO IV - CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 124. A Conferência Municipal da Cidade é um espaço destinado à discussão democrática da Política Urbana Municipal devendo ser realizada **conforme calendário nacional** [...]

Título VII Das Disposições Finais

TÍTULO VII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 128. O Plano Diretor de Uberaba **deverá ser objeto de revisão a cada 10 anos**, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu Art. 40, § 2º.

Art. 129. Ficam **expressamente revogadas todas as disposições em contrário a esta lei**, em especial:

I - Lei Municipal nº 21, de 17 de agosto de 2000;
II - Lei nº 52, de 18 de setembro de 2000;
III - Lei nº 402, de 22 de agosto de 2002;
IV - Lei nº 466, de 12 de abril de 2006;
V - Lei nº 645, de 31 de dezembro de 2008;
VI - Lei nº 646, de 31 de dezembro de 2008;
VII - Disposições contrárias à Lei nº 762, de 22 de novembro de 2011.

VIII - Lei Complementar nº 775, de 20 de março de 2012;
IX - Lei nº 815, de 05 de dezembro de 2013;
X - Lei nº 852, de 30 de dezembro de 2014;
XI - Lei nº 858, de 02 de setembro de 2017;
XII - Lei nº 1.003, de 20 de novembro de 2018;
XIII - Lei nº 1.141, de 18 de agosto de 2022;
XIV - Lei nº 1.327, de 22 de outubro de 2025;
XV - Lei nº 1.528, de 22 de outubro de 2025.

Art. 130. Esta lei **entra em vigor 90 dias** após sua publicação.

Parágrafo único: **Dado o processo protocolado anteriormente publicado, dá-se a presente Lei Complementar, após se o tratar da Lei, para entrar em vigor, na data de seu protocolo, com prazo de 180 dias para a conclusão de seus trâmites.**

Plano de Ação.

PLANO DE AÇÃO.

O Plano de Ação abrange as **ações e projetos estratégicos** necessários para a implementação do PDM, hierarquizadas de acordo com as **decisões pactadas junto ao Grupo de Trabalho**. Assim, são apresentadas:

Indicação do **Eixo Estratégico** correlato à ação proposta

Responsável	Ação	Prazo de execução	Possíveis fontes de recursos	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução	Possíveis fontes de recursos	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
	01. Identificar, por meio de visita técnica e/ou por meio de reuniões, a rede de organizações, RSCs, ONGs e demais instituições locais, visando estabelecer parcerias e ações conjuntas.			Metas ODS: 11.3, 15.3	• Cidades sustentáveis • Ação integrada	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade
	02. Realizar, em conjunto com as organizações locais, visitas técnicas para avaliar o estado atual das instalações e infraestrutura.			Metas ODS: 11.3, 15.3	• Resposta paradas	
	03. Realizar, em conjunto com as organizações locais, visitas técnicas para avaliar o estado atual das instalações e infraestrutura.			Metas ODS: 11.3, 15.3	• Rf de dispositivos inteligentes	
	04. Lançar, em conjunto com as organizações locais, campanhas de conscientização para a população sobre a importância da sustentabilidade.			Metas ODS: 11.3, 15.3	• Diagnóstico contextualizado	

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução			Possíveis fontes de recursos (R\$ mil)	Meta ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
		Curto (0-2 anos)	Médio (3-4 anos)	Longo (5+ anos)				
Não executado	04. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	62	Nº de famílias em situação de risco	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Urbana
	07. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	133	Habitabilidade	
	08. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	113	Não aprovada	
	09. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	117	Nº de áreas em situação de risco	
	10. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	165	Entidade responsável (LRF)	

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução			Possíveis fontes de recursos (R\$ mil)	Meta ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
		Curto (0-2 anos)	Médio (3-4 anos)	Longo (5+ anos)				
Não executado	11. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	47	Nº de ações realizadas	Eixo 1: Meio Ambiente e Sustentabilidade Urbana
	12. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	16,6	Não aprovada	
	13. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	12,5	Nº de ações realizadas	
	14. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	16,6	Nº de famílias em situação de risco	
	15. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	13,1	Não aprovada	

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução			Possíveis fontes de recursos (R\$ mil)	Meta ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
		Curto (0-2 anos)	Médio (3-4 anos)	Longo (5+ anos)				
Planejamento	16. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	16,6	Sistema em operação	Eixo 2: Planejamento Urbano, Infraestrutura e Inovação
	17. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	11	Áreas mapeadas	
Execução	18. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	1,4	Nº de famílias em situação de risco	
	19. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	11	Zonas implantadas	
Monitorado	20. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	11,2	Plano aprovado	

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução			Possíveis fontes de recursos (R\$ mil)	Meta ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
		Curto (0-2 anos)	Médio (3-4 anos)	Longo (5+ anos)				
Execução	21. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	9,1	Empreendimento concluído	Eixo 2: Planejamento Urbano, Infraestrutura e Inovação
	22. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	10,2	Nº de ações em andamento	
Execução	23. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	3,8	Diagnóstico concluído	
	24. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	4,1	Nº de equipamentos em operação	
Monitorado	25. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	16,6	Medidas preventivas	

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução			Possíveis fontes de recursos (R\$ mil)	Meta ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
		Curto (0-2 anos)	Médio (3-4 anos)	Longo (5+ anos)				
Desenvolvimento Econômico	26. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	8,3	Nº de empregos gerados	Eixo 3: Desenvolvimento Econômico e Trabalho
	27. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	8,3	Nº de empresas locais	
	28. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	8,5	Nº de atendimentos	
Indústria	29. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	19,2	Áreas implantadas	
	30. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	4,4	Nº de ações planejadas	

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução			Possíveis fontes de recursos (R\$ mil)	Meta ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
		Curto (0-2 anos)	Médio (3-4 anos)	Longo (5+ anos)				
Agricultura	31. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	2,4	Nº de produtores locais	Eixo 2: Planejamento Urbano, Infraestrutura e Inovação
	32. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	8,9	Nº de habitantes	
Turismo	33. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	11,4	Nº de atendimentos	
	34. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	17,9	Nº de projetos em andamento	
Monitorado	35. Realizar a avaliação dos locais de risco para a população em situação de vulnerabilidade				Habitábilidade	4,4	Diagnóstico concluído	

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução			Principais fontes de recursos	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
		Último (mês/ano)	Médio (sem/ano)	Longo (30 anos)				
Mobilidade	26. Atualizar o Plano Diretor do Município de São Paulo para contemplar o desenvolvimento urbano sustentável e a inclusão social.				Habitável Urbano	2.4	- nº de pontos de ônibus	Eixo 2: Regeneração Urbana, Mobilidade e Infraestrutura
	27. Realizar o planejamento do território urbano para garantir a sustentabilidade e a inclusão social.				Habitável Urbano	8.9	- nº de habitantes	
Obras	28. Realizar o planejamento do território urbano para garantir a sustentabilidade e a inclusão social.				Habitável Urbano	11.4	- nº de empreendimentos	
	29. Realizar o planejamento do território urbano para garantir a sustentabilidade e a inclusão social.				Habitável Urbano	17.17	- nº de unidades habitacionais	
Mobilidade	40. Realizar o planejamento do território urbano para garantir a sustentabilidade e a inclusão social.				Habitável Urbano	3.6	- nº de intervenções realizadas	

PLANO DE AÇÃO.

Responsável	Ação	Prazo de execução			Principais fontes de recursos	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
		Último (mês/ano)	Médio (sem/ano)	Longo (30 anos)				
Obras	41. Realizar o planejamento do território urbano para garantir a sustentabilidade e a inclusão social.				Habitável Urbano	3.6	- Relação de poderes (R)	Eixo 2: Regeneração Urbana, Mobilidade e Infraestrutura
	42. Realizar o planejamento do território urbano para garantir a sustentabilidade e a inclusão social.				Habitável Urbano	11.2	- Pagos concluídos	
Obras	43. Realizar o planejamento do território urbano para garantir a sustentabilidade e a inclusão social.				Habitável Urbano	9.1	- Termos realizados	

Próximos passos.



Equipe Técnica.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenação Geral
Eduardo Traini
@etraini@sp.gov.br

Coordenação Institucional
Rafael Pedreira Caspar
@rafaelsouza@sp.gov.br

GEO BRASÍLIS
Equipe Técnica

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

Deborah Sandes
@deborah@geobrasilis.com.br

Lauanna Campagnoli
@lauanna@geobrasilis.com.br

Beatriz Kopperschmidt
@beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

4.3. Reunião com o Grupo de Acompanhamento

- **ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO**

Tipo:	Reunião com Grupo de Acompanhamento
Finalidade:	Apresentação da Minuta de Lei
Data, hora e local:	10/04/2026 das 16h30 às 19h00 – Centro de Educação Municipal, Rua São Pedro, 920

- **PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

Nome	Instituição
1. Kélia C. Bailo	Prefeitura Municipal de Ubarana
2. Diego Reis Violim	Prefeitura Municipal de Ubarana – Setor de Obras
3. Thaís da S. Ribeiro	Prefeitura Municipal de Ubarana – Setor de Obras
4. Thaís Dias Gonçalves	Prefeitura Municipal de Ubarana - Coordenadora de Turismo
5. Antônio Ap. de Almeida	Prefeitura Municipal de Ubarana – Arrecadação Tributária
6. Natália Cordeiro	Prefeitura Municipal de Ubarana - Procuradoria
7. Rafael G. S. Augusto	Prefeitura Municipal de Ubarana - Tributação
8. Cristiani P. Rocha dos Santos	Prefeitura Municipal de Ubarana - Departamento de Educação
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis
Rafael Pedreira	SDU

A segunda reunião com o Grupo de Acompanhamento de Ubarana foi realizada no dia 10 de abril de 2026, das 16h30 às 18h55, no Centro de Educação Municipal, localizado na Rua São Pedro, 920. A reunião teve 08 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 4.3-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 4.3-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 4.3-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião. Já a **Figura 4.3-3** mostra os slides utilizados na referida reunião.

Figura 4.3-1: Registro da participação - Reunião com Grupo de Acompanhamento



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.3-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Acompanhamento

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE UBARANA

Pauta: Reunião com Grupo de Acompanhamento para apresentação da Minuta de Lei					Data: 10/04/2026
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Kélia C. Bardo	Prefeitura	keliac@ephus.com.br	DDD (17) 99265-4366	
2	Diego Siza Vielin Dikel	Setor de Obras Prefeitura Municipal	diego@ubarama.sp.gov.br	DDD (17) 991162918	
3	Thais da S. Ribeiro	Setor de Obras Prefeitura	thais93-ribeiro@yahoo.com.br	DDD (17) 992015364	
4	Thais Dias Gonçalves	Coordenadora de Turismo Departamento	thaisdias.tb@gmail.com	DDD (17) 992221327	
5	Arthur A. de Almeida	Arquiteto Habitação	h.arthur@ubarama.sp.gov.br	DDD (17) 991268820	
6	Natália Lordeiro	Procuradoria	natalialordeiro@ubarama.sp.gov.br	DDD (17) 99102-6783	
7	Robel G. J. Lucasto	Habitatop	robelt@ubarama.sp.gov.br	DDD (17) 991371415	

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

11

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE UBARANA

Pauta: Reunião com Grupo de Acompanhamento para apresentação da Minuta de Lei					Data: 10/04/2026
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
8	Cristiani P. Rocha dos Santos	Dep. da Educação	cristianirocha@yahoo.com.br	DDD (17) 992228523	
9				DDD ()	
10				DDD ()	
11				DDD ()	
12				DDD ()	
13				DDD ()	

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

12

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

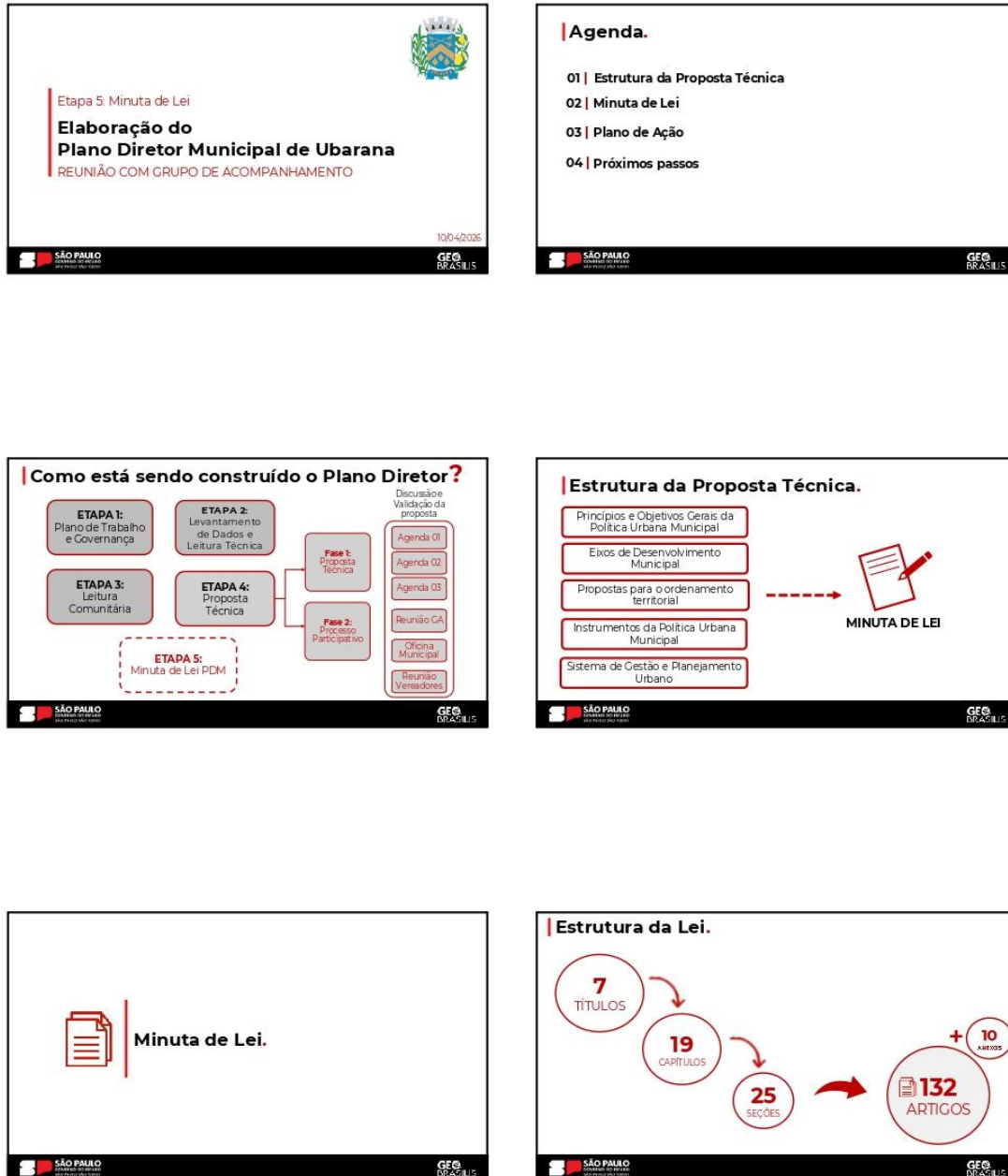
Quadro 4.3-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Acompanhamento

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
2	Minuta de Lei	<p>Estrutura da Minuta de Lei</p> <ul style="list-style-type: none"> No Título VI, que foi indicado a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Rural como responsável pelo sistema de gestão (Capítulo I) – Seria a Diretoria de Obras e Engenharia - confirmar; <p>Perímetro Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Foi questionado sobre a situação da Vila dos Pescadores, pois são núcleos que não estão regularizados. Foi esclarecido pela Geo Brasilis que a delimitação desse núcleo como área urbana permite que o município atue no local, o que permite realizar melhorias e adequações no local; Foi ressaltado por um membro do Grupo de Acompanhamento que tem sido identificado no município proprietários rurais que parcelam a gleba na forma de lotes, como pequenas chácaras, menores que os módulos do INCRA, se eles seriam irregulares. Foi ressaltado que esses loteamentos já seriam ilegais sem mesmo o Plano Diretor, mas no plano isso está reforçado ao indicar que o parcelamento o solo para fins urbanos, como moradia, só é permitido na área urbana; Foi questionado se a Lei define quantidade de lotes em um novo loteamento. A Geo Brasilis esclareceu que isso deve estar na Lei de Parcelamento, que não é parte do escopo do Plano Diretor. Foi ressaltado que como o município já possui uma Lei de Parcelamento do Solo, é recomendado a revisão dessa lei para se adequar ao Plano Diretor e evitar incompatibilidades. <p>Zoneamento</p> <ul style="list-style-type: none"> Foi questionado se nessa diferenciação das zonas residências e nos usos mistos que são permitidos, será especificado os usos permitidos, como a instalação de um comércio de maior porte próximo das residências; Foi questionado sobre a preservação das áreas das cerâmicas. Foi esclarecido que apenas uma das áreas será mantida, e a outra área, que já está com um processo de desdobro, foi destinado como uso residencial; Kélia ressaltou que essas indústrias tiveram um início que não deu certo, que surgiu por meio de doação e terras pelo prefeito, como um sonho de se tornar um polo industrial, mas não conseguiram prosperar. Kélia reforçou que poderia ser mantido como história da cidade. A Geo Brasilis reforçou

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>que essa discussão foi levantada pela consultoria na oficina, mas que a população não vê o potencial como turismo industrial por meio da valorização do patrimônio. Kélia ficou satisfeita com a delimitação de uma área ao menos para preservação;</p> <p>Sistema viário</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foi informado que atualmente o sistema de trânsito não é municipalizado, mas está em processo, que o município vai passar a ter autonomia sobre as vias, sinalização e intervenções. Mas foi ressaltado que é recente, que deve ser um processo longo; • Kélia ressaltou que a definição dessas hierarquias viárias será ótima para poder regulamentar e implementar a velocidade permitida das vias; • Foi ressaltada a dificuldade da situação das calçadas, que possuem muitos entraves e se tornam perigos, especialmente para pessoas que precisam de acessibilidade. Foi informado pelo Rafael que recentemente foi aprovado um regramento para guias, sarjetas e calçadas, que é de responsabilidade do proprietário, indicando a obrigatoriedade; e • A Geo Brasilis ficou responsável de compatibilizar o Plano Diretor com a legislação das calçadas, que define obrigatoriedade de execução, plantio de árvores e as penalidades. Rafael ficou responsável de encaminhar a Lei.

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.3-3: Slides da apresentação da reunião com Grupo de Acompanhamento



Estrutura da Lei.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS	05 Artigos
TÍTULO II DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	01 Artigo
TÍTULO III DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO	03 Artigos
Capítulo I: Eixo I	02 Artigos
Capítulo II: Eixo II	01 Artigo
TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	05 Seções 15 Artigos
Capítulo I: Do Perímetro Urbano	04 Seções 10 Artigos
Capítulo II: Do Macroordenamento Municipal	01 Seção 25 Artigos
Capítulo III: Do Zoneamento Urbano	02 Seções 15 Artigos
Capítulo IV: Dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo	02 Seções 06 Artigos
Capítulo V: Do Sistema Viário	03 Seções 15 Artigos
Capítulo VI: Mobilizando mobilidade	

Estrutura da Lei.

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	05 Artigos
Capítulo I: Do ordenamento, Edificação e Utilização Computada	02 Artigos
Capítulo II: DTU progressivo em tempo	01 Artigo
Capítulo III: Do aproveitamento, planejamento e controle de áreas públicas	02 Artigos
Capítulo IV: Regularização Fundiária Urbana - Terço	02 Artigos
Capítulo V: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	01 Artigo
TÍTULO VI DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	05 Artigos
Capítulo I: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação	01 Artigo
Capítulo II: Conselho Municipal da Cidade	02 Artigos
Capítulo III: Sistema de Informações Geográficas - SIG	02 Artigos
Capítulo IV: Ferramentas de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor	02 Artigos
Capítulo V: Mecanismos de controle participativo social	02 Artigos

Estrutura da Lei.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	05 Artigos
ANEXOS	
ANEXO I: Mapa do Perímetro Urbano	
ANEXO II: Mapa do Macroordenamento	
ANEXO III: Mapa do Zoneamento	
ANEXO IV: Mapa do Sistema Viário	
ANEXO V: Quadro 1 - Parâmetros de Uso do Solo	
ANEXO VI: Quadro 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo	
ANEXO VII: Ordenamento Mínimo das Vias Urbanas	
ANEXO VIII: Ordenamento Mínimo das Praças	
ANEXO IX: Definições	



CAPÍTULO I. DO PERÍMETRO URBANO

Art. 18. O território municipal é dividido em áreas urbanas e áreas rurais, para fins urbanísticos e tributários.

<p>§ 1º As áreas urbanas do Município de Urbama são compostas pelos perímetros urbanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - Do Sede Municipal; II - Do Núcleo Urbano Isolado - Chácara de La ser; III - Do Núcleo Urbano Isolado - ETE; IV - Do Núcleo Urbano Isolado - Prainha; V - Do Núcleo Urbano Isolado - Industrial Consolidado e; VI - Do Núcleo Urbano Isolado - Vila dos Pescadores. 	<p>§ 2º Qualquer alteração de delimitação estabelecida no Anexo I - Mapa dos Perímetros Urbanos, deverá ser objeto de revisão desta Lei do Plano Diretor, com atendimento integral aos seguintes dispositivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - Apresentação em audiência pública e realização de oficinas comunitárias para debater realidades propostas, com a população local, com participação do Conselho Municipal da Cidade; II - Publicidade de todos documentos e informações produzidas, que serão avaliadas e revisadas ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor, conforme § 2º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade); III - Atendimento integral ao que dispõe o artigo 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e, quando houver alteração dos perímetros urbanos, também ao artigo 42-B.
---	---



CAPÍTULO II. DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 19. O Macrozoneamento Municipal compreende a totalidade do território de Ubatuba e se constitui com o primeiro nível de aproximação caracterização do território, sendo uma referência espacial para a definição de áreas destinadas aos usos rurais e urbanos, delimitadas a partir da percepção das características tendências da ocupação das vocações identificadas no município.

Art. 20. O território do município de Ubatuba está compartimentado nas seguintes Macrozonas conforme Anexo II – Mapa do Macrozoneamento Municipal:

- I - Macrozona de Qualificação Urbana – MQU;
- II - Macrozona de Proteção Urbana – MPU;
- III - Macrozona de Produção Sustentável – MPS;
- IV - Macrozona de Preservação Ambiental – MPA.

1.3. Qualquer alteração na delimitação esta feita de acordo com o Plano do Macrozoneamento Municipal, devendo ser submetido a aprovação pública e instalação de estudos consultivos para a comunidade local, por proposta da população local, ou em parceria com o Conselho Municipal de Gestão.

II - Aplicados aos documentos urbanísticos e rodoviários, e que se aplicam a todas as áreas de planejamento do Plano Diretor, ou de lei e 4º do artigo 42 da Lei nº 10.237, de 2001 (estatuto da Cidade); e

III - Atende ao interesse social e se dispõe o artigo 43 da Lei Federal nº 10.237, de 2001 (estatuto da Cidade) e quando houver área de interesse social, a lei municipal nº 10.237, de 2001.

CAPÍTULO II. DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

<p>SEÇÃO I MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 21. Definição da Macrozona ✓ Art. 22. Objetivos da Macrozona 	<p>SEÇÃO II MACROZONA DE PROTEÇÃO URBANA</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 23. Definição da Macrozona ✓ Art. 24. Objetivos da Macrozona
<p>SEÇÃO III MACROZONA DE PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 25. Definição da Macrozona ✓ Art. 26. Objetivos da Macrozona 	<p>SEÇÃO IV MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 27. Definição da Macrozona ✓ Art. 28. Objetivos da Macrozona



CAPÍTULO III. DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 29. As áreas urbanas do município de Ubatuba, são divididas nas seguintes zonas de uso e ocupação do solo conforme Anexo III – Mapa do Zoneamento Urbano, integrante desta Lei:

- I - Zona residencial – ZR, subdividida em:
 - a) Zona Residencial 1 – ZR1;
 - b) Zona Residencial 2 – ZR2;
 - c) Zona Residencial 3 – ZR3;
- II - Zona de Expansão Urbana – ZEUI;
- a) Zona de Expansão Urbana I – ZEUI1;
- b) Zona de Expansão Urbana 2 – ZEUI2;
- III - Zona de Preservação Cultural – ZPC;
- IV - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:
 - a) Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1;
 - b) Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2;
- V - Zona de Desenvolvimento Industrial – ZDI;
- VI - Zona de Interesse Turístico – ZIT;
- VII - Eixo de Comércio e Serviços – ECS;
- VIII - Eixo de Desenvolvimento Econômico – EDE.

CAPÍTULO III. DO ZONEAMENTO URBANO

<p>SEÇÃO I ZONA RESIDENCIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 30. Definição da Zona ✓ Art. 31. Objetivos da Zona <p>SUBSEÇÃO I ZONA RESIDENCIAL 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 32. Delimitação da ZR1 <p>SUBSEÇÃO II ZONA RESIDENCIAL 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 33. Delimitação da ZR2 <p>SUBSEÇÃO III ZONA RESIDENCIAL 3</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 34. Delimitação da ZR3 	<p>SEÇÃO II ZONA DE EXPANSÃO URBANA</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 35. Definição da Zona ✓ Art. 36. Objetivos da Zona <p>SUBSEÇÃO I ZONA DE EXPANSÃO URBANA I</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 37. Delimitação da ZEUI1 <p>SUBSEÇÃO II ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 38. Delimitação da ZEUI2 	<p>SEÇÃO IV ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 41. Definição da Zona ✓ Art. 42. Objetivos da Zona <p>SUBSEÇÃO I ZEIS 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 43. Delimitação da ZEIS 1 <p>SUBSEÇÃO II ZEIS 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 44. Delimitação da ZEIS 2
<p>SEÇÃO III ZONA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 39. Definição da Zona ✓ Art. 40. Objetivos da Zona 		

CAPÍTULO III. DO ZONEAMENTO URBANO

<p>SEÇÃO V ZONA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 45. Definição da Zona ✓ Art. 46. Objetivos da Zona 	<p>SEÇÃO VII EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 49. Definição do Eixo ✓ Art. 50. Objetivos do Eixo
<p>SEÇÃO VI ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 47. Definição da Zona ✓ Art. 48. Objetivos da Zona 	<p>SEÇÃO VIII EIXO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Art. 51. Definição do Eixo ✓ Art. 52. Considerações sobre o fecho do Eixo ✓ Art. 53. Objetivos do Eixo

CAPÍTULO V. DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO II DIMENSIONAMENTO VIÁRIO

Art. 74. O dimensionamento viário tem por objetivo garantir a fluidez no trânsito, a permeabilidade do tecido urbano e a infraestrutura adequada tanto para o pedestre quanto para o ciclista, de modo a ampliar e assegurar o acesso às funções e espaços urbanos do município.

Art. 75. A partir da hierarquização viária estabelecida por esta Lei, as dimensões propostas para as **caixas viárias** de Uberlândia são:

- Rodovias Estaduais ou Federais: à critério do órgão estadual ou federal competente;
- Rodovias Vicinais: 12,00 m;
- Estradas Vicinais Secundárias: 10,00 m;
- Vias Arteriais de Pista Dupla: 30,00 m;
- Vias Arteriais de Pista Simples: 16,40 m;
- Vias Coletoras: 13,00 m;
- Vias Locais: 12,00 m.

§ 3º. As vias no território municipal que apresentem dimensionamento específico, **porá esta em implantação, permanecerá viária**, de acordo com esta Lei.

§ 4º. O dimensionamento estabelecido por esta Lei **deará ser adotado no caso de desenvolvimento de projetos de urbanização específica**, não alterando as dimensões das vias existentes, salvo em necessidade de alargamentos ou adequações conforme definição do Poder Executivo.

§ 5º. As vias abertas à circulação de veículos, que contem com o pavimento e posição **de implantação com dimensões variáveis, permanecerá com as dimensões existentes**, exceto quando indicado em projeto de urbanização específica, da implantação de ciclovoies ou adequações específicas, da implantação de ciclovoies ou integração de direções viárias **estabelecidas por esta Lei**.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Anexo VII: Quadro 3 – Dimensionamento mínimo das vias rurais

Categoria	Seção total da Via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Acostamento (m)	Faixas não edificáveis (m)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Rodovia	Dimensão mínima não estabelecida, pelos órgãos estaduais e federais, respeitando as normas	1 faixa de 3,50 m por sentido	1 faixa de 2,50 m por sentido	1 faixa de 4,500 m por sentido	0,50%	14,00%
Estrada Vicinal	12,00 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m por sentido	1 faixa de 4,500 m por sentido	0,50%	20,00%

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Anexo VIII: Quadro 4 – Dimensionamento mínimo das vias urbanas

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estacionamento (m)	Ciclovoies (m)	Canteiro (m)	Calçadas (m)²	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 e 1 faixa de 3,00 m em 1 faixa	1 ciclovia de 2,00 m de largura por sentido e 1,50 m por sentido e 1,50 m no canteiro central	2,00 m de largura	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	16,40 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,20 m em 1 faixa	-	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,50%	6,00%
Via Coletora	13,20 m	1 faixa de 4,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,80 m em cada lado	0,50%	10,00%
Via Local	12,00 m	1 faixa de 4,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 2,00 m em cada lado	0,50%	14,00%

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

CAPÍTULO V. DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO III DIRETRIZES VIÁRIAS

Art. 76. Fica estabelecido um conjunto de diretrizes viárias, com o objetivo de definir estratégias para a expansão e melhoria da rede viária atual [...], sendo elas:

- Intervenções de requalificação de vias urbanas centrais como implantação de sistemas de acalçamento de trottoar ou ruas completas, de modo a fomentar o turismo e comércio local, através criação de eixos de comércio e serviços;
- Criação de Rotas de Caminhões ou alternativas de acesso ao Centro, utilização de projeto deanel viário;
- Regulamentação de dispositivo de acesso entre a Rodovia Transbrasiliana e a Av. Waldir Paix;
- Implantação de rotatória no Trevo Usina-Tietê, de acordo com projeto existente;
- Implantação de rotatória de acesso ao novo Distrito Industrial, de acordo com projeto existente;
- Criação de um Plano Cicloviário que integre a rede urbana com o sistema Municipal;
- Implantação de passarela para transposição da rodovia próxima ao novo Distrito Industrial, de acordo com projeto existente, permitindo o acesso de pedestres e ciclistas, em articulação com o plano Cicloviário e com a rotatória.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

ANEXO IV: MAPA DO SISTEMA VIÁRIO

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

CAPÍTULO VI. MOBILIDADE NÃO MOTORIZADA

Art. 77. A mobilidade não motorizada compreende a infraestrutura de **destinada aos pedestres e ciclistas**, em detrimento ao automóvel particular, onde os pedestres devem ter total prioridade na elaboração de políticas e intervenções urbanísticas relacionadas à mobilidade urbana em Uberlândia.

Art. 78. Em Uberlândia, fazem parte do sistema de mobilidade não motorizada:

- As Calçadas, incluindo seu dimensionamento;
- As Rotas Acessíveis;
- O Sistema Cicloviário.

SEÇÃO I DIMENSIONAMENTO DAS CALÇADAS

Art. 79. Definição

Art. 80. Parágrafo único e livre circulação, de forma que não sem empuxos e obstáculos, as calçadas devem obedecer o Anexo IX.

Dimensionamento mínimo das Calçadas [...]

SEÇÃO II ROTAS ACESSÍVEIS

Art. 81. Definição conforme o Estatuto da Cidade

Art. 82. Objetivos Gerais

Art. 83. A indicação das vias prioritárias para implantação e reforma de calçadas, pelo Município, deverá considerar os seguintes critérios:

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

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

CAPÍTULO VI. MOBILIDADE NÃO MOTORIZADA

SEÇÃO III SISTEMA CICLOVIÁRIO

Art. 84. Quando houver possibilidade e demanda, a implantação do sistema cicloviário deverá ocorrer mediante a execução de projeto executivo específico [1].

Art. 85. O sistema cicloviário será permitido para qualquer tipologia de via, desde que estruturados para tal e com dimensão mínima de 1,50m (ciclovia ou ciclofaixa unidirecional) ou 2,50m (ciclovia ou ciclofaixa bidirecional).

Art. 86. Os projetos do sistema cicloviário deverão apresentar soluções que garantam a **acessibilidade universal** para os usuários do sistema, em conformidade com a Política Nacional de Mobilidade Urbana e o Programa Bicicleta Brasil (Lei Federal nº 13.274/2016).

SEÇÃO IV SINALIZAÇÃO VIÁRIA

Art. 87. A sinalização das vias públicas é de responsabilidade da Prefeitura Municipal no âmbito de sua circunscrição, como estabelece o Código Nacional de Trânsito.

SEÇÃO V ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 88. As áreas públicas de estacionamento deverão ser definidas, dimensionadas e hots sinalizadas [1], estabelecendo-se critérios de porte de veículos permitidos e horários.

Art. 89. O estacionamento de veículos em vias públicas, bem como em parques de carga e descarga, deverá obedecer ao sentido do fluxo, paralelo ao bordo da pista de rolamento e junto à quibancada da calçada (meio-fio).

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Anexo IX: Quadro 5 – Dimensionamento mínimo das 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	1,30 m	-	2,00 m

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Título V Dos Instrumentos da Política Urbana Municipal.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

TÍTULO V. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

Capítulo I Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória	03 x 1ppm
Capítulo II IPTU progressivo no tempo	02 x 1ppm
Capítulo III Desapropriação com pagamento em títulos de dívida pública	01 x 1ppm
Capítulo IV Regulamentação Fundiária Urbana	05 x 1ppm
Capítulo V Estudo de Impacto de Vizinhança	05 x 1ppm

- Definição;
- Considerações;
- Procedimentos; e
- Objetivos.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Título VI Do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

TÍTULO VI. DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

Capítulo I Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Rural ou órgão que vier a lhe substituir	01 x 1ppm
Capítulo II Conselho Municipal da Cidade	04 x 1ppm
Capítulo III Sistema de Informações Geográficas	04 x 1ppm
Capítulo IV Ferramentas de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor	02 x 1ppm
Capítulo V Mecanismos de controle e participação social	04 x 1ppm
08 x 1ppm	

objetivo de acompanhar a implementação do Plano de Ação e das estratégias propostas no Plano Diretor

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASILIS

Título VII Das Disposições Finais



TÍTULO VII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

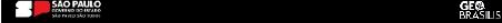
Art. 126. Os processos de licenças para aprovação de projetos e/ou obras **regularmente protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei** e sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação vigente à época de seu protocolo, com prazo de **180 dias para a conclusão de seus trâmites**.

Art. 128. Conforme estabelece o art. 3º da Lei Federal nº 10.259, de 2001 (Estatuto da Cidade), o **Plano Diretor Municipal de Ubatuba deverá ser objeto de revisão a cada cinco anos**, no máximo.

Art. 131. Ficam **expressamente revogadas todas as disposições em contrário a esta lei**, em especial:

I - Lei Municipal nº 33, de 17 de agosto de 2000;	VIII - Lei Complementar nº 779, de 20 de março de 2012;
II - Lei nº 322, de 11 de setembro de 2002;	IX - Lei nº 892, de 05 de dezembro de 2013;
III - Lei nº 402, de 22 de agosto de 2002;	X - Lei nº 892, de 30 de dezembro de 2014;
IV - Lei nº 446, de 12 de abril de 2004;	XI - Lei nº 936, de 06 de setembro de 2017;
V - Lei nº 446, de 26 de dezembro de 2008;	XII - Lei nº 1.003, de 20 de novembro de 2019;
VI - Lei nº 646, de 31 de dezembro de 2008;	XIII - Lei nº 1.141, de 18 de agosto de 2022;
VII - Disposições contrárias a Lei nº 780, de 22 de novembro de 2011;	XIV - Lei nº 1.327, de 22 de outubro de 2025; e
	XV - Lei nº 1.328, de 22 de outubro de 2025.

Art. 132. Esta lei **entra em vigor 90 dias** após sua publicação.



Plano de Ação.

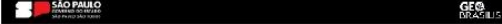



PLANO DE AÇÃO.

O Plano de Ação abrange as **ações e projetos estratégicos** necessários para a implementação do PDM, hierarquizados de acordo com as **decisões pactuadas junto ao Grupo de Trabalho**. Assim, são apresentados:

indicação do **Eixo Estratégico** correlato à ação proposta

Responsável	Ação	Prazo de execução	Possíveis fontes de recursos (R\$)	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos
-------------	------	-------------------	------------------------------------	-----------	-------------------------------	--------------------



PLANO DE AÇÃO.

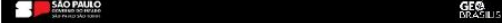
43 AÇÕES

EXO I Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica	15 Ações
EXO II Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura	23 Ações
EXO III Desenvolvimento Econômico e Turismo	5 Ações



PLANO DE AÇÃO. EIXO I – MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE HÍDRICA

Responsável	Ação	Prazo e execução	Possíveis fontes de recursos (R\$)	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento
		Curto Prazo (0-1 ano)	Médio Prazo (1-3 anos)		
Não Ambiental	Elaboração de projeto de APPs em áreas rurais, planos de espécies nativas e controle de erosão			Hídrica Recursos	151 15,3 Área recuperada (ha)
	Elaboração e controle de fiscalização ambiental com a participação técnica e pais de geotécnicos			Município	166 nº de fiscalizações



PLANO DE AÇÃO.
EIXO II – PLANEJAMENTO TERRITORIAL, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURA

Responsável	Ação	Prazo de execução		Possíveis fontes de recursos (R\$)	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento
		Quarta (24 em 24)	Meta (24 em 24)			
Mobilidade	Implantar Plano Diretor de Mobilidade Integrada e de Acesso para as Áreas de Lazer			Metadôlic Estado	11.2	• Plano aprovado
Transporte/Coza	Desenvolver projeto executivo de ampliação e modernização do sistema de coleta			Metadôlic Estado	11.2	• Projeto concluído

PLANO DE AÇÃO.
EIXO III – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Responsável	Ação	Prazo de execução			Possíveis fontes de recursos (R\$)	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento
		Quarta (24 em 24)	Meta (24 em 24)	Longo (24 em 24)			
Desenvolvimento Econômico	Implantar Centro de Apoio ao Trabalhador com serviços de orientação e capacitação				Metadôlic Estado	8.5	• Nº de atendimentos
Turismo	Elaborar e implementar plano integrado de marketing e atendimento				Metadôlic	8.9	• Nº de visitantes

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 Padreira Gaspar
@rafaelsouza@sp.gov.br

GEO BRASÍLIS
Equipe Técnica

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

Laiana Campagnoli
@laiana@geobrasilis.com.br

Deborah Sa ndes
@deborah@geobrasilis.com.br

Beatriz Kopperschmidt
@beatriz@geobrasilis.com.br

Fonte: Acervo Geo Brasília, 2026.

4.4. Audiência Pública


A Audiência Pública da Minuta de Lei do Plano Diretor de Ubarana foi realizada no dia 10 de abril de 2026, no Centro de Educação Municipal, localizado na Rua São Pedro, 920. A audiência teve 46 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 4.4-3**), com a participação da sociedade civil e de representantes da Prefeitura Municipal, da empresa de consultoria Geo Brasilis e da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (SDU).

A Audiência teve início às 19h20, com a abertura realizada pelo representante da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU), Rafael Pedreira. Na sequência, a empresa Geo Brasilis conduziu a 2ª Audiência Pública do Plano Diretor de Ubarana, com a apresentação da Minuta de Lei do Plano Diretor do Município de Ubarana (vide **Figura 4.4-4**). A **Figura 4.4-6** mostra os slides utilizados na Audiência Pública, contemplando os destaques da Minuta de Lei, especialmente o título voltado ao ordenamento territorial.

A apresentação teve duração de 50 minutos, e em seguida, foi aberta para manifestação do público presente, através do uso da palavra ou por meio de um formulário escrito. Foram registradas 02 manifestações orais e nenhuma manifestação por escrito (vide **Figura 4.4-5**). O encerramento da 2ª Audiência Pública do Plano Diretor de Ubarana ocorreu à 20h25.

De acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, a realização das Audiências Públicas no processo de elaboração do Plano Diretor deve ser precedida de uma publicação oficial com antecedência de 15 dias do evento. O município de Ubarana fez a publicação do Edital de Chamamento e Regulamento da Audiência Pública no Diário Oficial, no dia 23 de março de 2026 (vide **Figura 4.4-1**). Além disso, a legislação também determina que as Audiências Públicas devem ter ampla divulgação, garantindo a transparência e a efetiva participação social. A municipalidade realizou a divulgação do evento em mídias sociais oficiais da Prefeitura Municipal Prefeitura, com apoio da Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (vide **Figura 4.4-2**).

Figura 4.4-1: Publicação Oficial do Edital de chamamento e Regulamento da 2ª Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana

 **DIÁRIO OFICIAL**
Prefeitura do Município de Interesse Turístico de Ubarana

Edição nº 965
Ano 2026
Página 2 de 7

www.ubarana.sp.gov.br/diario-oficial-eletronico Segunda-feira, 23 de Março de 2026

Prefeitura Municipal De Ubarana

Atos Oficiais

Atas e Editais

EDITAL DE CHAMAMENTO E REGULAMENTO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE UBARANA

ASSUNTO E OBJETIVO: Apresentação da MINUTA DE LEI DO PLANO DIRETOR DE UBARANA e coleta de contribuições

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE UBARANA**, em atendimento às disposições legais, **CONVIDA** a população, sociedade civil em geral, as sociedades de bairros e demais organizações não governamentais, entidades e quaisquer outros segmentos representativos, para participarem da **Audiência Pública da elaboração do Plano Diretor de Ubarana no dia 10 de abril de 2026, às 19h00.**

A Audiência Pública será **gravada** pela Prefeitura Municipal de Ubarana.

A Audiência Pública terá a seguinte programação:

19h00: Abertura da Audiência Pública;

19h15: Informes iniciais;

19h20: Apresentação da MINUTA DE LEI DO PLANO DIRETOR DE UBARANA, elaborada com base no resultado do relatório da Etapa 4 (Proposta Técnica), considerando as etapas anteriores (Etapa 2 - Levantamento de Dados e Leitura Técnica e Etapa 3 - Leitura Comunitária);

20h00: Encerramento da apresentação;


20h10: Leitura das contribuições recebidas e manifestação de interesse dos munícipes que estiverem presencialmente, em ordem de inscrição - a ser realizada no dia do evento, considerando as regras indicadas abaixo;

20h30: Posicionamentos técnicos de destaque quanto às manifestações recebidas;

21h00: Encerramento.

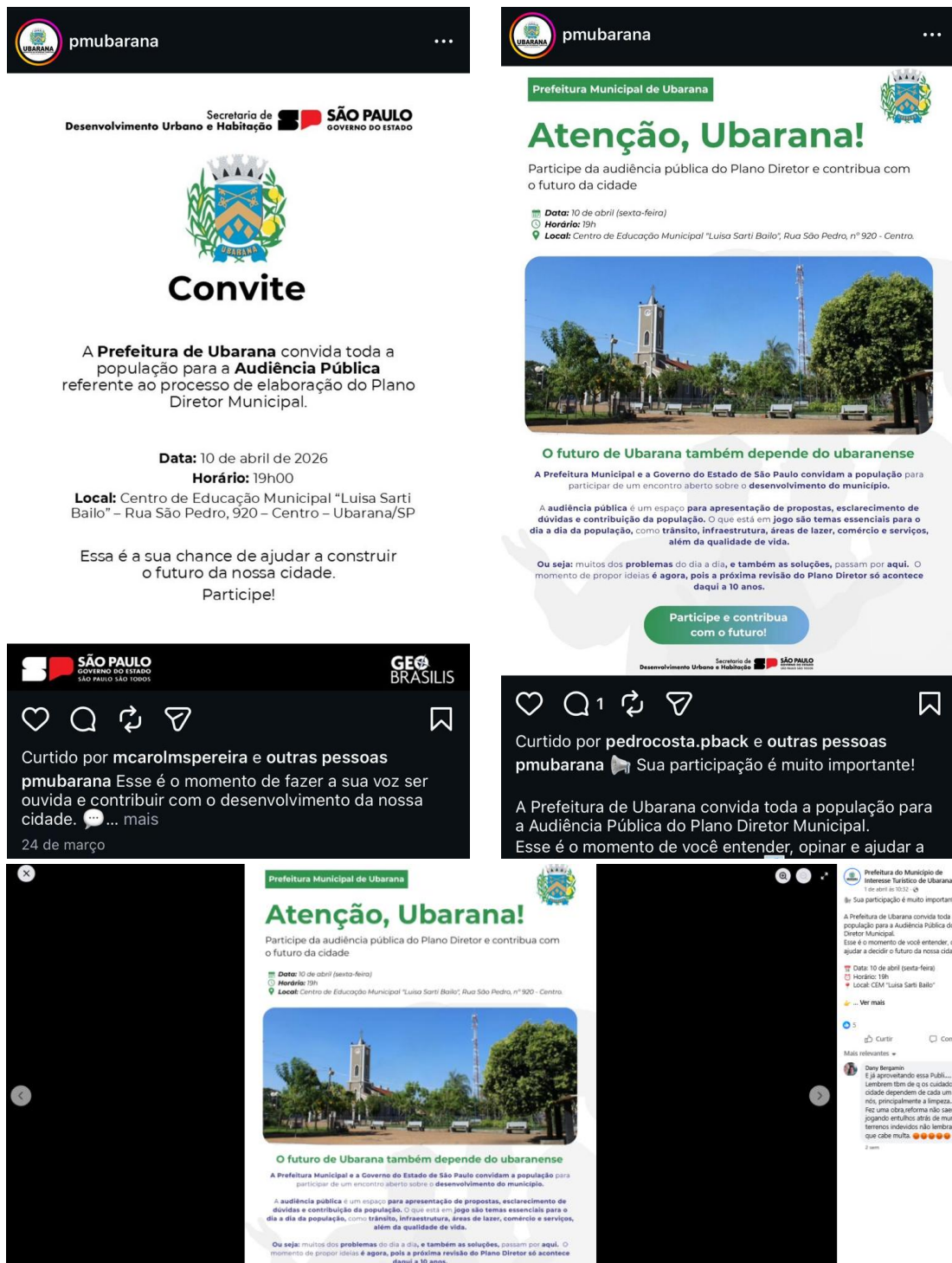
No momento do evento, sugestões e dúvidas sobre a MINUTA DE LEI DO PLANO DIRETOR DE UBARANA poderão ser realizadas conforme segue:

- Através do uso da palavra, conforme ordem de inscrição (a ser realizado no momento do evento), com início após a apresentação técnica.
 - Cada pessoa terá direito a 01 (uma) inscrição. Para apresentação das sugestões e dúvidas sobre o tema da Audiência, cada inscrito terá até 03 (três) minutos para cada explanação, obedecida a ordem de inscrição;
 - O público presente deverá assinar lista de presença, que conterá: nome legível, endereço eletrônico (e-mail), número de celular, segmento que representa e assinatura. A lista de presença ficará disponível durante toda a sessão em local acessível.

 **ICP Brasil** DIÁRIO OFICIAL - Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001. Garantimos a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.ubarana.sp.gov.br/diario-oficial-eletronico

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.4-2: Registro da divulgação da Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana nas mídias sociais da Prefeitura Municipal



Fonte: Instagram/Facebook da Prefeitura Municipal de Ubarana, 2026.

Figura 4.4-3: Registro da participação – Lista de presença da Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE UBARANA

Data: 10/04/2026

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Onara Vicente de Alencar	Prefeitura	onara.vicente@prefeitura.ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 99238-7604	[Assinatura]
2	Cláudio Roberto Todoroki	Prefeitura	claudio.todoroki@prefeitura.ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 996634836	[Assinatura]
3	Vanderlei A. Rui	Prefeitura	vanderlei@prefeitura.ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 991819292	U
4	Vanessa A.S. Marques	Prefeitura	vanessa@prefeitura.ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 992234999	[Assinatura]
5	TIAGO MARQUES	SOCIEDADE CIVIL	marques@tiago.com.br	DDD (17) 99230-5613	[Assinatura]
6	Kelvin C. Barbo	Prefeitura	kelvin@prefeitura.ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 992654366	[Assinatura]
7	Alice Diniz Moraes	Prefeitura	alice.diniz@prefeitura.ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 991634481	[Assinatura]

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

11

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE UBARANA

Data: 10/04/2026

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
8	Bruna A. J. Bidi	Município	brunabidi@brunabidi.com	DDD (17) 99155-3935	[Assinatura]
9	Aline C. H. Hosokawa	Município	alinehosokawa@hotmail.com	DDD (17) 997445325	[Assinatura]
10	Satiana Aparecida Belucio	Município	satianabelucio@live.com	DDD (17) 991009814	[Assinatura]
11	Jussara Cristina Jussani	Município	jussara@jussani.com	DDD (17) 991544596	[Assinatura]
12	Eliza Rodrigues dos Santos	Pref. Municipal	elizarodrigues@outlook.com	DDD (17) 991332140	[Assinatura]
13	Janyra O. M. de Lencio	Município	janyra@lencio.com	DDD (17) 991495396	[Assinatura]
14	Rita de Lúcia Jaqueira Gonçalves	Município	ritadecaria_jaqueira@del.com	DDD (17) 991651561	[Assinatura]

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

12

Pauta: Audiência Pública – Minuta de Lei

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	Data: 10/04/2026	VISTO
15	Josiane Aparecida Correia	Representante E.M. Maria Rodrigues de Souza	josianecorreia980@gmail.com	DDD (11) 991345343		
16	Lidiane Bertoldi Corio	C.M.E.I. "Lindolfo Guilherme de Lencina"	mediane_bertoldi@hotmail.com	DDD (17) 9914753 82		
17	Blaine e Roza Brito	C.M.E.I. "Lindolfo Guilherme de Lencina"	blaine.roza.brito@hotmail.com	DDD (17) 99173 098		
18	Deborah D. Silva Aquino	Prefeitura	contabilidade@ubarana	DDD (17) 991251903		
19	Edmarcio S. M. Lecondio	CEICA	edmarciosest@hotmail.com	DDD (17) 99123097		
20	Mayara C. Christal	E.M. Prof. José Dinis	mayracristal23@hotmail.com	DDD (17) 99782353		
21	Fernanda Cyp dos Santos	E.M. Prof. José Dinis	fernanda.cyp@gmail.com	DDD (17) 99763-8223		

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

13

Pauta: Audiência Pública – Minuta de Lei

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	Data: 10/04/2026	VISTO
22	Rosimar Perpétua Lapa Hashimoto	E.M. "Prof. José Dinis"	rosinhap@hotmail.com	DDD (17) 999201-0338		
23	Ana Claudine Rodrigues de Oliveira	E.M. "Prof. José Dinis"	profanadoliveira10@gmail.com	DDD (17) 99106-0604		
24	Maria Sueli Bomfim Alves	E.M.E.S. Yasmim Marcolina	sueli.bomfim@hotmail.com	DDD (17) 991955434		
25	Flávia Cristina Garcia de Oliveira	E.M.E.S. Yasmim Marcolina	flaviacg1998@gmail.com	DDD (17) 991594991		
26	Ferice Brito da Silva	C.R.A.S	fericedaoliveira826@hotmail.com	DDD (17) 991805166		
27	Thais Duda Gonçalves	Coordenadora de Turismo	thaisduda20@gmail.com	DDD (17) 9922213227		
28	Luana Santos Sanches	Podem Público	luanasanches552@gmail.com	DDD (17) 99120-6461		

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

14

Pauta: Audiência Pública – Minuta de Lei Data: 10/04/2026

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
29	Rita de Lúcia Aguiar Santos	Sector Público	RCL1406@opnail.Com	DDD (17) 99655-0736	
30	WELKACZ ROTHKOPF CELOS MONTINI	PREFEITURA (Água e Esgoto)	opnail@ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 99270-6363	
31	Raulo H. F. Corvalho	Prefeitura (Depart. Pessoal)	caralho@paulohennyc@yahooc.com.br	DDD (17) 99286-3556	
32	HENRICK NELANDIO	PREFEITURA COMPRAS	HENRICK DELCANNI@GMAIL.COM	DDD (17) 99134-7272	
33	Higen Eduardo Pereira	Prefeitura Setor de Compras	higeneu@ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 99135-2955	
34	Carlos MARCELLO GUERBER SILVA	PREFEITURA CASA AGRICULTURA	CARLOS MARCELLO GUERBER@GMAIL.COM	DDD (17) 997461066	
35	Morcos Clímaco Martins	PREFEITURA VIAS	billhelio.1996@gnorl.com	DDD (17) 991463072	

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

15

Pauta: Audiência Pública – Minuta de Lei Data: 10/04/2026

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
36	Opelair Pinto Mendonça	Chefe de Empresa		DDD (17) 9996529732	
37	Welf David da Silva	Ubarana		DDD (17) 992688930	
38	Cristiani P. Rocha dos Santos	Dep. Educação	cristianip@pds.com.br	DDD (17) 992228521	
39	João Paulo de Almeida	SPURSE	joao@spurse.com.br	DDD (17) 997738182	
40	Antônio Roberto de Almeida	ARRECADACÃO/HABITACÃO	trubutu@UBARANA.SP.GOV.BR	DDD (17) 991268820	
41	Denise Regina de Almeida	Imobiliária	denise@denisealmeida.com.br	DDD (17) 991095410	
42	Francis da Silva Ribeiro	Prefeitura		99201-5364	

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

16

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE UBARANA

Data: 10/04/2026

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-MAIL	Telefone	VISTO
43	Diego Rogério Lima B. de L.	Secretaria de Planejamento	diego@ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 99116-2918	
44	Gylaine C. Souza	Departamento de Educação	sozagal@gmail.com	DDD (17) 991289954	
45	Rafael F. Santos Augusto	Instituto de Planejamento Municipal	stributo@ubarana.sp.gov.br	DDD (17) 991311515	
46	Rafael Antônio P. G. de Souza	SDU/UBA	rafael.souza@ubarana.sp.gov.br	DDD ()	
47				DDD ()	
48				DDD ()	
49				DDD ()	

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

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

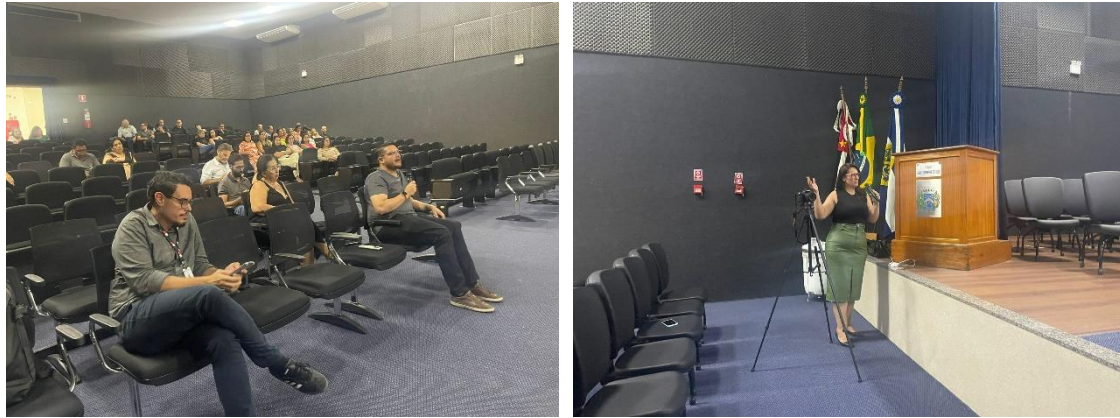
17

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.4-4: Registro fotográfico da Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana







Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.4-5: Lista de inscritos para uso da palavra na Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

LISTA DE CONTRIBUIÇÕES NA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE UBARANA
DATA: 10/04/2026

Nome do Participante	Uso da Palavra	Contribuição escrita
1. <i>Roberto Gobellenton Augusto</i>		
2. <i>Kelvin Brito</i>		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

O **Quadro 4.4-1** apresenta a transcrição das manifestações recebidas, via oral, com as respectivas respostas técnicas, realizadas durante a Audiência Pública da Minuta de Lei do Plano Diretor de Ubarana.

Quadro 4.4-1: Transcrição das manifestações e respostas realizadas na Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana

Manifestação	Assunto	Resposta Técnica
1	<ol style="list-style-type: none"> Rafael questionou sobre o prazo para início de vigência do plano Rafael solicitou que a Geo Brasilis explicasse um pouco para os presentes sobre o Plano de Ação. 	<ol style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis informou que após a aprovação pela Câmara, são estabelecidos 90 dias para início da vigência do Plano Diretor. A Geo Brasilis informou que o Plano de Ação havia sido incorporado ao Plano Diretor, para auxiliar a gestão pública na implementação do plano, por meio de ações que são destinadas a diversos setores da administração pública, que vão direcionar ações específicas que devem ser cumpridas em prazos curtos, médios e longos, ou seja, dentro de um prazo de 1 a 5 anos.
2	<ol style="list-style-type: none"> Kélia solicitou que a Geo Brasilis explicasse um pouco sobre as áreas das antigas fábricas cerâmicas, que no Plano Diretor vai ser mantida uma dessas áreas como área de preservação, mas que a consultoria fizesse um pouco do trabalho que teve para recuperar essa memória que faz parte da história do município. 	<ol style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis informou que desde a etapa de levantamentos de dados já havia identificado a presença marcante dessas indústrias cerâmicas no município, e buscou recuperar e valorizar a história desse local na proposta. Foi inicialmente sugerido a inclusão de todas essas histórias como Zona de Preservação Cultural, no entanto, foi informado pela Prefeitura que algumas dessas áreas já possuem projetos para loteamentos e outros investimentos, e após ser levado também para a Oficina municipal, foi decidido pela população a exclusão dessas áreas da Zona de Preservação Cultural, priorizando

Manifestação	Assunto	Resposta Técnica
		<p>outros usos no local. Foi ressaltado que nessa área mantida como ZPC, que ainda possui uma indústria em funcionamento, não possui nenhum impedimento para o funcionamento das atividades, pelo contrário, ela poderá continuar funcionando sem nenhum entrave. Após o encerramento da sua atividade, recomenda-se que o uso seja convertido em usos culturais, valorizando esse patrimônio de Ubarana.</p>

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.4-6: Slides da apresentação na Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana

Elaboração do Plano Diretor Municipal de Ubarana

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
Etapa 5: Minuta de Lei do Plano Diretor Municipal de Ubarana

10/04/2025

Agenda.

01 | Apresentação pela Equipe da Geo Brasília [máx. 90min]

- Combinados;
- Processo de elaboração do Plano Diretor; e
- Destaques da Minuta de Lei.

02 | Manifestação da Sociedade Civil [máx. 90min]

- Abertura da palavra aos participantes [a min. 10min]

Combinados.

VAMOS OUVIR A APRESENTAÇÃO

RESPEITE O TEMPO E OS PRESENTES

NÃO INTERROMPA A FALA DOS OUTROS

APÓS A APRESENTAÇÃO HAVERÁ O MOMENTO DE FALA

COLOQUE O CELULAR NO MODO SILENCIOSO

O que é o PLANO DIRETOR ?

É UM INSTRUMENTO BÁSICO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO URBANA

O OBJETIVO É PLANEJAR O FUTURO DAS CIDADES

É OBRIGATÓRIO PARA CIDADES COM MAIS DE 20.000 HABITANTES OU INSERIDAS EM REGIÕES METROPOLITANAS

ESTÁ PREVISTO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E NO ESTATUTO DAS CIDADES

A ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR EXIGE O PROCESSO PARTICIPATIVO

DEFINE ESTRATÉGIAS LEVANDO EM CONTA AS CARACTERÍSTICAS E NECESSIDADES DA CIDADE

Como está sendo construído o Plano Diretor?

ETAPA 1: Plano de Trabalho e Governança

ETAPA 2: Levantamento de Dados e Leitura Técnica

ETAPA 3: Leitura Comunitária

ETAPA 4: Proposta Técnica

ETAPA 5: Minuta de Lei PDM

Fase 1: Proposta Técnica

Fase 2: Processo Participativo

Agenda 01

Agenda 02

Agenda 03

Reunião CA

Oficina Municipal

Reunião Vereadores

Discussão e Validação da proposta

Onde acompanhar o processo?

<https://www.geopdm.com.br/>

PROPOSTA ELABORADA

LEVANTAMENTO DE DADOS E LEITURA TÉCNICA

PROPOSTA ELABORADA

ETAPA 1: LEVANTAMENTO DE DADOS E LEITURA TÉCNICA

ETAPA 2: LEVANTAMENTO DE DADOS E LEITURA TÉCNICA - FERRAS 1

Minuta de Lei.

Estrutura da Proposta Técnica.

- Princípios e Objetivos Gerais da Política Urbana Municipal
- Eixos de Desenvolvimento Municipal
- Propostas para o ordenamento territorial
- Instrumentos da Política Urbana Municipal
- Sistema de Gestão e Planejamento Urbano

MINUTA DE LEI

Estrutura da Lei.

7 TÍTULOS → 19 CAPÍTULOS → 25 SEÇÕES → 132 ARTIGOS (+ 10 ANEXOS)

Estrutura da Lei.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS			05 Artigos
TÍTULO II DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL			01 Artigo
TÍTULO III DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO	Capítulo I: Eixo I		05 Artigos
	Capítulo II: Eixo II		05 Artigos
	Capítulo III: Eixo III		05 Artigos
TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	Capítulo I: Do Zonamento Urbano		01 Artigo
	Capítulo II: Do Parcelamento Municipal	04 Seções	10 Artigos
	Capítulo III: Do Zonamento Urbano	06 Seções	25 Artigos
	Capítulo IV: Dos Instrumentos de Uso e Ocupação do Solo	02 Seções	15 Artigos
	Capítulo V: Do Sistema Viário	03 Seções	08 Artigos
	Capítulo VI: Mobilidade motorizada	05 Seções	15 Artigos

Estrutura da Lei.

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	Capítulo I: Parcelamento, Edificação e Utilização Computada		05 Artigos
	Capítulo II: IPTU progressivo no tempo		02 Artigos
	Capítulo III: Desapropriação com pagamento em títulos de dívida pública		01 Artigo
	Capítulo IV: Regulamentação Fundiária Urbana - SFURU		03 Artigos
	Capítulo V: Estudo de Impacto de Mananciais - EIM		05 Artigos
TÍTULO VI DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	Capítulo I: Diretoria de Obras e Engenharia		01 Artigo
	Capítulo II: Conselho Municipal da Cidade		05 Artigos
	Capítulo III: Sistema de Informações Geográficas - SIG		04 Artigos
	Capítulo IV: Parâmetros de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor		02 Artigos
	Capítulo V: Mecanismos de controle e participação social	05 Seções	05 Artigos

Estrutura da Lei.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS			05 Artigos
ANEXOS	Anexo I: Mapa do Zonamento Urbano		
	Anexo II: Mapa do Parcelamento		
	Anexo III: Mapa do Zonamento		
	Anexo IV: Mapa do Sistema Viário		
	Anexo V: Quadro 1 - Parâmetros de Uso do Solo		
	Anexo VI: Quadro 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo		
	Anexo VII: Dimensionamento Mínimo das Malhas		
	Anexo VIII: Dimensionamento Mínimo das Malhas Urbanas		
	Anexo IX: Dimensionamento Mínimo das Malhas		
	Anexo X: Outros		

Título IV
Do Ordenamento Territorial.



CAPÍTULO I.
DO PERÍMETRO URBANO

Art. 18. O território municipal é dividido em áreas urbanas e área rural para fins urbanísticos e tributários.

§ 1º. As áreas urbanas do Município de Ubatuba são compostas pelos perímetros urbanos:

- I - Do Sede Municipal;
- II - Do Núcleo Urbano Isolado - Chácaras de Lazer;
- III - Do Núcleo Urbano Isolado - ETE;
- IV - Do Núcleo Urbano Isolado - Praia; e
- V - Do Núcleo Urbano Isolado - Industrial

Consolidado:

- VI - Do Núcleo Urbano Isolado - Vila dos pescadores

§ 2º. Qualquer alteração na delimitação estabelecida no Anexo I - Mapas dos Perímetros Urbanos, deverá ser objeto de revisão desta Lei do Plano Diretor, com atendimento integral aos seguintes requisitos:

- I - Apresentação em audiência pública; realização de oficinas comunitárias para debater as alterações propostas com a população local, com participação do Conselho Municipal de Cidade;
- II - Publicidade aos documentos e informações produzidas que subsidiarão a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor, conforme § 4º do artigo da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade); e
- III - Atendimento integral ao que dispõe o artigo 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade); e, quando houver alteração dos perímetros urbanos, também no artigo 42-B.

§ 3º. Fica o parcelamento do solo para fins urbanos permitido APENAS nas áreas urbanas.

§ 4º. Na área rural é vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e em módulos fiscais inferiores ao estabelecido pelo INCRA, de 30 ha (trinta hectares).



ANEXO I: MAPA DO PERÍMETRO URBANO



LEGENDA:

- Perímetro Urbano
- Área de Proteção Ambiental
- Zona Rural
- Área de Preservação Ambiental (APA)
- Área de Preservação Ambiental (APA)
- Área de Preservação Ambiental (APA)
- Área de Preservação Ambiental (APA)

Em conformidade com a Lei nº 10.257, de 2001.



CAPÍTULO II.
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

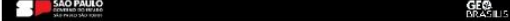
Art. 19. O Macrozoneamento Municipal compreende a totalidade do território de Ubatuba e se constitui como o primeiro nível de zoneamento e caracterização do território, sendo um referencial essencial para a definição de usos destinados aos usos rurais e urbanos, delimitados a partir da percepção das características, tendências, usos atuais e vocações identificadas no município.

Art. 20. O território municipal de Ubatuba está compartimentado nas seguintes Macrozonas, conforme Anexo II - Mapa do Macrozoneamento Municipal:

- I - Macrozona de Qualificação Urbana - MQU;
- II - Macrozona de Proteção Urbana - MPU;
- III - Macrozona de Produção Sustentável - MPS; e
- IV - Macrozona de Preservação Ambiental - MPA.

§ 1º. Qualquer alteração na delimitação estabelecida no Anexo II - Mapa do Macrozoneamento Municipal, deverá ser objeto de revisão desta Lei do Plano Diretor, com atendimento integral aos seguintes requisitos:

- I - Apresentação em audiência pública e realização de oficinas comunitárias para debater as alterações propostas com a população local, com participação do Conselho Municipal de Cidade;
- II - Publicidade aos documentos e informações produzidas que subsidiarão a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor, conforme § 4º do artigo da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade); e
- III - Atendimento integral ao que dispõe o artigo 42 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade); e, quando houver alteração dos perímetros urbanos, também no artigo 42-B.



CAPÍTULO II.
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

SEÇÃO I.
MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA
✓ Art. 21. Definição da Macrozona
✓ Art. 22. Objetivos da Macrozona

SEÇÃO II.
MACROZONA DE PROTEÇÃO URBANA
✓ Art. 23. Definição da Macrozona
✓ Art. 24. Objetivos da Macrozona

SEÇÃO III.
MACROZONA DE PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL
✓ Art. 25. Definição da Macrozona
✓ Art. 26. Objetivos da Macrozona

SEÇÃO IV.
MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
✓ Art. 27. Definição da Macrozona
✓ Art. 28. Objetivos da Macrozona



ANEXO II: MAPA DO MACROZONEAMENTO



LEGENDA:

- Limite Municipal do Município de Ubatuba
- Perímetro Urbano
- Macrozona de Qualificação Urbana (MQU)
- Macrozona de Proteção Urbana (MPU)
- Macrozona de Produção Sustentável (MPS)
- Macrozona de Preservação Ambiental (MPA)

Em conformidade com a Lei nº 10.257, de 2001.



CAPÍTULO III. DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 29. As áreas urbanas do município de Uberana, são divididas nas seguintes zonas de uso e ocupação do solo, conforme o Anexo III – Mapa do Zoneamento Urbano, parte integrante desta Lei:

- I - Zona residencial - ZR, subdividida em:
 - a) Zona Residencial 1 - ZR1
 - b) Zona Residencial 2 - ZR2 e
 - c) Zona Residencial 3 - ZR3
- II - Zona de Expansão Urbana - ZEU,
 - a) Zona de Expansão Urbana 1 - ZE1I e
 - b) Zona de Expansão Urbana 2 - ZE1II.
- III - Zona de Preservação Cultural - ZPC.
- IV - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS,
 - a) Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1 e
 - b) Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2
- V - Zona de Desenvolvimento Industrial - ZDI.
- VI - Zona de Interesse Turístico - ZIT.
- VII - Eixo de Comércio e Serviços - ECS e
- VIII - Eixo de Desenvolvimento Econômico - EDE.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO **GEO BRASÍLIS**

CAPÍTULO III. DO ZONEAMENTO URBANO

SEÇÃO I ZONA RESIDENCIAL
✓ Art. 30 Definição da Zona
✓ Art. 31 Objetivos da Zona

SEÇÃO II ZONA DE EXPANSÃO URBANA
✓ Art. 35 Definição da Zona
✓ Art. 36 Objetivos da Zona

SEÇÃO III ZONA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL
✓ Art. 39 Definição da Zona
✓ Art. 40 Objetivos da Zona

SEÇÃO IV ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
✓ Art. 42 Definição da Zona
✓ Art. 43 Objetivos da Zona

SEÇÃO V ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO
✓ Art. 47 Definição da Zona
✓ Art. 48 Objetivos da Zona

SEÇÃO VI EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS
✓ Art. 49 Definição do Eixo
✓ Art. 50 Objetivos do Eixo

SEÇÃO VII EIXO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
✓ Art. 52 Considerações sobre o eixo do Eixo
✓ Art. 53 Objetivos do Eixo

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO **GEO BRASÍLIS**

CAPÍTULO III. DO ZONEAMENTO URBANO

SEÇÃO V ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO
✓ Art. 47 Definição da Zona
✓ Art. 48 Objetivos da Zona

SEÇÃO VI EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS
✓ Art. 49 Definição do Eixo
✓ Art. 50 Objetivos do Eixo

SEÇÃO VII EIXO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
✓ Art. 52 Considerações sobre o eixo do Eixo
✓ Art. 53 Objetivos do Eixo

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO **GEO BRASÍLIS**

ANEXO III: MAPA DO ZONEAMENTO URBANO

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO **GEO BRASÍLIS**

CAPÍTULO IV. DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 54. Ficam estabelecidos parâmetros urbanísticos para as Zonas Urbanas com a finalidade de controlar e dirigir o uso e ocupação do solo, em conformidade com os objetivos estabelecidos, para cada unidade de planejamento de Uberana.

SEÇÃO I PARÂMETROS DE USO DO SOLO
Art. 55. Os usos do solo são classificados em relação à sua compatibilidade de sobre a zona em que se inserem e quanto às atividades que representam.

Art. 56. Quanto à compatibilidade, os usos do solo são classificados em:
I - Uso permitido [...];
II - Uso permissível [...];
III - Uso proibido [...].

Art. 57. Classificação quanto às atividades.
Art. 58. Tipos de usos Residenciais.
Art. 59. Tipos de usos Não Residenciais.

Art. 51. Ficam adotados os parâmetros de uso do solo estabelecidos no Anexo V: Quadro 1 - Parâmetros de Uso do Solo, parte integrante desta Lei.

Art. 52. O uso permissível só será ser aprovado quando:
I - O Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) indicar a viabilidade de mitigação de potenciais impactos após a realização de equates e medidas por ele indicadas; e
II - A critério do órgão competente do Município.

Art. 53. O uso proibido será vetado.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO **GEO BRASÍLIS**

Anexo V: Quadro 1 - Parâmetros de Uso do Solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZR1	Q, C, R, R2, II	CS	RS, I2, I3, I4
ZR2	Q, R, II	CS	CS, R2, RS, I2, I3, I4
ZR3	Q, R, II	CS	CS, R2, I2, I3, I4
ZE1I	Q, R1, R2, RS, II	CS	CS, R2, I2, I3, I4
ZE1II	I2, I3, I4, C2 e C3	RS, R2, CI	R
ZPC	I, I2	C2, C3, CA, I3, I4	CI, R1, R2, RS
ZEIS1	CI, R, R2, II	RS, C2	CS, I2, I3, I4
ZEIS2	CI, R, R2, II	RS, C2	CS, I2, I3, I4
ZDI	I, I2, I3, I4	-	R1, I2, I3, C2, C3
ZIT	CI, C2, II	CS	R, R2, RS, I2, I3, I4
ECS	Q, C2, CA, R1, R2, II	I2	RS, I3, I4
EDE	CA, I2, I3, I4	-	R1, R2, RS, Q, C2, II

RS: R3, R4
R: Residência Unifamiliar
I2: Indústria, Artes e Ofícios
I3: Comércio e Serviços
I4: Indústria Pesada
C2: Comércio e Serviço de Bônus
C3: Comércio e Serviço de Comércio
CA: Comércio e Serviço de Comércio
R1: Indústria Casarão
I2: Indústria de Ofício
I3: Indústria de Indústria
I4: Indústria Pesada

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO **GEO BRASÍLIS**

CAPÍTULO IV. DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO II. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 61. Os parâmetros de ocupação do solo urbano têm como função **orientar e disciplinar** a ocupação equilibrada e sustentável do território na escala do lote, sendo adotados os parâmetros estabelecidos no Anexo VI, Quadro 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano, parte integrante desta Lei, onde são definidos:

- I - Taxa de Ocupação Máxima [...];
- II - Coeficiente de Aproveitamento [...];
- III - Taxa de Permeabilidade Mínima [...];
- IV - Cabimento Máximo [...];
 - a) Altura Máxima [...];
- V - Loteamento [...];
 - a) Área Mínima [...];
 - b) Frente Mínima [...];
- VI - Recuo Mínimo [...];
- VII - Afastamento Mínimo [...].

Art. 62. É admitida mais de uma categoria de uso no mesmo lote, desde que permitido pelo zoneamento e seja **reservado o uso residencial**.

✓ **Art. 66.** Cálculo da Taxa de permeabilidade (TP)

✓ **Art. 67.** Cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA)

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Anexo VI: Quadro 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo

Zona	Taxa de Ocupação (%)	Coeficiente de Aproveitamento	Taxa de Permeabilidade (%)	Altura (m)	Cabimento (m)	Área Mínima (m²)			Recuo Mínimo (m)	Afastamento Mínimo (m)	
						Quadrado	Retângulo	Triângulo			
Z-1	30	1,40	30	8,00	2	5,00	5,00	15,00	15,00	2,00	1,50m
Z-2	40	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	20,00	20,00	2,00	1,50m
Z-3	50	0,80	30	8,00	2	12,00	12,00	30,00	30,00	2,00	2,00m
Z-4	60	1,40	30	8,00	2	10,00	10,00	20,00	20,00	2,00	1,50m
Z-5	50	1,40	40	12,00	3	10,00	10,00	20,00	20,00	2,00	1,50
Z-6	50	1,00	40	14,00	4	14,00	17,00	10,00	10,00	5,00	5,00
Z-7	80	1,50	10	14,00	4	4,00	8,00	15,00	15,00	3,00	-
Z-8	80	1,50	10	14,00	4	4,00	8,00	15,00	15,00	3,00	-
Z-9	70	1,50	10	12,00	3	10,00	10,00	30,00	30,00	5,00	5,00
Z-10	40	1,20	20	8,00	2	4,00	10,00	15,00	25,00	3,00	2,00
Z-11	70	2,00	10	8,00	2	Conforme zoneamento		3,00	3,00	1,50	-
Z-12	70	2,00	10	8,00	2	Conforme zoneamento		5,00	5,00	3,00	-

(Régua em 1:1 e 1:400) e (m) = metros.
0,50m = 50 cm e 1 = 1 metro.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

CAPÍTULO V. DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 68. Objetivos Gerais

Art. 69. Os parcelamentos de solo para fins urbanos a serem licenciados no Município, deverão respeitar as diretrizes de planejamento viário estabelecidas no Anexo IV - Mapa do Sistema Viário, bem como a hierarquia pi e o dimensionamento mínimo estabelecido nesta Lei.

SEÇÃO II. HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

Art. 70. O Sistema Viário Rural engloba as vias que se encontram **fora do perímetro urbano** [...], obedecendo às seguintes categorias:

- I - Rodovias Estaduais ou Federais [...];
- II - Estradas Vicinais [...];
- III - Estradas Secundárias [...].

Art. 71. O Sistema Viário Urbano é classificado conforme seu uso e volume de tráfego e engloba as vias que se encontram dentro do perímetro urbano, conforme seguinte classificação:

- I - Vias Arteriais [...];
- II - Vias Coletoras [...];
- III - Vias Locais [...].

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

CAPÍTULO V. DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I. DIMENSIONAMENTO VIÁRIO

Art. 74. O dimensionamento viário tem por objetivo **garantir a fluidez no trânsito, o permeabilidade do tecido urbano e a infraestrutura de qualidade** (sinalização, pedestre, quanta para o ciclista, de modo a ampliar a segurança do acesso às funções e espaços urbanos do município).

Art. 75. A partir da hierarquia viária estabelecida por esta Lei, os dimensões mínimos para as **vias urbanas** de:

- I - Rodovias Estaduais ou Federais à critério do órgão estadual ou federal competente;
- II - Estradas Vicinais: 12,00 m;
- III - Estradas Vicinais Secundárias: 10,00 m;
- IV - Vias Arteriais de Pista Dupla: 30,00 m;
- V - Vias Arteriais de Pista Simples: 16,40 m;
- VI - Vias Coletoras: 13,20 m;
- VII - Vias Locais: 12,00 m.

§ 3º. As vias no território municipal que apresentem dimensionamento específico, por já estarem implantadas, **permanecerão** vigentes, de acordo com esta Lei.

§ 4º. O dimensionamento estabelecido por esta Lei deverá ser adotado caso de desenvolvimento de projetos de urbanização específica, não alterando as dimensões das vias existentes, salvo em necessidade de alargamentos ou adequações conforme definição do Poder Executivo.

§ 5º. As ruas abertas à circulação de veículos, que contem com o pavimento asfáltico, **já implantados e com dimensões variadas, permanecerão com as dimensões existentes**, exceto quando indicado em projeto de urbanização específica, da implementação de ciclovias ou outras diretrizes viárias estabelecidas por esta Lei.

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Anexo VII: Quadro 3 - Dimensionamento mínimo das vias rurais

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)		Faixas de Acoltamento (m)		Faixas não edificáveis (m)		Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
		1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,80 m por sentido	1 faixa de 2,00 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 5,00 m por sentido		
Rodovia	Diminua no mínimo esta tabela pelas 0,50m de acostamento e 1,00m de faixa não edificável								
Estrada Vicinal	12,00 m							0,80%	16,00%
Estrada Secundária	10,00 m							0,80%	20,00%

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

Anexo VIII: Quadro 4 - Dimensionamento mínimo das vias urbanas

Categoria	Seção total da via (m)	Faixas de Rolamento (m)	Faixas de Estacionamento (m)	Ciclovias (m)	Calçamento (m)	Calçadas (m²)	Inclinação mínima (%)	Inclinação Máxima (%)
Via Arterial de Pista Dupla	30,00 m	2 faixas de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,00 m por sentido	1 ciclovia de 1,50 m por sentido (se não houver ciclovia)	200m de faixas de pedestres	1 calçada de 4,00 m em cada lado	0,80%	6,00%
Via Arterial de Pista Simples	16,40 m	1 faixa de 3,00 m por sentido	1 faixa de 2,20 m em cada lado	-	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,80%	6,00%
Via Coletora	13,20 m	1 faixa de 4,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 3,60 m em cada lado	0,80%	10,00%
Via Local	12,00 m	1 faixa de 4,00 m por sentido	-	-	-	1 calçada de 3,00 m em cada lado	0,80%	16,00%

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
GEO BRASÍLIS

TÍTULO V. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL	Capítulo I Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória	03 x 11p/11
	Capítulo II IPTU progressivo no tempo	02 x 11p/11
	Capítulo III Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública	01 x 11p/11
	Capítulo IV Regularização Fundiária Urbana	05 x 11p/11
	Capítulo V Estudo de Impacto de Vizinhança	05 x 11p/11

- Definição;
- Considerações;
- Procedimentos e
- Objetivos.



Título VI Do Sistema de Gestão e Planejamento Urbano.

TÍTULO VI. DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

TÍTULO VI DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	Capítulo I Diretoria de Obras e Engenharia	01 x 11p/11
	Capítulo II Conselho Municipal da Cidade	04 x 11p/11
	Capítulo III Sistema de Informações Geográficas	04 x 11p/11
	Capítulo IV Ferramentas de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor	02 x 11p/11
	Capítulo V Mecanismos de controle e participação social	04 x 11p/11

Objetivo de acompanhar a implementação do Plano de Ação e dos estabelecimentos no Plano Diretor

Título VII Das Disposições Finais e Transitórias.

TÍTULO VII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 126. Os processos de licenças para aprovação de projetos e/ou obras regularmente protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação vigente à época de seu protocolo, com prazo de 180 dias para a conclusão de seus trâmites.

Art. 128. Conforme estabelece o art. 3º da Lei Federal nº 10.267, de 2001 (Estatuto da Cidade), o Plano Diretor Municipal de Ubatuba deverá ser objeto de revisão a cada dez anos, no máximo.

Art. 131. Ficam expressamente revogadas todas as disposições em contrário a esta lei, em especial:

I - Lei Municipal nº 201, de 17 de agosto de 2009;	VIII - Lei Complementar nº 775, de 20 de março de 2012;
II - Lei nº 322, de 18 de setembro de 2009;	IX - Lei nº 810, de 25 de dezembro de 2015;
III - Lei nº 402, de 22 de agosto de 2002;	X - Lei nº 852, de 30 de dezembro de 2014;
IV - Lei nº 646, de 12 de abril de 2004;	XI - Lei nº 934, de 05 de setembro de 2017;
V - Lei nº 645, de 31 de dezembro de 2008;	XII - Lei nº 1.003, de 20 de novembro de 2013;
VI - Lei nº 644, de 21 de dezembro de 2008;	XIII - Lei nº 1.146, de 19 de agosto de 2022;
VII - Disposições contrárias à Lei nº 762, de 22 de novembro de 2011;	XIV - Lei nº 1.327, de 22 de outubro de 2025; e
	XV - Lei nº 1.328, de 22 de outubro de 2025.

Art. 132. Esta lei entra em vigor 90 dias após sua publicação.



Plano de Ação.

PLANO DE AÇÃO.

- O Plano de Ação abrange as **ações e projetos estratégicos** necessários para a implementação do PDM, hierarquizados de acordo com as **decisões pactuadas junto ao Grupo de Trabalho**. Assim, são apresentadas:

Indicação do Eixo Estratégico correlato à ação proposta

Responsável	Ação	Prazo de execução	Principais fontes de recursos	Metas ODS	Indicadores de Acompanhamento	Eixos Estratégicos

PLANO DE AÇÃO.

43 AÇÕES

EIXO I Meio Ambiente e Sustentabilidade Hídrica	15 Ações
EIXO II Planejamento Territorial, Mobilidade e Infraestrutura	23 Ações
EIXO III Desenvolvimento Econômico e Turismo	5 Ações



Próximos passos.

Próximos passos.


Validação da Minuta de Lei	Entrega Final da Minuta de Lei
17/04/2026	30/04/2026

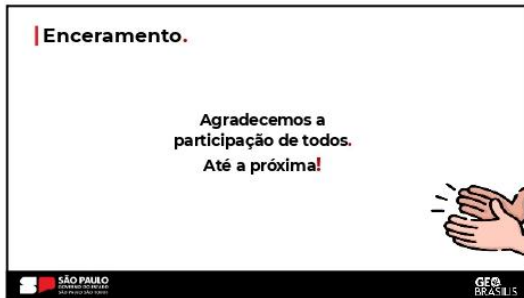


Manifestação Pública.

Manifestação Pública.

Uso da palavra aos presentes

Tempo máximo: **3 minutos** 



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade, a Audiência Pública deve ser gravada e publicada, para ampliar o acesso da população aos materiais e debates ocorridos. Dessa forma, a Audiência Pública da Minuta de Lei do Plano Diretor de Ubarana foi gravada e publicada na página oficial da Prefeitura de Ubarana, disponível no link: https://www.youtube.com/watch?v=h_SRj1W_qto.

Figura 4.4-7: Publicação da gravação da Audiência Pública – Plano Diretor de Ubarana



https://www.youtube.com/watch?v=h_SRj1W_qto

Fonte: Página do *Youtube* da Prefeitura de Ubarana, 2026.

4.5. Reunião com o Grupo de Trabalho

- **ESPECIFICIDADES DA REUNIÃO**

Tipo:	Reunião com Grupo de Trabalho
Finalidade:	Apresentação da Minuta de Lei
Data, hora e local:	27/04/2026 das 10h00 às 11h10 – Videoconferência, via plataforma <i>Google Meet</i>

- **PARTICIPANTES DA REUNIÃO**

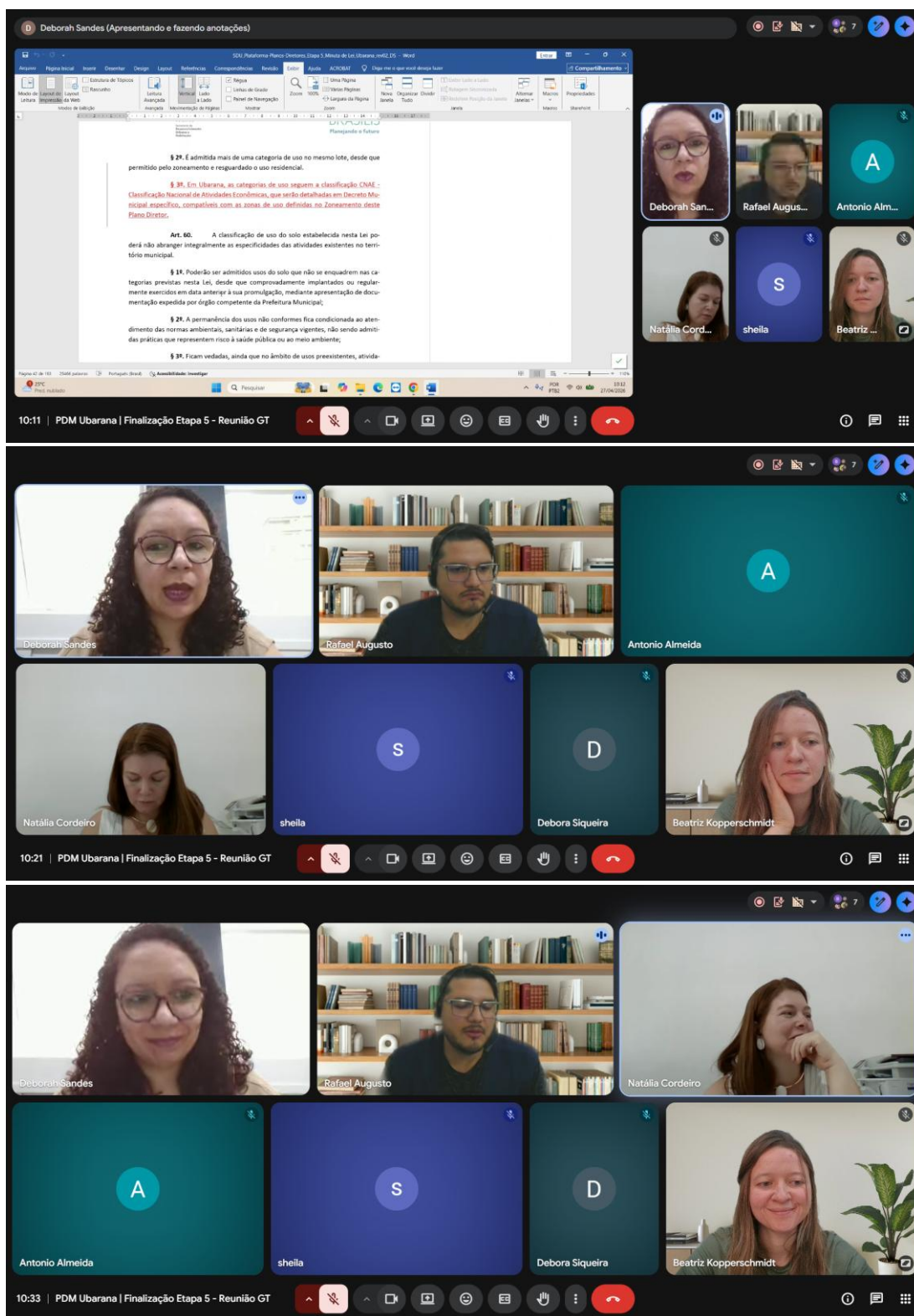
Nome	Instituição
1. Antônio Ap. de Almeida	Prefeitura Municipal de Ubarana – Arrecadação Tributária
2. Natália Cordeiro	Prefeitura Municipal de Ubarana - Procuradoria
3. Rafael G. S. Augusto	Prefeitura Municipal de Ubarana - Tributação
4. Sheila Ap. da Silva Tripodi	Coordenadoria Municipal do Meio Ambiente
5. Debora Siqueira	Prefeitura Municipal de Ubarana
Nome	Instituição
Deborah Sandes de Almeida	Coordenação Técnica - Geo Brasilis
Beatriz Kopperschmidt	Geo Brasilis

A última reunião com o Grupo de Acompanhamento de Ubarana foi realizada no dia 27 de abril de 2026, das 10h00 às 11h10, de maneira remota, através de videoconferência na plataforma *Google Meet*. A reunião teve 07 participantes que assinaram a lista de presença (**Figura 4.5-2**), e contou com a participação de membros do Grupo de Trabalho e representantes da empresa de consultoria Geo Brasilis.

A **Figura 4.5-1** apresenta os registros da reunião, enquanto o **Quadro 4.5-1** destaca os principais temas abordados pelos participantes ao longo da reunião.

Figura 4.5-1: Registro da participação - Reunião com Grupo de Trabalho





Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

DECRETO Nº 5.790, DE 25 DE MAIO DE 2006

Dispõe sobre a composição, estruturação, competências e funcionamento do Conselho das Cidades - ConCidades, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 84, incisos IV e VI, alínea "a", da Constituição, e tendo em vista o disposto no art. 10, da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, art. 33, inciso VIII, e art. 50 da Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DO CONSELHO DAS CIDADES

10:35 | PDM Ubarana | Finalização Etapa 5 - Reunião GT

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

GUIA DE CRIAÇÃO DOS CONSELHOS MUNICIPAIS DOS DIREITOS DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA

10:39 | PDM Ubarana | Finalização Etapa 5 - Reunião GT

Deborah Sandes (Apresentando e fazendo anotações)

A fim de manter a articulação dos conselhos municipais com o nacional, os principais aspectos constantes nos documentos acima citados aos quais os municípios devem estar atentos, são:

- Ø a estrutura da composição dos membros do conselho, respeitando os segmentos e a proporcionalidade definida pelas Conferências Nacionais das Cidades, constante no Regimento Interno do Conselho das Cidades;
- Ø os princípios, as diretrizes e as atribuições, também definidas pelo Conselho das Cidades em âmbito nacional e as Conferências Nacionais;
- Ø a perspectiva integrada das políticas setoriais de desenvolvimento urbano, dentre as quais se podem destacar a habitação, o saneamento, o transporte e mobilidade urbana e o planejamento do solo urbano.

É importante que o município faça um levantamento dos conselhos relativos à política urbana existentes no local – sejam eles de habitação, saneamento ou outros – antes de dar início à criação do Conselho Municipal da Cidade. Caso existam esses conselhos, estes devem ter suas estruturas adaptadas às especificidades às quais requer um Conselho da Cidade. Vale ressaltar que a nomenclatura dada ao referido Conselho é uma opção de cada município, podendo se chamar Conselho Municipal da Cidade, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, dentre outras inúmeras possibilidades que traduzam as especificidades locais. O importante é que se congreguem todas as temáticas envolvidas na questão urbana.

Não existem minutos de prazos de lei para a criação de Conselhos Municipais da Cidade, até porque

10:42 | PDM Ubarana | Finalização Etapa 5 - Reunião GT



Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Figura 4.5-2: Registro da participação – Lista de presença – Reunião Grupo de Trabalho

Carimbo de data/hora	Nome completo	Email	Faz parte de qual setor?
27/04/2026 10:08:33	Rafael Gabriel Santos Augusto	tributos@ubarana.sp.gov.br	Tributação/Fiscalização
27/04/2026 10:08:40	NATALIA CORDEIRO	procuradoria@ubarana.sp.gov.br	PROCURADORIA
27/04/2026 10:09:42	Sheila Aparecida da Silva Tripodi	sheila.biologa1@hotmail.com	Coordenadoria Municipal do Meio Ambiente
27/04/2026 10:09:45	ANTONIO APARECIDO DE ALMEIDA	tributos@ubarana.sp.gov.br	DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTAÇÃO

Fonte: Acervo Geo Brasilis, 2026.

Quadro 4.5-1: Principais assuntos discutidos na reunião com Grupo de Trabalho

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Abertura	<ul style="list-style-type: none"> A reunião foi iniciada com o agradecimento da Geo Brasilis pela participação dos presentes na última reunião do grupo de trabalho, agradecendo pelo trabalho minucioso e cuidadoso de revisão feito pela equipe da Prefeitura, com ajustes na redação e em diversos pontos do material.
2	Ajustes e Apontamentos Finais	<ul style="list-style-type: none"> A Geo Brasilis confirmou que já foram feitas as correções enviadas pela Prefeitura; A Geo Brasilis ressaltou que a principal questão foi a respeito dos parâmetros de uso do solo, que surgiu após o questionamento da Prefeitura Municipal sobre a compatibilidade com as classificações do CNAE, já utilizado pelo município; A solução, que foi acordada previamente, foi a remoção dos exemplos das atividades pelo grau de incomodidade, e a inclusão de um terceiro parágrafo que determina que as

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>categorias de uso seguirão a classificação do CNAE, a serem detalhadas em decreto municipal específico;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rafael observou que a regulamentação é necessária, pois o município segue a legislação estadual para baixo risco e demais atividades; • A Geo Brasilis reiterou que o plano diretor precisa prever a associação dos CNAE com o zoneamento devido à complexidade das múltiplas zonas agora existentes no município, removendo as especificações e exemplos de atividades, que serão descritas por esse novo decreto. Foi informado que é recomendado determinar um prazo para a elaboração desse decreto, sendo sugerido 180 dias, alinhado com o prazo de 180 dias para a entrada em vigor do plano; • A Geo Brasilis e a Prefeitura concordaram que desvincular a classificação do plano diretor é positivo, pois permite que a prefeitura revise a classificação dos CNAE sem passar por um novo processo de revisão do plano; • A Geo Brasilis informou que a sugestão de transformar a Vila dos Pescadores de ZR2 em ZEIS não foi acatada, pois ZEIS se destina à habitação de interesse social, enquanto a Vila é um local para aplicação do instrumento de REURB. A zona foi mantida como ZR2, e será detalhado que é o local onde será aplicado o instrumento de REURB previsto na lei do plano diretor. Foi esclarecido que decisão de não classificar a área como ZEIS se deu porque a ZEIS seria reservada a habitação de interesse Social para população de baixa renda, o que não se encaixaria no critério para REURB-S (social). Portanto, a área pode ter uma demarcação interna de ZEIS, mas não será considerada a vila inteira como tal, já que é uma área com habitação consolidada; • Rafael e Natália confirmaram que não houve manifestações ou retornos de outros departamentos em relação ao plano de ação, o que sugere que todas as equipes estão de acordo com o que foi estabelecido; • Rafael expressou que o grupo trabalhou para fechar os pontos mais polêmicos e tornar a solução mais prática após a aprovação. Eles antecipam que a área de proteção pode gerar questionamentos, mas acreditam que as demais questões não terão problemas, focando em apresentar o plano de forma positiva; • A Geo Brasilis ressaltou que a mentalidade mais difícil de mudar é a de resolver problemas na base do favor em

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>idades pequenas, mas que o plano traz um respaldo técnico e jurídico para negar ou aceitar pedidos;</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Geo Brasilis reforçou que a criação do Conselho Municipal das Cidades é um ponto de atenção, em que o embrião desse conselho seria o grupo de acompanhamento. O conselho será instituído pelo Plano Diretor, mas precisará ser regulamentado por decreto específico que definirá convocação, atribuições, duração de mandato e número de representantes; • A equipe da Prefeitura aceitou o material de apoio para a criação do conselho, apresentado pela Geo Brasilis. Foi explicado que todos os membros do conselho devem ser eleitos e que o decreto municipal deve adaptar as regras, baseados em documentos federais, para definir a composição, competências e funcionamento no âmbito municipal. Rafael questionou se vereadores podem ser membros do Conselho. A Geo Brasilis informou que vereadores não podem ser membros do conselho; • Foi informado pela Geo Brasilis que o material final será enviado em 30 de novembro, incluindo a minuta e o relatório com as correções e registros das reuniões, além dos mapas em PDF e em arquivo aberto (shapes e KMZ). Foi ressaltado que não há acompanhamento do processo de aprovação junto aos vereadores pela equipe da consultoria, mas a Geo Brasilis solicitou que a prefeitura forneça notícias sobre a votação e possíveis vetos no andamento do processo de aprovação; • A equipe da Prefeitura Municipal expressou que a expectativa é aprovar o Plano Diretor o mais rápido possível para iniciar a organização do município. Eles estão articulando para que outros planos setoriais em revisão (como o de Saneamento) aguardem a aprovação do Plano Diretor para evitar conflitos; • A equipe da prefeitura reconheceu também que o Plano Diretor ajudará o município a captar verbas, implantar programas e abrir um leque de oportunidades, sendo uma ferramenta essencial para o desenvolvimento urbano. O plano atende bem à primeira fase de adaptação e revisão dos planos setoriais; • Rafael confirmou que a discussão sobre capacitação em geoprocessamento já começou na secretaria, mencionando que a equipe da engenharia irá se capacitar, inclusive sobre

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>o Sistema de Informações Municipais (SIM). A expectativa é que essa capacitação contribua para o desenvolvimento urbano geral, dando um exemplo recente de como o georreferenciamento é crucial para a notificação de pessoas que invadiram uma área institucional, envolvendo um processo intersetorial entre engenharia, fiscalização e procuradoria.</p>
3	Enceramento	<ul style="list-style-type: none"> • A equipe da Geo Brasilis agradeceu a participação e parceria do município ao longo dos meses, destacando a prestatividade de Rafael e da equipe da Prefeitura Municipal no Grupo de Trabalho, sendo destacado a evolução do município durante o processo, enfatizando que o plano só foi possível através de um esforço coletivo; • A Geo Brasilis enfatizou que o processo foi de capacitação contínua, onde o município se aperfeiçoou e obteve respostas super positivas ao longo das reuniões e questões levantadas

Elaboração: Geo Brasilis, 2026.