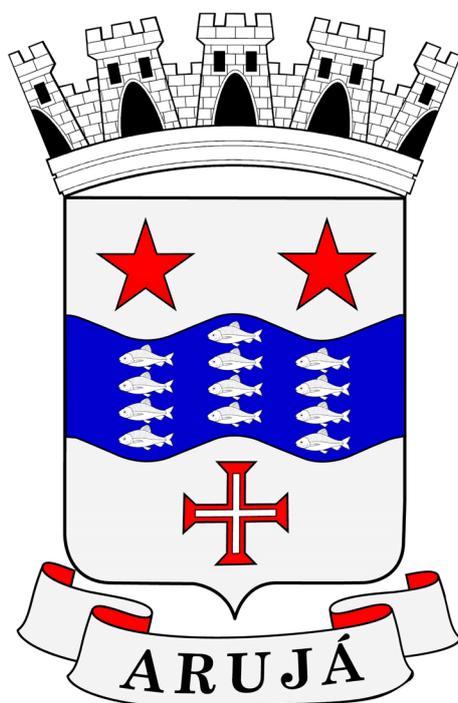


PLANO DIRETOR MUNICIPAL

VISÃO DE FUTURO PRELIMINAR – V2



MUNICÍPIO DE ARUJÁ – SP



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

www.liderengenharia.eng.br
administrativo@liderengenharia.eng.br



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARUJÁ – SP

ETAPA 3 – VISÃO DE FUTURO PRELIMINAR – VERSÃO 2

EMPRESA LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA – ME

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ – SP

LUIS ANTONIO DE CAMARGO
PREFEITO MUNICIPAL



EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

EMPRESA LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA – ME

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 210

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

www.liderengenharia.eng.br



EQUIPE TÉCNICA

Robson Ricardo Resende

Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA – SC 99639-2

Osmani Vicente Jr.

Arquiteto e Urbanista
CAU A23196-7
Especialista em Gestão Ambiental para
Municípios

Paula Evaristo dos Reis de Barros

Advogada
OAB/MG 107.935

Daniel Mazzini Ferreira Vianna

Arquiteto e Urbanista
CAU 89.230-0

Tito Sampaio Matos

Arquiteto e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge

Arquiteto e Urbanista

Victória Malta Canello

Arquiteta e Urbanista

Anaile Moreira Fernandes

Arquiteta e Urbanista



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL
DECRETO Nº 8.217, 28 DE ABRIL DE 2023

COORDENAÇÃO

PATRÍCIA CRISTINA RIBEIRO MANNA DE DEUS

Diretora de Departamento da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação
SMPUH

EQUIPE

ANA CLARA RODRIGUES GUERRA
Assessora Técnica - SMPUH

GUILHERME LUIZ SERVER CARVALHO
Secretário Gestão Pública e Assuntos
Internos

**CLARISSA AROUCHE ORNELLAS MALTA
MOREIRA**
Arquiteta – SMPUH/EPDA

WANDER GOMES
Secretário de Assuntos Jurídicos

HUGO BELLONIA REIS
Arquiteto - SMPUH

JOSÉ CARLOS SANTOS
Secretário de Desenvolvimento Econômico

ORLANDO DAVI PRESTUPA
Arquiteto - SMPUH

CAIO CESAR VIEIRA DE ARAÚJO
Secretário de Finanças

LARISSA VIANA SAVINI
Arquiteta - SMPUH

ROGÉRIO GONÇALVES PEREIRA
Secretário de Governo

JOÃO ANTONIO MARTINEZ INIESTA
EPDA

MARCO AURÉLIO VALDANHA
Secretário de Planejamento Urbano e
Habitação

DENISE SOUSA MEDEIROS
EPDA

ANDREIA DE OLIVEIRA ASSIS
Secretária de Meio Ambiente

LEONARDO MACHADO GODOY
EPDA

BRUNO HIKARI DA SILVA
Secretário de Obras

**ELAINE CRISTINA FERREIRA LIMA
BARBOSA**
EPDA

WASHIGTON LUIS BEOLCHI ADAMI
Secretário de Segurança Pública

**MARINA BERNARDO DA COSTA
ANTONIO**
Secretária de Assistência Social

RODOLFO RIBEIRO MACHADO
Secretário de Serviços



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
1. DIRETRIZES E PROPOSTAS	13
1.1. OBJETIVO GERAL	14
1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
2. POLÍTICAS SETORIAIS.....	15
2.1. PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	16
2.1.1. Diretrizes:	16
2.1.2. Propostas:	18
2.2. SERVIÇOS PÚBLICOS, INFRAESTRUTURA E SANEAMENTO AMBIENTAL... 18	
2.2.1. Diretrizes:	19
2.2.2. Propostas:	20
2.3. DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO	21
2.3.1. Diretrizes – Desenvolvimento Socioeconômico:.....	21
2.3.2. Propostas – Desenvolvimento Socioeconômico:.....	22
2.3.3. Diretrizes – Educação:	23
2.3.4. Propostas – Educação:	24
2.3.5. Diretrizes – Turismo:	24
2.3.6. Propostas – Turismo:	25
2.3.7. Diretrizes – Cultura:.....	25
2.3.8. Propostas – Cultura:.....	26
2.3.9. Diretrizes – Esporte e Lazer:	26
2.3.10. Propostas – Esporte e Lazer:.....	26
2.3.11. Diretrizes – Saúde:.....	27
2.3.12. Propostas – Saúde:.....	27
2.3.13. Diretrizes – Assistência Social:.....	28
2.3.14. Propostas – Assistência Social:.....	28
2.3.15. Diretrizes – Habitação:	29
2.3.16. Propostas – Habitação:	29
2.3.17. Diretrizes – Segurança Pública e Defesa Civil:	29
2.3.18. Propostas – Segurança Pública e Defesa Civil:	30
2.3.19. Diretrizes – Serviços Funerários e Cemitérios:.....	30
2.3.20. Propostas – Serviços Funerários e Cemitérios:.....	31
2.4. DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E GESTÃO DEMOCRÁTICA	31
2.4.1. Diretrizes:	31
2.4.2. Propostas:	31
2.5. DESENVOLVIMENTO E ORDENAMENTO FÍSICO TERRITORIAL	32
2.5.1. Diretrizes:	32
2.5.2. Propostas:	33
3. POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO.....	33
3.1. POLÍTICA HABITACIONAL.....	33



3.2.	POLÍTICA AMBIENTAL.....	36
4.	GESTÃO DEMOCRÁTICA DA POLÍTICA URBANA	36
4.1.	ESCRITÓRIO DO PLANO DIRETOR DE ARUJÁ – EPDA.....	36
4.2.	CONSELHO DA CIDADE - CONCIDADE.....	38
5.	(RE)ORDENAMENTO TERRITORIAL	40
5.1.	MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	42
5.1.1.	<i>Macrozona Urbana</i>	<i>48</i>
5.1.2.	<i>Macrozona de Expansão Urbana</i>	<i>49</i>
5.1.3.	<i>Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais</i>	<i>50</i>
5.2.	PERÍMETRO URBANO E ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA	53
5.2.1.	<i>Importância da correta delimitação do Perímetro Urbano</i>	<i>54</i>
5.2.2.	<i>Qualificação Urbanística do Solo Urbano</i>	<i>54</i>
5.2.3.	<i>Critério da Localização:</i>	<i>55</i>
5.2.4.	<i>Critério da Destinação:</i>	<i>55</i>
5.2.5.	<i>Critérios Urbanístico-Ambientais:</i>	<i>56</i>
5.2.6.	<i>Critérios para a Delimitação do Perímetro Urbano:</i>	<i>56</i>
5.2.7.	<i>Dimensionamento da Proposta de Perímetro Urbano – PU</i>	<i>56</i>
5.1.	MACROZONEAMENTO URBANO	59
5.1.1.	<i>Macrozona de Expansão Urbana</i>	<i>60</i>
5.1.2.	<i>Macrozona de Expansão e Desenvolvimento I.....</i>	<i>60</i>
5.1.3.	<i>Macrozona de Expansão e Desenvolvimento II.....</i>	<i>62</i>
5.1.4.	<i>Macrozona de Consolidação e Qualificação Urbana.....</i>	<i>63</i>
5.1.5.	<i>Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana</i>	<i>64</i>
5.1.6.	<i>Macrozona de Consolidação e Ocupação Controlada I</i>	<i>65</i>
5.1.7.	<i>Macrozona de Consolidação e Ocupação Controlada II</i>	<i>66</i>
5.1.8.	<i>Macrozona de Expansão Controlada e Recuperação Ambiental</i>	<i>67</i>
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	69



LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Diretrizes e propostas para o desenvolvimento e ordenamento territorial.	41
Tabela 2 – Caracterização do Macrozoneamento Vigente.	46
Tabela 3 – Proposta de Macrozoneamento Municipal para Arujá.	48
Tabela 4 – Tabela de Parâmetros de Usos do Solo Rural.	51
Tabela 5 – Macrozoneamento Urbano proposto para Arujá.	59



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa de Ocupações Irregulares.....	35
Figura 2 – Mapa de Distritos Vigente.....	43
Figura 3 – Mapa de Macrozoneamento Municipal Vigente.....	45
Figura 4 – Mapa de Uso do Solo em APRM.	47
Figura 5 – Mapa de Macrozoneamento Municipal Proposto para Arujá/SP.....	52
Figura 6 – Mapa do Perímetro Urbano Proposto.....	58
Figura 7 – Mapa de Macrozoneamento Urbano Proposto para Arujá/SP.....	68





APRESENTAÇÃO

O presente produto Visão de Futuro Preliminar é apresentada ao Poder Executivo, Poder Legislativo, à Equipe Técnica Municipal, com um prognóstico para a realidade do município de Arujá.

Este documento tem como objetivo apresentar as propostas para o reordenamento territorial e as propostas para políticas setoriais. Nesta fase foi realizado um prognóstico com base na realidade municipal e na análise das tendências do cenário atual, subsidiando a definição dos principais eixos estratégicos que nortearão a elaboração do PDM. Fazem parte deste documento as diretrizes para o reordenamento territorial e as propostas para atualização das políticas setoriais.



INTRODUÇÃO

A Política de Desenvolvimento Municipal baseia-se nos princípios gerais definidos na constituição federal como também ao Estatuto da Cidade sendo nesta revisão do Plano Diretor Municipal composta de cinco vertentes:

- Proteção e Preservação Ambiental;
- Serviços Públicos, Infraestrutura e Saneamento Ambiental;
- Desenvolvimento Socioeconômico;
- Desenvolvimento Institucional e Gestão Democrática;
- Desenvolvimento e Ordenamento Físico-territorial.

Em cada vertente foram definidas Diretrizes e Propostas necessárias que atendem aos objetivos da revisão do Plano Diretor Municipal.

O Estatuto da Cidade aponta os princípios constitucionais fundamentais norteadores do Plano Diretor sendo:

- Função social da propriedade;
- Desenvolvimento sustentável;
- Funções sociais da cidade;
- Igualdade e justiça social;
- Participação popular.

Em seguida, temos como base as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas no Estatuto da Cidade, que apresenta em seu artigo 2º:

- Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para presentes e futuras gerações;
- Gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; o parcelamento do solo, a edificação



- ou usos excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; a deterioração das áreas urbanizadas;
- Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
 - Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação considerados a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Com a mesma temática, segundo o artigo 1º da Resolução nº 34/2005 do Conselho das Cidades, o Plano Diretor deve prever:

- As ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano;
- As ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública;
- Os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município, considerando sua adequação aos espaços territoriais adjacentes;
- Os instrumentos da política urbana previstos pelo art. 42 do Estatuto da Cidade, vinculando-os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor.

Dessa forma, a elaboração do Plano Diretor Municipal deverá contemplar as diretrizes e propostas da seguinte forma:

- **DIRETRIZES:** são indicações da direção que o desenvolvimento sustentável do Município deve seguir; revelam os objetivos gerais a serem alcançados a fim de promover as funções sociais da cidade e o desenvolvimento tanto urbano como rural;
- **PROPOSTAS:** são as ações que resultarão na melhoria da qualidade de vida da população do presente e do futuro; com as realizações de



programas, projetos, organizações, obras, dentre outros, planejadas com aplicabilidade se dividindo em curto, médio e longo prazo, tendo em vista as diretrizes definidas anteriormente.

Seguem, portanto, as diretrizes e propostas nelas baseadas para o município de Arujá, segundo cada uma das vertentes da Política de Desenvolvimento Municipal, desenvolvidas pela Equipe Técnica da Consultoria, Equipe Técnica Municipal e os munícipes.

1. DIRETRIZES E PROPOSTAS

Com a realização da Leitura Urbano Ambiental e Leitura da Legislação Vigente, realizou-se um diagnóstico das condições atuais do território e a síntese entre as necessidades analisadas tecnicamente e as necessidades levantadas através da população em Audiência Pública e durante a realização da Oficina de Leitura Comunitária, possibilitarão a discussão com vistas a estabelecer os rumos a serem tomados nos próximos 10 anos.

Inicialmente serão apresentadas as políticas setoriais, e assim como apresentado na introdução, tais diretrizes e propostas serão dispostas dentro das cinco vertentes para o Plano Diretor.

Consequente, será discutido acerca das Políticas de Desenvolvimento Urbano, onde uma análise das Políticas Habitacional e Ambiental presentes no Plano Diretor vigente é apresentada, dispondo quais pontos constarão na revisão da presente lei. Uma análise dos instrumentos de Gestão Democrática previstos na Lei de Plano Diretor é disposta na sequência, para que desta forma seja delimitado o processo de participação social de forma atualizada e eficaz.

Findo as revisões e propostas, será apresentado uma análise sobre os mecanismos de ordenamento territorial presentes na revisão do Plano Diretor, sendo eles: os Macrozoneamento Municipal, Perímetro Urbano e Macrozoneamento Urbano. Dentro desse processo de análise, será constatado a real necessidade de alteração desses mecanismos, bem como mudanças pontuais de nomenclatura ou alterações físico-territoriais com espacialização em mapas cartográficos.



Sendo assim, considerando o pré-estabelecido pelo Termo de Referência, do processo nº 324.548/2022, serão apresentados os objetivos gerais e específicos a fim de nortear os expostos no presente relatório.

1.1. OBJETIVO GERAL

Nesta etapa de construção de novas diretrizes e propostas, tendo em consideração a Lei Orgânica do Município, será verificada a situação da Política Urbana de Arujá, o que caracterizará uma discussão das metas que devem ser atingidas no período de 10 anos de vigência da norma, estabelecendo diretrizes gerais com vistas à:

- Ocupação sustentável e organizada do território;
- Oferta de oportunidades de crescimento econômico;
- Melhoria dos padrões de qualidade de vida de todos os cidadãos;
- Qualificação do poder público e da comunidade para o processo de planejamento permanente.

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Definir diretrizes e propostas que possibilitem a estruturação do Plano Diretor;
- Definir diretrizes e propostas que possibilitem a preservação do meio ambiente e o uso sustentável dos recursos naturais;
- Definir diretrizes e propostas de proteção do patrimônio natural e cultural, valorizando a identidade do município;
- Definir uma política de regularização fundiária urbana, bem como instrumentos de atuação sobre ocupações irregulares e produção de habitação de interesse social;
- Definir a política municipal de saneamento, contemplando o abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem e coleta e disposição final dos resíduos sólidos;
- Definir o sistema de informações de planejamento e gestão municipais.



2. POLÍTICAS SETORIAIS

O presente tópico defini as propostas específicas, incluindo localização, considerando a realidade diagnosticada e os objetivos e diretrizes definidas, para garantir os direitos à terra urbana, moradia, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transporte, serviços públicos, trabalho e lazer.

Desta forma, tais propostas devem ser pautadas segundo os princípios e objetivos gerais da Política de Desenvolvimento Municipal, sendo:

- A função social da cidade e da propriedade;
- Justiça social e redução das desigualdades sociais;
- Preservação e recuperação do ambiente natural;
- Sustentabilidade;
- Gestão democrática e participativa.

Constante no Plano Diretor de Arujá em vigor, são definidos eixos para apresentação das políticas setoriais, sendo eles:

- Educação;
- Saúde;
- Segurança;
- Abastecimento
- Resíduos Sólidos Urbanos
- Lazer, Recreação, Esportes e Cultura;
- Assistência Social e Bem Estar;
- Serviços Funerários e Cemitérios;
- Abastecimento de Água;
- Esgotamento Sanitário;
- Drenagem Urbana;
- Iluminação Pública.

A fim de compatibilizar as diretrizes específicas com aquelas presentes em legislações federais correspondentes, propõe-se uma adequação de classificação, onde serão apresentados diretrizes e propostas para as Políticas Setoriais consoantes



com os princípios gerais definidos na Constituição Federal como também ao Estatuto da Cidade.

Baseado nos princípios supracitados, neste Plano Diretor Municipal as Políticas Setoriais serão compostas de cinco vertentes:

- Proteção e Preservação Ambiental;
- Serviços Públicos, Infraestrutura e Saneamento Ambiental;
- Desenvolvimento Socioeconômico;
- Desenvolvimento Institucional e Gestão Democrática;
- Desenvolvimento e Ordenamento Físico-territorial.

Desta forma, o direito de cidades sustentáveis é garantido. O mesmo faz referência à formulação e implementação de políticas públicas compatíveis com os princípios de desenvolvimento sustentável definidos na Agenda 21, Agenda 2030, ODM (Objetivos de Desenvolvimento do Milênio) e ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável).

Portanto, serão trabalhadas a seguir diretrizes e propostas que envolvam a temática e posteriormente implementadas na lei pertinente, apresentada no decorrer do processo de revisão do Plano Diretor de Arujá.

2.1. PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

O meio ambiente é um elemento fundamental do sistema do planejamento e desenvolvimento sustentável de um Município, inclusive na área rural. A proteção do mesmo se faz necessária devido às várias atividades humanas. A produção de resíduos, a poluição do ar e a perda de biodiversidade, resultante da introdução de espécies invasoras e da extinção de espécies, são algumas das questões relacionadas com a proteção ambiental.

2.1.1. Diretrizes:

- Gestão do município na conservação, preservação, recuperação e controle do meio ambiente ecologicamente equilibrado, entendido como bem de uso comum;



- Organização adequada do uso e ocupação do solo urbano e rural, visando o controle e zoneamento das atividades potencial ou efetivamente degradantes, no âmbito de suas atribuições;
- Promoção de estímulos, incentivos e formas de compensação às atividades destinadas a manter o equilíbrio ecológico;
- Promover condições para implantação de ações voltadas ao bem-estar de animais domésticos e proteção aos animais silvestres;
- Auxiliar os órgãos estaduais e federais, caso instado, no monitoramento do lançamento de resíduos líquidos ou sólidos por todas as indústrias instaladas no município;
- Estimular a adoção cultural de hábitos, costumes e práticas sociais e econômicas não prejudiciais ao meio ambiente, por meio do fortalecimento da educação ambiental municipal;
- Promover a recuperação e proteção dos recursos hídricos, matas ciliares e áreas degradadas;
- Proteger os patrimônios históricos, paisagísticos, artísticos, arqueológicos, geológicos, ecológicos e científicos, no âmbito de sua competência;
- Promover a integração regional na gestão dos recursos naturais;
- Disciplinar as atividades prestadas por particulares referente a coleta, transporte e destinação final de resíduos da construção civil e inertes produzidos pela população, visando o seu manejo adequado;
- Garantir segurança por meio de patrulhamento rural e ambiental;
- Promover a retirada de árvores proibidas que destroem calçadas e tubulações;
- Realizar o cadastramento da fauna e flora municipal;
- Compatibilizar usos e conflitos de interesse entre áreas agrícolas e de preservação ambiental;
- Incentivar o uso adequado de fontes naturais e a utilização de fontes alternativas de energia;
- Conscientizar a população da importância do tratamento adequado do esgoto.



2.1.2. Propostas:

- Ampliar e executar programa de recuperação de áreas degradadas e áreas de preservação permanente ocupadas irregularmente;
- Adotar práticas conservacionistas para evitar a degradação dos solos e das águas superficiais e subterrâneas;
- Criar subsídios para a arborização adequada das calçadas para melhorar a qualidade de vida do pedestre;
- Restringir atividades a serem desenvolvidas às margens de águas ou locais onde o nível de lençol freático seja superficial;
- Elaborar e executar projeto de arborização e paisagismo urbano;
- Distribuir mudas para a arborização urbana e mudas de espécies florestais nativas para plantio na área rural;
- Criar o estatuto regimentar e proporcionar a implantação do máximo possível de ações para o cumprimento das metas dos ODS;
- Promover a fiscalização rural e ambiental;
- **Ampliar a coleta seletiva nas áreas urbanas e rurais do Município não contempladas;**
- Desenvolver e implantar programa de educação ambiental junto às escolas da rede pública e população em geral;
- Promover campanhas para coleta de resíduos eletrônicos, lâmpadas, pneus inservíveis e demais resíduos da logística reversa;
- Realizar coletas de toner e cartucho de impressoras para o descarte correto;
- Promover programas de castração, vacinação e microchipagem de cães e gatos.

2.2. SERVIÇOS PÚBLICOS, INFRAESTRUTURA E SANEAMENTO AMBIENTAL

Considerando a área de proteção e preservação ambiental, sabe-se que a infraestrutura urbana interfere diretamente na qualidade de vida da população e no meio ambiente. A falta de infraestrutura, de pavimentação e esgotamento sanitário em



diversos bairros são fatores que potencializam a degradação ambiental. Em consequência disso, são apresentados a seguir diretrizes e propostas para Infraestrutura e Saneamento.

2.2.1. Diretrizes:

- Aprimorar a gestão e o planejamento, garantindo o bom funcionamento e atendimento do saneamento básico, mediante a uma política sustentável;
- Garantir a implantação de sistemas de coleta e tratamento de esgoto sanitário para que seja possível atender toda a população;
- Realizar a implantação de coleta seletiva passando por todos os bairros e na área rural;
- Incentivar e apoiar a formação de cooperativas que atuem de forma complementar e integradas, nas diferentes etapas dos processos do sistema de limpeza urbana;
- Melhorar a coleta e destinação final e/ou reaproveitamento dos resíduos sólidos;
- Garantir acessibilidade e mobilidade nas áreas urbanas e rurais, promovendo a pavimentação, readequação e manutenção adequada, em especial nos novos loteamentos;
- Ampliar e readequar (se necessário) os sistemas de drenagem pluvial, as capacidades de escoamento e regularização de vazões dos rios, córregos e estruturas hidráulicas que compõem o sistema de macro e micro drenagem;
- Promover a recuperação paisagística do cenário urbano;
- Assegurar o fornecimento de energia elétrica e a adequada iluminação dos logradouros públicos em todas as localidades do município;
- Promover os serviços de transporte público;
- Promover a manutenção constante das vias urbanas e rurais do Município.



2.2.2. Propostas:

- Conceder incentivos para estimular a execução e conservação dos passeios em modelo padrão;
- Estudar e implantar sistema alternativo para tratamento adequado do esgoto doméstico nas comunidades e localidades rurais;
- Executar de maneira direta ou indireta as demandas de manutenção das infraestruturas do município, como manutenção nas vias, nas redes de drenagem, entre outras;
- Executar ações do convênio com o DETRAN para implantação e manutenção da sinalização vertical e horizontal do município;
- Executar reformas e manutenção em prédios públicos;
- Promover, junto a empresa concessionária de serviços de saneamento, a implantação de rede coletora e tratamento de esgoto;
- Aumentar o sistema de macro e micro drenagem urbana e elaborar cadastro da rede existente;
- Efetuar o reparo e manutenção constante na rede de drenagem dos pontos que possuem muitos alagamentos;
- Promover a troca da iluminação pública existente por iluminação de LED para os locais que não foram atendidos;
- Garantir que os novos loteamentos tenham iluminação de LED, sinalização de faixa de pedestres e placas;
- Promover a execução de calçadas com acessibilidade nas vias públicas;
- Exigir que nos novos loteamentos tenham pavimentação adequada nas vias, conforme o disposto na Lei Complementar nº 42/2019, que dispõe sobre a Revisão da Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Arujá;
- Fomentar o serviço de limpeza e varrição das vias públicas do Município;
- Realizar manutenção na pavimentação das vias urbanas do Município e pavimentar as vias em leito natural;



- Realizar a fiscalização da infraestrutura exigida nos novos loteamentos, de modo a garantir que sejam executadas por completo;
- Aquisição de equipamentos rodoviários e maquinário necessário para apoio ao atendimento de obras e melhorias da infraestrutura.

2.3. DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

O Desenvolvimento Socioeconômico do Município depende de algumas ações e atitudes que venham ao encontro com os anseios da comunidade no sentido de propiciar aos mesmos um padrão de vida melhor, mais digno e acima de tudo mais humano. Desta forma, as diretrizes e propostas nesta vertente contemplam as áreas do serviço público como: educação, saúde, assistência social e organização econômica no Município. Fundamentando-se nisso, são apresentadas diretrizes e propostas para: Desenvolvimento Socioeconômico; Educação; Turismo, Cultura, Esporte e Lazer; Saúde; Assistência Social; Habitação; Segurança Pública e Defesa Civil e Serviços Funerários.

2.3.1. Diretrizes – Desenvolvimento Socioeconômico:

- Incrementar o uso da informação e do conhecimento, incentivando e possibilitando a inovação tecnológica;
- Ampliar a atuação do governo local na área de atração de empreendimentos e captação de novos investimentos;
- Compatibilizar o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental;
- Promover a melhoria da qualificação profissional da população;
- Fortalecer, dinamizar e buscar a sustentabilidade da agricultura rural, tornando-a mais diversificada, rentável e competitiva;
- Apoiar e incentivar os pequenos e médios produtores;
- Orientar e capacitar o sistema produtivo local a atender as demandas por bens e serviços e introduzir atividades de maior potencial e dinamismo econômico sustentável;



- Promover o fortalecimento do setor de comércio e serviços visando incrementar a geração de emprego e renda;
- Fomentar o setor turístico, compatibilizando os eventos e iniciativas turísticas com as potencialidades culturais, educacionais e naturais do Município;
- Promover investimento no setor industrial;
- Oportunizar acesso a incentivos do governo e empréstimos em instituições financeiras para pequenos e médios produtores, bem como agricultores assentados.

2.3.2. Propostas – Desenvolvimento Socioeconômico:

- Desenvolver a agroindústria fomentando as atividades das associações e/ou cooperativas de agricultores;
- Capacitar os produtores para agregar valor à matéria-prima e para desenvolver atividades alternativas agrícolas e pecuárias, com cursos e palestras realizadas por técnicos do Município;
- Divulgar os programas de financiamento de agricultura familiar junto aos pequenos produtores rurais;
- Fomentar e organizar a comercialização dos produtos agrícolas *in natura*;
- Criar programa de apoio à diversificação da produção agropecuária;
- Desenvolver estudos de culturas agrícolas alternativas e incentivo para expansão destas mediante a parcerias público-privadas;
- Incentivar e subsidiar a feira do pequeno produtor rural;
- Realizar o cadastramento dos produtores rurais;
- Fomentar projetos de micro finanças para empreendimentos locais;
- Promover a cultura empreendedora municipal, através de campanhas amplamente divulgadas;
- Promover a qualificação da mão de obra local;
- Promover a profissionalização de adolescentes e jovens aprendizes;
- Promover projetos de incentivos fiscais para implantação de novas indústrias;



- Investir em equipamentos e meios de alavancar o turismo, em especial o turismo de eventos, gastronômico e de negócios;
- Garantir que as estradas estejam em boas condições de uso a fim de facilitar o transporte de mercadorias, alavancando o setor logístico e comercial;
- Incentivar parcerias para reaproveitamento do excedente da produção, como, por exemplo, no Programa de Merenda Escolar.

2.3.3. Diretrizes – Educação:

- Promover e apoiar iniciativas e programas para erradicação do analfabetismo e para elevação do nível escolar da população;
- Estimular e garantir a permanência do aluno na escola, oferecendo-lhe infraestrutura física, equipamentos, recursos materiais básicos necessários ao desenvolvimento das atividades de ensino e ao pleno atendimento da população;
- Estimular o ensino pré-profissionalizante e profissionalizante nas áreas de vocação do Município;
- Implementar medidas de planejamento e orçamento de interesse do setor de educação, assim como infraestrutura adequada ao desenvolvimento das atividades do setor;
- Oportunizar a educação infantil e o ensino fundamental, mesmo para os que a ele não tiveram acesso na idade própria e para as crianças, jovens e adultos portadores de deficiência, garantindo a todos o direito ao conhecimento;
- Fomentar o sistema de transporte escolar e universitário, garantindo o acesso da população ao estudo fundamental, médio e universitário;
- Garantir a constante atualização da política de melhoria de recursos humanos em educação;
- Incentivar a implantação de escolas de todos os níveis em áreas com defasagem dessas instituições.



2.3.4. Propostas – Educação:

- Implantar programa de incentivo ao hábito da leitura nas redes de ensino do município;
- Aumentar o quadro profissional na área da educação para se obter a relação aluno/professor adequada conforme o Ministério da Educação;
- Promover campanhas de incentivo à participação dos alunos e dos pais na vida escolar, de maneira a incentivar a melhor disciplina dos alunos dentro das escolas;
- Desenvolver e implementar meios de acesso à Tecnologia da Informação (Inclusão Digital) para a população;
- Implementar o programa de combate ao analfabetismo e fomento à educação de jovens e adultos em parceria com a sociedade civil;
- Garantir a gestão de recursos e equipamentos de qualidade na manutenção da educação básica e infantil do município, atividades esportivas e culturais;
- Ampliar o atendimento as crianças entre 1 a 6 anos;
- Garantir a infraestrutura adequada de espaços para as práticas esportivas;
- Promover a adaptação dos equipamentos para atender aos portadores de necessidades especiais;
- Promover a manutenção geral dos edifícios relacionados à educação;
- Manter a frota veicular para atendimento do setor da Educação atualizada;
- Manter a frota veicular adequada para transporte escolar municipal e intermunicipal atualizada.

2.3.5. Diretrizes – Turismo:

- Ampliar a oferta de áreas verdes públicas qualificadas;
- Promover a manutenção constante dos equipamentos turismo;



- Promover a acessibilidade universal nos equipamentos públicos de turismo;
- Incentivar o desenvolvimento da infraestrutura para o turista;
- Utilizar o Plano Diretor de Turismo como norteador para definição de prioridades da pasta.

2.3.6. Propostas – Turismo:

- Elaborar e executar projeto para o desenvolvimento do turismo no município;
- Adequar os equipamentos públicos quanto à acessibilidade universal;
- Investir e divulgar as festividades e eventos locais/folclóricos;
- Catalogar e fiscalizar os equipamentos e infraestrutura voltados ao turismo;
- Garantir o cumprimento das disposições previstas no Plano Diretor de Turismo;
- Adquirir veículos adequados para o setor de Turismo.

2.3.7. Diretrizes – Cultura:

- Promover política adequada e assegurar instalações físicas apropriadas para o exercício das atividades do setor da Cultura;
- Estimular a formação, produção e difusão de áreas como artesanato, teatro, dança, música, literatura, artes plásticas, vídeo, fotografia, entre outras;
- Recolher informações sobre os aspectos culturais do município e fazer circular as informações, projetos, propostas de cada segmento cultural entre todas as áreas da cultura;
- Realizar um mapeamento do patrimônio cultural e catalogá-los;
- Incentivar projetos de cultura juntamente ao sistema educacional;
- Promover a manutenção constante dos equipamentos de esporte e cultura;



- Promover a acessibilidade universal nos equipamentos públicos de cultura.

2.3.8. Propostas – Cultura:

- Adquirir equipamentos, mobiliários, materiais e acervos bibliográficos para a biblioteca pública;
- Catalogar o acervo da biblioteca pública;
- Implantar uma Casa da Memória para valorização do patrimônio histórico do município;
- Catalogar e proteger os edifícios históricos passíveis de tombamento;
- Adequar os equipamentos públicos quanto à acessibilidade universal;
- Adquirir veículos adequados para o setor de Cultura.

2.3.9. Diretrizes – Esporte e Lazer:

- Promover a manutenção constante dos equipamentos de esporte e lazer;
- Fomentar o Programa Viva Esporte;
- Dar ao esporte e ao lazer dimensão educativa, com implementação de pedagogia que promova nas pessoas o espírito comunitário e o sentimento de solidariedade, contribuindo para diminuir ou mesmo eliminar a postura discriminatória da sociedade;
- Promover a acessibilidade universal nos equipamentos públicos de esporte e lazer.

2.3.10. Propostas – Esporte e Lazer:

- Elaborar e executar projeto para revitalização, adequação e manutenção das praças públicas;
- Construção de áreas de convivência e de lazer nos bairros;



- Adequar os equipamentos públicos quanto à acessibilidade universal;
- Suprir a demanda do Programa Viva Esporte;
- Adquirir veículos adequados para o setor de Esporte e Lazer.

2.3.11. Diretrizes – Saúde:

- Implementar medidas de planejamento e orçamento de interesse do setor de saúde;
- Adequar os edifícios públicos do setor às suas variadas necessidades, realizando reformas;
- Investir nos recursos humanos;
- Garantir a atuação do Conselho Municipal de Saúde;
- Direcionar a oferta de serviços e equipamentos à problemática e às necessidades específicas do Município;
- Aumentar a quantidade de médicos para aumentar a qualidade de saúde do município e cumpra a meta imposta por entidades nacionais e mundiais no que diz respeito a quantidade de médicos, enfermeiros e leitos por habitantes;
- Garantir que as unidades de atendimento à saúde do Município estejam sempre bem equipadas para atendimento da população
- Promover manutenção constante nos equipamentos de saúde do Município.

2.3.12. Propostas – Saúde:

- Disponibilizar transporte e facilitar o acesso a atendimentos de alta complexidade;
- Garantir a suficiente oferta de leitos para atender a demanda do Município;
- Manter os edifícios do setor da saúde;
- Adquirir veículos adequados para atendimento da área da saúde;



- Implementar programas municipais de diversas áreas da saúde, de maneira a garantir alternativas de tratamentos e conscientização de como agir com a própria saúde;
- Buscar programas federais como: atenção básica – PAB FIXO e PAB VARIÁVEL (ACS, ACE, academia da saúde, NASF, PMAQ, SB e ESF); média e alta complexidade (MAC) – AIH'S; assistência farmacêutica – assistência farmacêutica básica e QUALIFAR SUS; vigilância em saúde – PFVISA, PVVISA e imunização; investimentos – emendas parlamentares; outros – PAM;
- Fomentar a participação do Conselho Municipal de Saúde na tomada de decisões;
- Realizar a contratação de pessoal para todos os setores e serviços assistenciais.

2.3.13. Diretrizes – Assistência Social:

- Atender a população em situação de vulnerabilidade e risco;
- Aprimorar gestão e planejamento, garantindo as políticas públicas de assistência social e envolver a população por meio de organizações;
- Assegurar instalações físicas e equipamentos apropriados e necessários para o exercício das atividades da assistência social.

2.3.14. Propostas – Assistência Social:

- Adquirir veículos adequados para o setor de assistência social;
- Realizar programa de busca ativa para possíveis beneficiários de programas sociais;
- Garantir a acessibilidade aos equipamentos do setor;
- Ampliar a rede de equipamentos suprimindo a demanda existente;
- Dar continuidade aos programas já desenvolvidos e implementar novos programas para auxiliar famílias em vulnerabilidade social.



2.3.15. Diretrizes – Habitação:

- Criar/reservar estoques de áreas urbanas para implantação de programas habitacionais de interesse social respeitando Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) demarcadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Conscientizar a população sobre quais são as áreas adequadas ou não para construção de edificações;
- Promover a toda população moradia digna, ou seja, com qualidade construtiva, custo justo, provida de infraestrutura, com acesso à fonte de trabalho e aos serviços públicos básicos de educação, saúde, cultura e segurança.

2.3.16. Propostas – Habitação:

- Facilitar e promover a ocupação dos vazios urbanos existentes nas áreas consolidadas da área urbana;
- Demarcar as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e priorizar esse tipo de ocupação;
- Fiscalizar imóveis para garantir a ausência de ocupação irregular;
- Promover a Regularização Fundiária nas áreas passíveis de aplicação;
- Garantir a desocupação das áreas de proteção ambiental, transferindo-os para locais com infraestrutura adequada.

2.3.17. Diretrizes – Segurança Pública e Defesa Civil:

- Implementar política de descentralização e participação comunitária no sistema de segurança pública;
- Desenvolver ações visando à alteração dos fatores geradores de insegurança e violência;



- Promover gestões junto ao Governo do Estado, no sentido de obter equipamentos e efetivo policial compatível com as necessidades do Município;
- Garantir condições adequadas de segurança e proteção ao cidadão e ao patrimônio público e privado;
- Promover a defesa permanente contra desastres naturais ou provocados pelo homem, de maneira funcional, eficiente e integrada entre os órgãos agentes;
- Implementar plano de ação de caráter defensivo, contemplando medidas preventivas e recuperativas.

2.3.18. Propostas – Segurança Pública e Defesa Civil:

- Aumentar o efetivo policial para suprir a demanda urbana e rural;
- Garantir segurança por meio de patrulhamento constante para diminuir as ocorrências frequentes;
- Promover a instalação de câmeras de segurança nas áreas não assistidas;
- Garantir infraestrutura e equipamentos adequados para o desenvolvimento das ações do setor.

2.3.19. Diretrizes – Serviços Funerários e Cemitérios:

- Promover melhorias e fiscalização nos equipamentos de serviços funerários municipais;
- Fomentar o programa de sepultamento de interesse de famílias necessitadas;
- Reavaliar e aperfeiçoar os instrumentos legais referentes aos procedimentos e serviços de sepultamento;
- Garantir o atendimento a demanda de sepultamentos.



2.3.20. Propostas – Serviços Funerários e Cemitérios:

- Garantir a regularidade da licença ambiental do cemitério;
- Realizar constante manutenção do cemitério municipal;
- Fomentar o programa de sepultamento de interesse de famílias necessitadas;
- Realizar constantes vistorias a fim de combater patologias advindas dos cemitérios.

2.4. DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E GESTÃO DEMOCRÁTICA

Visando acompanhar e implementar as Diretrizes e Propostas elencadas para o Plano Diretor, faz-se necessária a organização das instituições governamentais que promovam o desenvolvimento institucional, fomentada pelos instrumentos de democratização da gestão urbana, baseados nos princípios fundamentais previstos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e no Estatuto da Terra.

Dessa forma, serão abordadas as diretrizes e propostas que envolvem a temática, as quais serão objeto da próxima etapa.

2.4.1. Diretrizes:

- Incentivar e fortalecer a participação popular;
- Garantir uma estrutura administrativa e institucional funcional e dinâmica;
- Garantir o treinamento, reciclagem e a melhoria da qualidade e da produtividade do seu quadro técnico;
- Readequar o sistema de informação e de Planejamento;
- Readequar as atribuições de cargos e secretarias.

2.4.2. Propostas:

- Aplicar as ações propostas pelo estudo de adequação da estrutura administrativa e institucional;



- Fortalecer política de recursos humanos para os servidores municipais;
- Promover capacitação permanente dos servidores municipais;
- Promover a fiscalização da implantação do Plano Diretor Municipal;
- Ampliar a rede de dados/internet e interligação de setores;
- Garantir infraestrutura e equipamentos necessários para o desenvolvimento de cada um dos setores;
- Ampliar a participação dos conselhos municipais na gestão municipal.

2.5. DESENVOLVIMENTO E ORDENAMENTO FÍSICO TERRITORIAL

O Desenvolvimento e Ordenamento Físico Territorial dependem do instrumento de indução territorial e ordenação do Município, considerando a distribuição atual dos usos do solo, as densidades demográficas, a infraestrutura, os equipamentos urbanos e comunitários e o controle e a preservação do meio ambiente, considerando todas as regiões e suas características particulares para o processo de planejamento territorial. Sendo assim, cada região ou área possui uma diretriz no planejamento territorial, definidas através do:

- Macrozoneamento Municipal;
- Perímetro Urbano;
- Macrozoneamento Urbano.

As diretrizes para o planejamento territorial, foram abordadas anteriormente neste documento, sendo assim, serão trabalhados a seguir demais diretrizes e propostas que envolvem a temática.

2.5.1. Diretrizes:

- Identificar diferentes realidades das regiões do Município, orientar o planejamento e a definição de políticas públicas, especialmente aquelas definidoras e/ou indutoras do processo de ocupação e/ou urbanização;
- Delimitar áreas urbanas garantindo o cumprimento da função social da propriedade.



2.5.2. Propostas:

- Implantar sistema de planejamento municipal que promova o desenvolvimento territorial de forma organizada e equilibrada;
- Manter e preservar as áreas verdes e as áreas de proteção ambiental, visando ao equilíbrio ambiental;
- Otimizar o aproveitamento das potencialidades territoriais do Município e da infraestrutura instalada;
- Aplicar instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;
- Controlar a expansão e a ocupação urbana, buscando equilibrar a distribuição das atividades e otimizar a infraestrutura instalada;
- Fiscalizar a construção de calçadas para serem construídas consoante a demanda e usando o desenho e traçado adequados, garantindo o bem-estar e circulação de toda a população conforme a NBR 9050.

3. POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

3.1. POLÍTICA HABITACIONAL

Conforme previsto no Estatuto da Cidade, é preceito fundamental garantir o cumprimento da função social da propriedade, proporcionando moradia digna, dotada de infraestrutura, possibilitando bem-estar e qualidade de vida aos moradores.

Partindo desta vertente, no Plano Diretor Municipal vigente, em seu título VI, fica disposta a Política Habitacional. Em seu capítulo I, as Disposições Gerais definidas mantem-se atualizadas com os atuais objetivos e diretrizes, entretanto confrontante ao cenário de desenvolvimento de ocupações irregulares no município de Arujá, há necessidade de inclusão de medidas que garantam a migração destes moradores que ocupam um número considerável de ocupações irregulares para locais dispostos de infraestrutura, caso não seja possível regularizar as áreas em questão.

Os instrumentos da Política Habitacional previstos serão objeto de discussão de etapa posterior, garantindo que aqueles propostos estejam em paralelo ao desenvolvimento urbano.

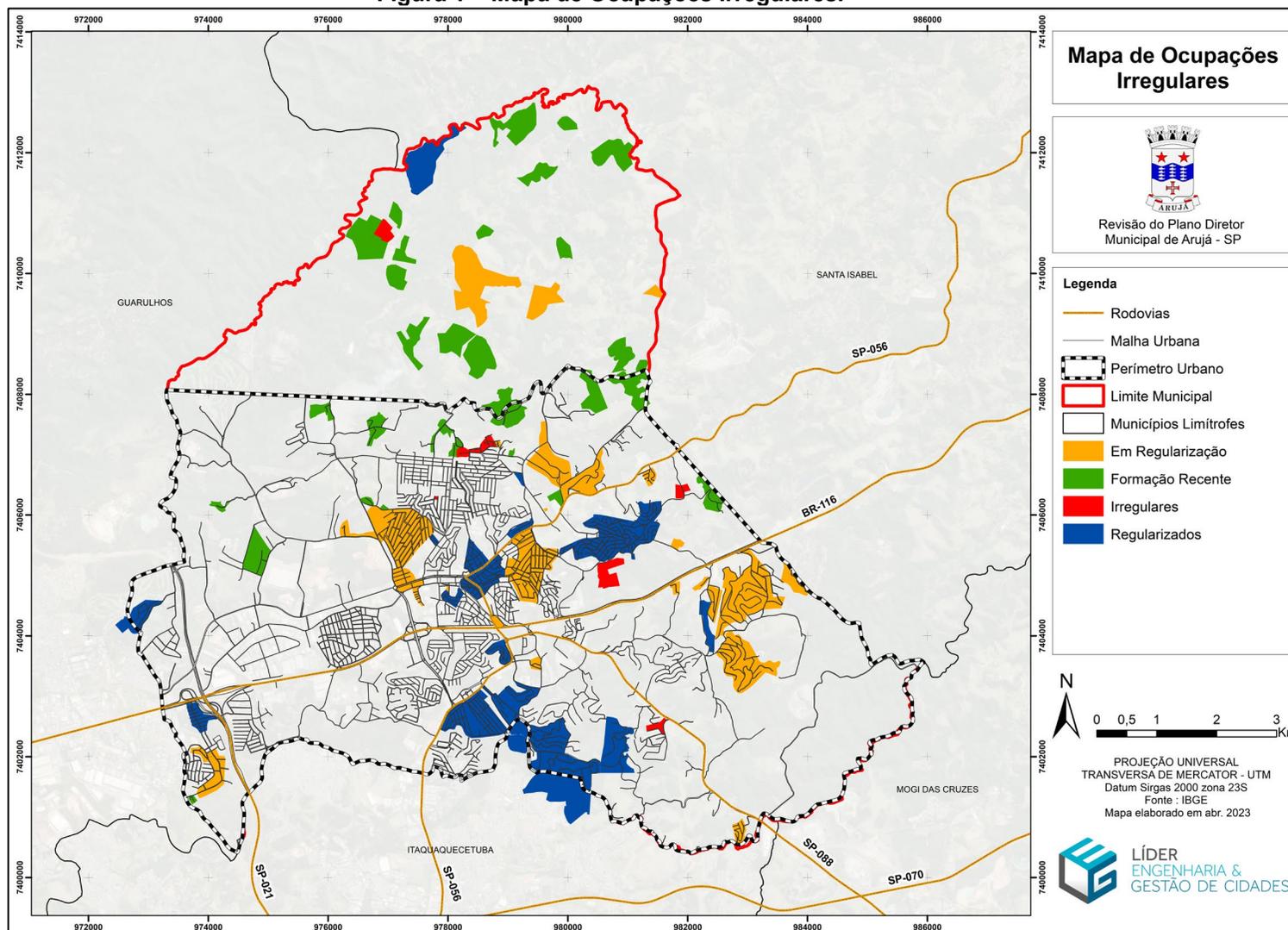


O Plano Municipal de Habitação previsto no Plano Diretor vigente, conforme indicado pela municipalidade, não foi desenvolvido. É de suma importância que sua elaboração seja concretizada com a participação popular, através do Conselho Municipal de Habitação, não instituído até o presente momento e o Conselho da Cidade seja reforçada, garantindo assim a elaboração de propostas correspondentes com as necessidades e anseios da população.

Quando mencionados os Projetos Habitacionais, é interessante citar que atualmente o município não conta com um estudo de Déficit Habitacional devido à falta de dados atualizados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. É de extrema urgência que este estudo seja desenvolvido a fim de dimensionar esta lacuna e desta forma trazer para o Plano Municipal de Habitação, o qual traçará estratégias a fim de superar esta deficiência, fator que implicará diretamente na oferta de empreendimentos de iniciativa pública ou privada e o desenvolvimento dos projetos habitacionais.

Em contrapartida ao estudo do déficit habitacional, têm-se os processos de Regularização Fundiária ativos no Município. No Plano Diretor vigente são listadas algumas ocupações consideradas de interesse prioritário para o processo de regularização fundiária, destas citadas grande parte já foram regularizadas e outras já estão em processo de solicitação, entretanto neste espaço de tempo surgiram um número expressivo de ocupações irregulares conforme ilustrado no mapa da sequência, que ora fora apresentado no diagnóstico municipal:

Figura 1 – Mapa de Ocupações Irregulares.



Fonte: Líder Engenharia e Gestão de Cidades, 2023.



Diante das demarcações em diferentes tonalidades é possível constatar as diferentes circunstâncias que cada uma das ocupações se encontra. Diante deste levantamento atualizado, é necessário que sejam acrescentados diretrizes e propostas para os diferentes casos, sejam elas no viés de regularizar as áreas ocupadas ou realocar aquelas que não são passíveis de regularização por motivos de restrição ambiental.

O processo de Regularização Fundiária descrito deve ser avaliado a fim de analisar quais pontos precisam de atualização e a sua disposição na íntegra deve ser prevista em legislação específica a ser elaborada pelo poder executivo em parceria ao poder legislativo, garantindo seu cumprimento de forma consoante a realidade do município de Arujá.

3.2. POLÍTICA AMBIENTAL

As disposições previstas no arcabouço vigente acerca da Política Ambiental também são condizentes com as demandas atuais, desta forma deverão ser mantidas garantindo a continuidade destas ações.

São instituídos Instrumentos de Política Ambiental, os mesmos fazem referência as restrições de ocupação em áreas de conservação ambiental fazendo-se valer destes instrumentos, entretanto, como os mesmos serão objeto de discussão futura.

O Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMDEMA) instituído em legislações anteriores se encontra atuante, desta forma é de suma importância que sua continuidade seja prevista em lei, bem como a atualização de seu regulamento através de decreto municipal, garantindo desta forma a continuidade das ações assessoramento que o mesmo desenvolve na temática ambiental.

4. GESTÃO DEMOCRÁTICA DA POLÍTICA URBANA

4.1. ESCRITÓRIO DO PLANO DIRETOR DE ARUJÁ – EPDA

Atualmente o Escritório do Plano Diretor de Arujá – EPDA é previsto na legislação vigente a fim de deliberar acerca de assuntos relacionamentos ao processo



de desenvolvimento urbano. Sua composição é formada por membros do poder legislativo, executivo e da sociedade civil. A ampla atuação e a participação abrangente não garantem que os assuntos pertinentes sejam tratados com o rigor técnico que necessitam, desta forma é proposto que a composição seja alterada e sua atuação intrinsecamente associada a reativação do Conselho da Cidade (CONCIDADE), uma vez que o caráter deliberativo com processo de participação popular seja garantido por meio do referido conselho, atendendo os preceitos instituídos pelo Estatuto da Cidade.

Desta forma o EPDA assumiria um caráter técnico consultivo preliminar, onde as demandas seriam atribuídas ao escritório, o qual elaboraria uma proposta técnica e desta forma encaminharia ao Conselho da Cidade a fim de promover o debate e apresentar um veredito acerca daquela demanda.

O Escritório do Plano Diretor de Arujá (EPDA) seria diretamente subordinado a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), tendo seu regimento instituído por decreto municipal.

Suas atribuições se restringiriam a:

- I. prestar assessoramento técnico às secretarias municipais e ao Conselho da Cidade (CONCIDADE) em matéria de planejamento urbano;
- II. analisar os casos omissos do Plano Diretor;
- III. acompanhar a aplicação do Plano Diretor e suas revisões;
- IV. analisar os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e sugerir medidas mitigatórias e compensatórias;
- V. auxiliar a Câmara Municipal de Vereadores na elaboração e análise de leis complementares ao Plano Diretor.

O EPDA deverá ser composto por seis técnicos escolhidos pelo Chefe do Poder Executivo, podendo ser funcionários efetivos ou comissionados desde que possuam conhecimento técnico relativo aos pontos anteriormente citados. O cargo de coordenação do EPDA deverá ser de um membro representante da Secretaria Municipal de Planejamento e sugere-se que os outros membros representem as seguintes Secretarias:

- Secretaria Municipal de Habitação;
- Secretaria Municipal de Obras;
- Secretaria Municipal de Serviços;
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos.

Diante de assembleias mensais, os membros discutiriam as pautas previstas a fim de elaborar um parecer técnico a ser encaminhado ao Conselho da Cidade.

4.2. CONSELHO DA CIDADE - CONCIDADE

Diante da função técnico consultiva atribuída ao EPDA, o Conselho da Cidade assume papel complementar no processo de tomada de decisões acerca do planejamento urbano, tornando-se deliberativo.

Os representantes do Conselho da Cidade passam a ser:

- 06 (seis) membros do EPDA;
- 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Educação;
- 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Saúde;
- 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;
- 02 (dois) representantes do Poder Legislativo;
- 04 (quatro) representantes da Sociedade Civil.

Os membros do EPDA e representantes do poder público deveram ser indicados pelo Chefe do Poder Executivo, já os membros da Sociedade Civil deveram ser eleitos por meio de votação pública para a homologação da sua participação no Conselho.

O mandato dos membros do Conselho será de dois anos, permitida somente uma recondução e a suas funções no Conselho não serão remuneradas de forma alguma, sendo seu exercício considerado relevante para o serviço público.

O Conselho da Cidade tem a finalidade de:

- I. Integrar e articular as políticas específicas e setoriais na área do desenvolvimento urbano, como planejamento e gestão do uso do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade urbana;



- II. Mediar interesses existentes em cada local, constituindo-se em um espaço permanente de discussão, negociação e pactuação, visando garantir a gestão pública participativa na cidade;
- III. Fortalecer os atores sociopolíticos autônomos;
- IV. Consolidar a gestão democrática, como garantia da implementação das políticas públicas constituídas coletivamente nos canais de participação;
- V. Compartilhar as informações e decisões, pertinentes à política de desenvolvimento urbano, com a população.

São lhe conferidas as seguintes atribuições:

- I. Acompanhar a implementação das normas contidas nesta Lei e nas Leis:
 - a) De Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
 - b) Do Sistema Viário;
 - c) De Parcelamento do Solo; e
 - d) Demais leis pertinentes ao assunto.
- II. Elaborar seu regimento interno;
- III. Compatibilizar as propostas de obras contidas nos planos plurianuais com as diretrizes desta Lei;
- IV. Compatibilizar as propostas de obras contidas nos planos plurianuais com as diretrizes do Plano de Ação e Investimentos;
- V. Requerer à equipe técnica do departamento competente do Município a análise quanto às solicitações encaminhadas a este Conselho, as quais emitirão pareceres fundamentados nas Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, do Sistema Viário, de Parcelamento do Solo e demais Leis concernentes;
- VI. Sugerir ao Poder Executivo municipal medidas que tornem eficaz as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal, baseado em estudos e laborados pela equipe técnica do departamento municipal competente;
- VII. Emitir pareceres sobre a ocupação e o desenvolvimento urbano com base na legislação urbanística vigente e nas diretrizes e políticas de uso do solo;
- VIII. Definir os critérios para avaliação dos projetos de parcelamento e edificações irregulares, do quais serão utilizados pelos profissionais da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, conforme o



disposto na Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras do Município;

- IX. Analisar estudos e propostas de ocupação urbana referente a projetos públicos ou privados apresentados verificando suas possíveis consequências na estrutura urbana, através de estudos de impacto da área em questão e do seu entorno;
- X. Analisar e deliberar somente sobre os usos permissíveis e em casos omissos considerando as diretrizes desta legislação e vocação da região;
- XI. Analisar e deliberar sobre os recursos interpostos sobre as questões dúbias relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo;
- XII. Analisar e definir valores às infrações que preveem valores máximos e mínimos, constantes no Código de Obras e Código de Posturas;
- XIII. Analisar e emitir parecer referentes a recursos de defesas referentes a notificações efetuadas pelo Município, no que se refere ao Código de Obras e Código de Posturas;
- XIV. Analisar e emitir parecer sobre os relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XV. Colaborar nas decisões relativas à ocupação e ao crescimento urbano, incentivando a participação popular no processo de implantação e gerenciamento do Plano Diretor; e
- XVI. Implantar e gerenciar o Plano Diretor Municipal de Arujá.

Para atender seus objetivos, o Conselho da Cidade poderá criar comitês técnicos para contemplar o debate específico das temáticas setoriais, como: habitação, saneamento ambiental, trânsito, transporte e mobilidade, planejamento e gestão do solo urbano.

O funcionamento do Conselho da Cidade será estabelecido em Regimento Interno a ser homologado por decreto municipal.

5. (RE)ORDENAMENTO TERRITORIAL

O presente tópico tem como objetivo definir diretrizes de reordenamento territorial, considerando a realidade diagnosticada, compreendendo a definição de

macrozoneamento municipal, perímetros urbanos e áreas de expansão urbana, uso e ocupação do solo e zoneamento – com destaque das áreas para o desenvolvimento de atividades econômicas, e parcelamento do solo urbano.

Com o reordenamento territorial é possível corrigir os desequilíbrios dos espaços garantindo uma análise prospectiva.

A tabela a seguir apresenta as diretrizes e propostas para o desenvolvimento e reordenamento territorial em Arujá:

Tabela 1 – Diretrizes e propostas para o desenvolvimento e ordenamento territorial.

	DIRETRIZES	PROPOSTAS
CURTO, MÉDIO E LONGO PRAZO	Direcionar o crescimento da cidade para áreas aptas à urbanização.	Orientar o processo de expansão urbana e evitar a ocupação dispersa do território através da instituição de Perímetro Urbano bem dimensionado;
		Controlar o adensamento e a instalação de atividades geradoras de tráfego;
		Caracterizar áreas de expansão urbana adequadas: observar as distâncias a focos de poluição sonora, além das condições geotécnicas (relevo, declividade etc.);
	Manter o Zoneamento Ecológico Econômico.	Elaborar estudo de identificação das fontes de poluição nas áreas urbanas, buscando soluções para mitigar os efeitos negativos.
	Garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana e conter a especulação imobiliária.	Fiscalizar lotes vazios ou imóveis não utilizados, passíveis de aplicação de instrumentos urbanísticos de indução do desenvolvimento.
		Aplicar em imóveis ociosos dentro do perímetro urbano, prioritariamente em grandes lotes e edifícios, os instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU progressivo no tempo.
		Estudar continuamente a possibilidade de aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos.
	Promover, através de instrumentos de macrozoneamento e zoneamento, o desenvolvimento harmônico dos diversos usos do solo.	Respeitar as delimitações de cada área do macrozoneamento municipal e da lei de uso e ocupação do solo urbano, visando o desenvolvimento harmônico entre atividades econômicas, de moradia e o meio ambiente.
		Restringir a expansão urbana de cunho residencial na direção das áreas industriais e áreas de preservação ambiental.
		Proibir o uso de defensivos agrícolas nas áreas de lavoura dentro do perímetro urbano, considerando a proximidade com as áreas já urbanizadas, através da implantação de “cinturão verde”.

Fonte: Adaptado pela Líder Engenharia e Gestão de Cidades, 2023.



5.1. MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

O Macrozoneamento Municipal envolve as regiões do território municipal em sua totalidade, sendo área urbana e área rural. É caracterizado pela prevalência do patrimônio ambiental do Município e da humanidade, pelos núcleos de agrupamentos rurais existentes ou em estruturação e pelas atividades predominantemente ligadas à produção de atividades agropecuária e apoio ao sistema de produção.

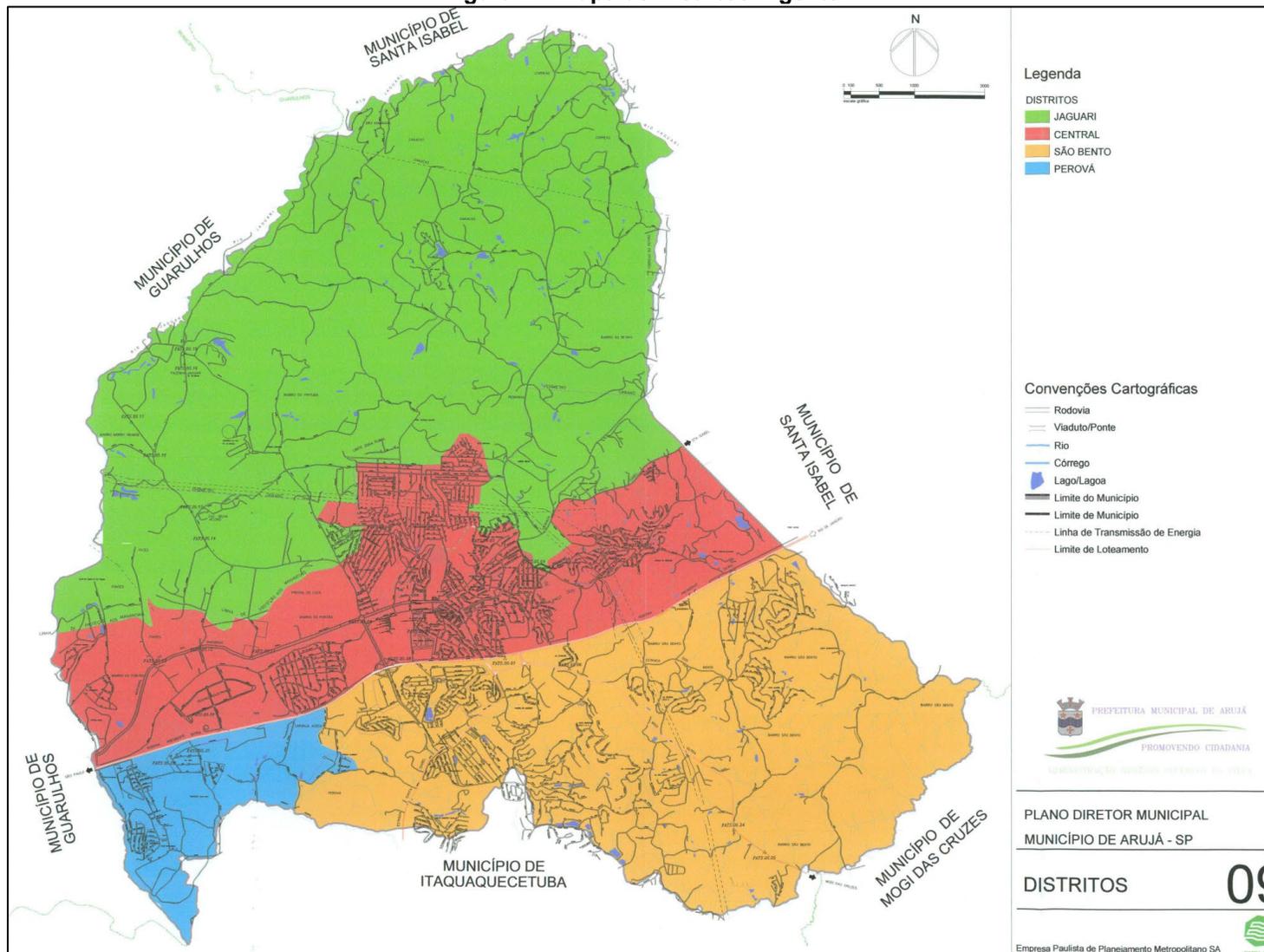
Portanto, o macrozoneamento municipal funciona como uma das principais ferramentas estratégicas para a organização e desenvolvimento municipal, orientando as políticas públicas e as ações do Poder público e da sociedade.

Presentes no Plano Diretor Municipal vigente são apresentadas duas divisões do limite municipal. A primeira é caracterizada pela divisão em quatro distritos, sendo eles:

- Jaguari;
- Central;
- São Bento;
- Perová.

Esta organização é dada pela necessidade de estabelecer áreas com códigos postais semelhantes. Como é possível observar no mapa da sequência, acima da rodovia Presidente Dutra, BR- 116, o limite municipal foi dividido em duas faixas longitudinais sendo a norte o distrito de Jaguari e abaixo o Central, a sul da rodovia foi estabelecida uma divisão transversal sendo a oeste Perová e a leste São Bento.

Figura 2 – Mapa de Distritos Vigente.



Fonte: Plano Diretor Municipal de Arujá, 2007.



Entretanto os critérios de ordenamento não são usuais ocasionando a obsolescência da divisão em distritos.

A segunda divisão que consta no Plano Diretor vigente é aquela que define o Macrozoneamento Municipal, neste ordenamento o território é dividido na:

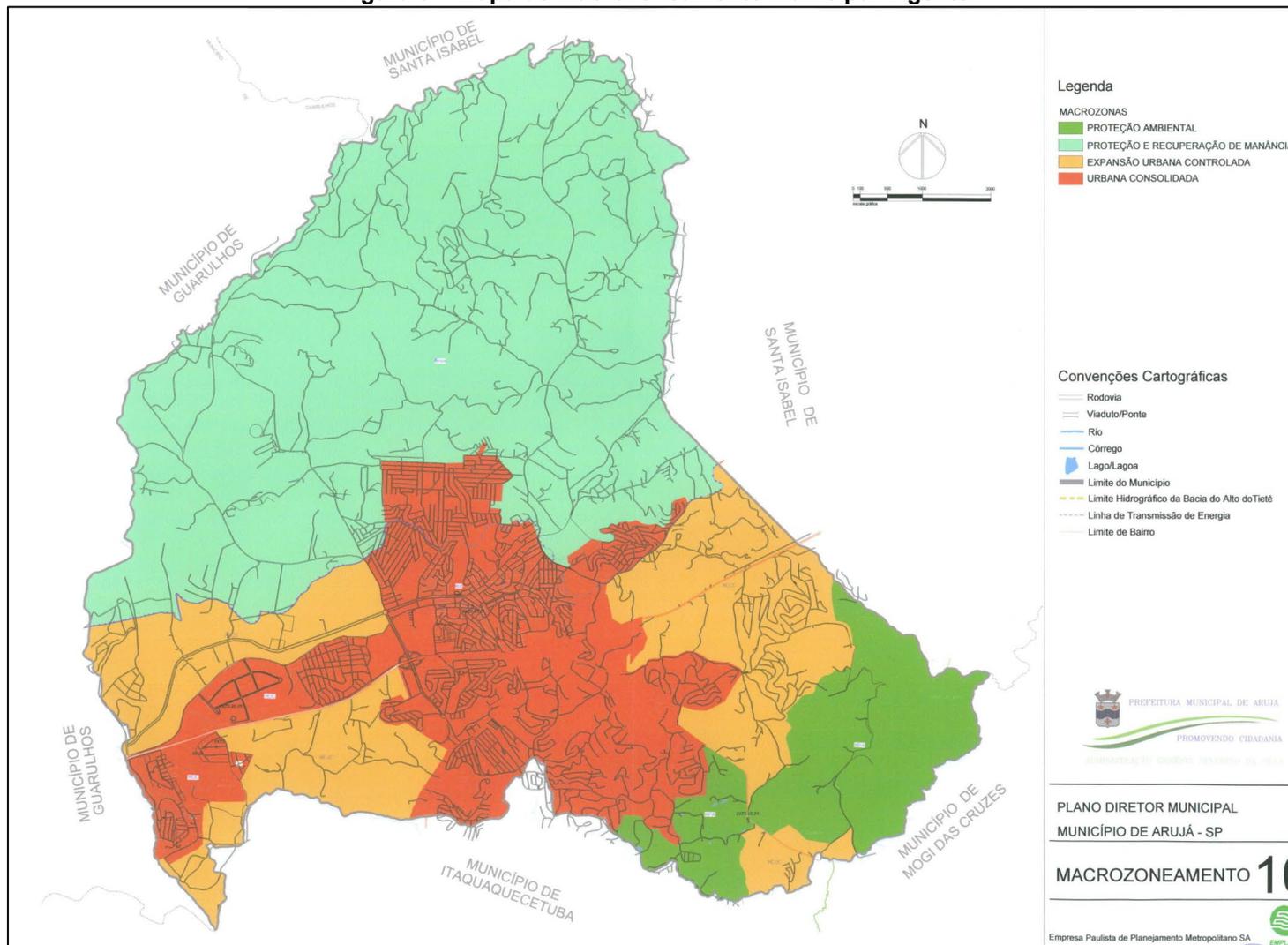
- Macrozona de Proteção Ambiental;
- Macrozona de Expansão Urbana Controlada;
- Macrozona Urbana Consolidada;
- Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais.

Entretanto, a Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais apresenta uma subdivisão onde são definidos os usos dentro da Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais.

No Macrozoneamento é estabelecida a Linha de Proteção aos Mananciais, é através dela que a Macrozona de Proteção e Recuperação a norte do limite municipal é definida, exceto pela porção central onde a Macrozona Urbana Consolidada avança esta delimitação. Desta forma a Macrozona Urbana Consolidada fica estabelecida na porção central, com remanescente de área a oeste. Ao extremo leste do município fica locada a Macrozona de Proteção de Proteção Ambiental, as demais localidades pertencem a Macrozona de Expansão Urbana Controlada.

O mapa da sequência apresenta a disposição geográfica das macrozonas citadas anteriormente:

Figura 3 – Mapa de Macrozoneamento Municipal Vigente.



Fonte: Plano Diretor Municipal de Arujá, 2007.

As características e os usos atribuídos a cada uma das Macrozonas vigentes ficam dispostas na tabela da sequência:

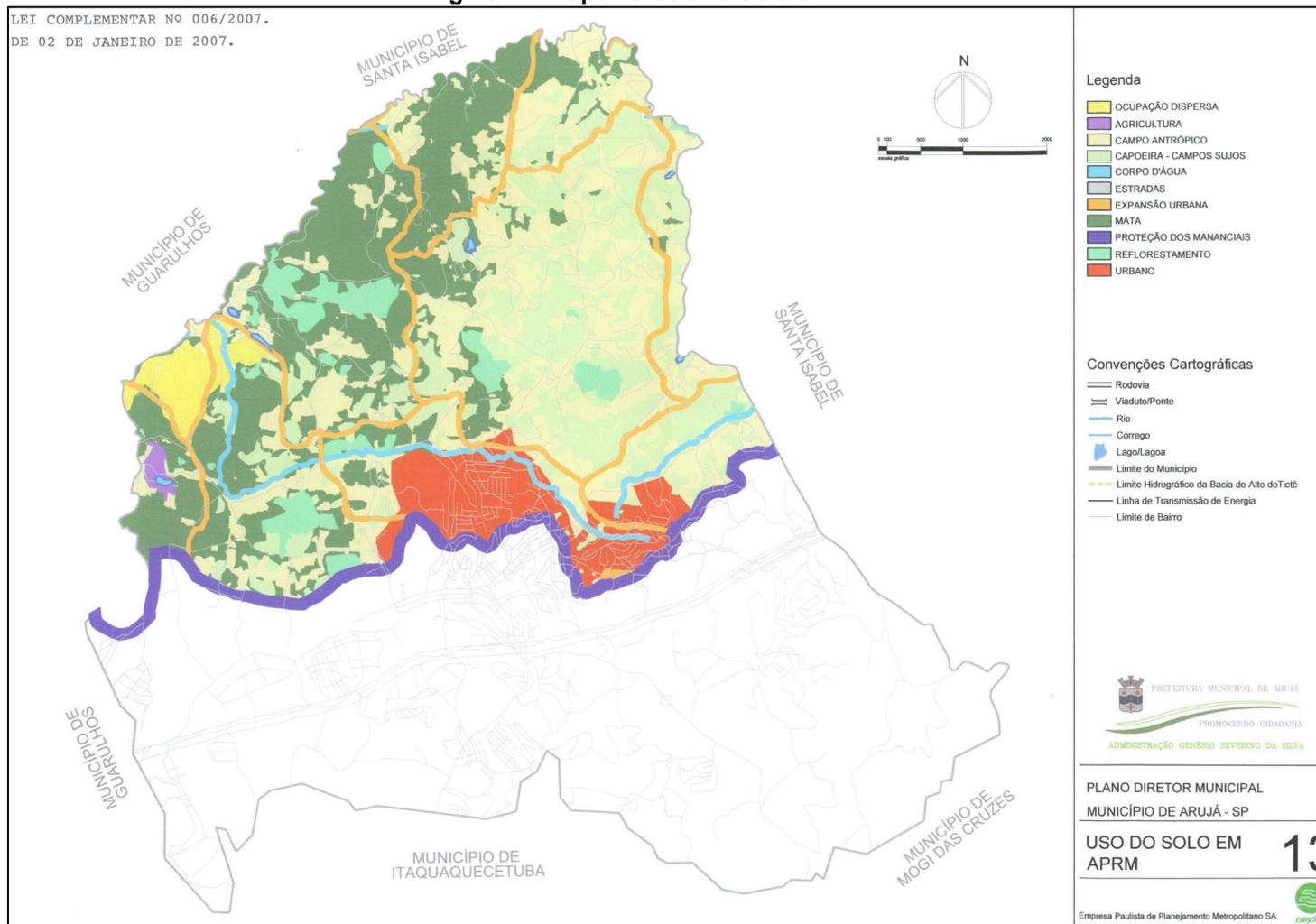
Tabela 2 – Caracterização do Macrozoneamento Vigente.

MACROZONA	CARACTERÍSTICAS
Macrozona de Proteção Ambiental	<ul style="list-style-type: none">• Áreas com vegetação nativa;• Relevo acidentado;• Áreas não adequadas para ocupação;• Parcelamento mínimo conforme módulo rural, exceto por determinação extra judicial;• A utilização deve ser autorizada pelo EPDA;• Vetado o uso para fins habitacionais, exceto para vigilância e segurança ambiental.
Macrozona de Expansão Urbana Controlada	<ul style="list-style-type: none">• Destinada a ocupação urbana não consolidada com carência de infraestrutura e equipamentos comunitários;• Ocupação através de condomínios não consolidados (inferior a 40% da área parcelável).
Macrozona Urbana Consolidada	<ul style="list-style-type: none">• Área com ocupação consolidada dotada de infraestrutura, equipamentos comunitários, comércios e serviços;• Subdividida através da Lei de Zoneamento e Ocupação do Solo.
Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais	<ul style="list-style-type: none">• Áreas de Proteção e Recuperação aos Mananciais definidas por legislação estadual;• Parcelamento mínimo de 20 000m²;• Destinada ao uso rural;• A utilização deverá ser autorizada pelo Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Secretaria Estadual do Meio Ambiente (DUSM) e o EPDA.

Fonte: Plano Diretor de Arujá, adaptado pela Líder Engenharia e Gestão de Cidades.

No que tange a Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais, é apresentado como prancha anexo ao Plano Diretor vigente um mapa de Uso do Solo em Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM), conforme a figura ilustrada na sequência, entretanto, na conceituação do documento estes usos não são caracterizados, ficando a cargo da legenda a intuição para o uso. Diante do que fora apresentado anteriormente e o histórico de ocupações irregulares, contata-se que há ocupação nestas áreas de uso impróprio.

Figura 4 – Mapa de Uso do Solo em APRM.



Fonte: Plano Diretor de Arujá, 2007.



A proposta de Macrozoneamento Municipal de Arujá foi elaborada considerando a topografia municipal e área urbanizada (perímetro urbano), conforme o mapa a seguir, demonstrando as diferentes áreas do território municipal com finalidades, regras e usos compatíveis com as características existentes, e podem ser ajustadas caso haja necessidade ou objetivos específicos.

Portanto, a nova proposta de macrozoneamento foi dividida conforme mostrado na tabela a seguir e posteriormente nas definições e objetivos de cada uma.

Tabela 3 – Proposta de Macrozoneamento Municipal para Arujá.

MACROZONEAMENTO MUNICIPAL
Macrozona Urbana
Macrozona de Expansão Urbana
Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais

Fonte: Líder Engenharia e Gestão de Cidades, 2023.

5.1.1. Macrozona Urbana

Definição: Corresponde ao perímetro urbano, considerando a sua diversidade de usos – moradia, trabalho, comércio, serviço, lazer e circulação, e características adequadas, a infraestrutura já instalada ou que sejam facilmente instaladas ou integrem projetos ou programas, de modo a autorizar a intensificação controlada do uso do solo com infraestrutura.

Diretriz: Consolidar a ocupação urbana existente e os locais passíveis de serem ocupados, aliando ações de infraestrutura e recuperação das condições socioambientais.

Objetivos:

- Otimizar a infraestrutura urbana instalada;
- Condicionar o crescimento urbano à capacidade de oferta de infraestrutura urbana;
- Orientar o processo de expansão urbana;
- Permitir o pleno desenvolvimento das funções urbanas;
- Garantir o desenvolvimento da gestão da política urbana;



- Permitir o acesso igualitário aos equipamentos e à infraestrutura urbana;
- Adequar a legislação às necessidades locais;
- Promover áreas destinadas à Habitação de Interesse Social;
- Adotar parâmetros de acessibilidade respeitando a NBR 9050/2015 e demais normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- Respeitar as Leis Federais nº 6.766/1979 – Parcelamento do Solo e suas atualizações, 9.785/1999, 10.932/2004, 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, 11.445/2007 – Saneamento Básico, 14.026/2020 – Novo Marco do Saneamento Básico, 12.578/2012 – Política Nacional de Mobilidade Urbana, 12.651/2012 – Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, conforme o artigo 182 da Constituição Federal.

5.1.2. Macrozona de Expansão Urbana

Definição: Compreenda a faixa acima do limite norte do Perímetro Urbano, seu uso é destinado a expansão da ocupação antrópica possibilitando a implantação de infraestrutura e equipamentos comunitários. Tendo como objetivo a regularização das ocupações irregulares presentes. Devido à proximidade da Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais seus usos devem ser comedidos e compatíveis com os possíveis pontos de fragilidade ambiental.

Diretriz: Promover a ocupação antrópica e a regularização das áreas já ocupadas, compatibilizando os usos com as áreas de fragilidade ambiental presentes.

Objetivos:

- Compatibilizar o uso e a ocupação rural com a proteção ambiental;
- Garantir a implantação de infraestrutura e equipamentos que supram as demandas do local;
- Regularizar as áreas já ocupadas, quando possível;



- Estabelecer formas para que as áreas de preservação sejam devidamente protegidas;
- Melhorar as condições das estradas rurais;
- Estabelecer normas de controle ambiental local;
- Garantir a máxima preservação dos ecossistemas naturais.

5.1.3. Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais

Definição: Compreende as áreas definidas pela Lei Estadual 898 de 18 de dezembro de 1975, 1.172 de 17 de novembro de 1976 e 9.866 de 28 de novembro de 1997. O parcelamento corresponderá ao módulo mínimo rural, 20.000m², para usos urbanos o módulo mínimo será o definido pela legislação estadual de proteção dos mananciais, sendo proibido o fracionamento da terra em módulos, lotes, porções ou frações ideais cujas áreas resultantes sejam inferiores aos valores estipulados por este plano, pela legislação estadual e pelas leis ambientais específicas da sub-bacia do Jaguarí.

Diretriz: Preservar, objetivando manter a diversidade às margens dos rios e demais dispositivos incluídos nesta macrozona, visando o controle na área para não haver grandes impactos, protegendo os corredores ecológicos, as espécies animais e vegetais da área, além da preservação paisagística e mitigação de conflitos entre áreas urbanas e rurais.

Objetivos:

- Garantir a máxima preservação na área para minimizar impactos;
- Ordenar a partir de legislações específicas as áreas dentro da macrozona de proteção ambiental destinadas às atividades de lazer para minimizar os impactos causados pelas mesmas;
- Definir diretrizes para não haver degradação da área;
- Preservar e estimular a criação de corredores ecológicos;
- Estabelecer normas de controle ambiental local;
- Definir ações de recuperação imediata, em casos de conflitos ambientais;

- Garantir a máxima preservação dos ecossistemas naturais;
- Estimular atividades econômicas estratégicas e ecologicamente viáveis;
- Estimular a formação de corredores de biodiversidade;
- Mitigar conflitos entre área urbana e dispositivos de saneamento básico;
- Observar as determinações do CONAMA através da Resolução 369/06.

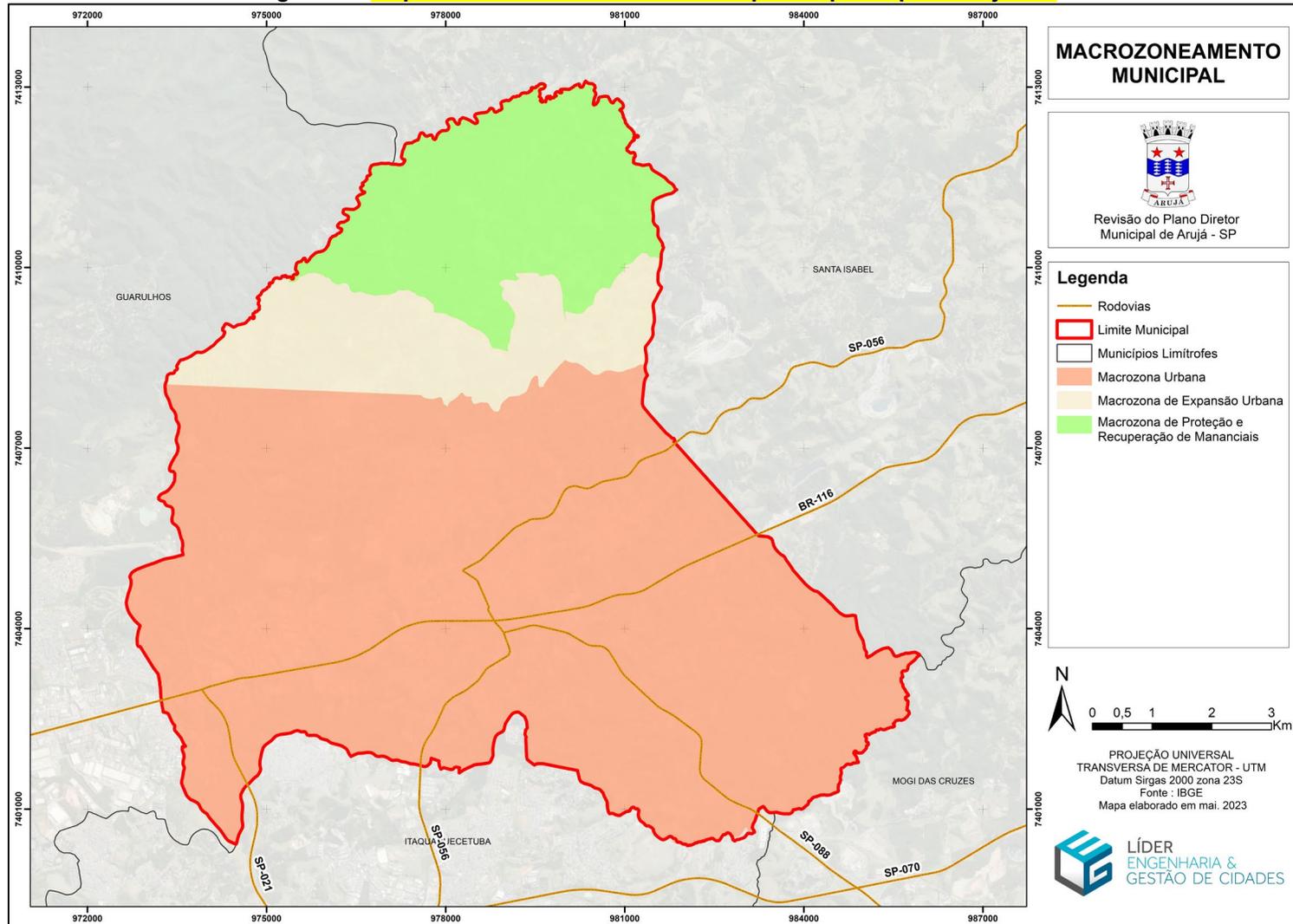
Na sequência **são apresentados**: a Tabela de Usos referente ao Macrozoneamento Municipal e o mapa de Macrozoneamento Municipal proposto para o Município de Arujá onde **observa-se integralmente** as macrozonas descritas anteriormente:

Tabela 4 – Tabela de Parâmetros de Usos do Solo Rural.

MACROZONA	USOS		
	PERMITIDO	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS
Macrozona Expansão Urbana	Ocupação antrópica controlada	Atividades industriais de baixo impacto	Todos os usos que promovam alteração da composição florística, natural ou em seus extratos de desenvolvimento
	Regularização de Ocupações irregulares		
	Preservação e Recuperação das áreas ambientalmente fragilizadas	Comércio e serviço específico	
Macrozona de Proteção e Recuperação de Mananciais	Recomposição florística com espécies nativas	Pesquisa científica	Todos os usos que promovam alteração da composição florística, natural ou em seus extratos de desenvolvimento
	Recuperação de áreas degradadas		

Fonte: Líder Engenharia e Gestão de Cidades, 2023.

Figura 5 – Mapa de Macrozoneamento Municipal Proposto para Arujá/SP.



Fonte: Elaborado pela Líder Engenharia e Gestão de Cidades, 2023.



5.2. PERÍMETRO URBANO E ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

O Perímetro Urbano é um mecanismo de ordenamento territorial que delimita a Zona Urbana e a Zona de Expansão Urbana da cidade. Possui a função de indicar a direção do crescimento da malha urbana, bem como os limites para parcelamento do solo. Pode prever ainda áreas para expansão urbana que se tornaram estoques de terra para contemplar a demanda ao longo do horizonte do Plano Diretor Municipal revisado.

Além disso, as propriedades situadas em áreas urbanas devem cumprir sua função social, como diz o Estatuto de Cidade:

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

A administração municipal é responsável por prover prestação de serviços e infraestruturas nas áreas internas aos perímetros urbanos, podendo para isso cobrar taxas e impostos, como o IPTU. Além disso, somente nas áreas urbanas pode ser prevista a aplicação dos instrumentos urbanísticos regulamentados pelo Estatuto da Cidade, como a outorga onerosa, a transferência do direito de construir, a regularização fundiária, o direito de preempção e o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

O perímetro urbano atual de Arujá possui 62.478.498,00 m² de área total, sendo que destas, 4.634.025,98m² correspondem aos vazios urbanos, sendo reflexos de ampliações em virtude da intensidade dos negócios imobiliários na cidade, independente da real capacidade de suporte do município.

Considerando os estudos de projeção populacional realizados na Etapa 2, referente à Leitura Urbano Ambiental e Leitura da Legislação Vigente, Arujá apresentou aumento na população, porém, os vazios urbanos e as áreas ociosas garantem moradias suficientes para abrigar a todos durante os próximos 10 anos.

Considerando a área total de vazios urbanos, 4.634.025,98m², número de habitantes por residência, 3,48 e da média do lote, 125 m², pôde-se averiguar a



quantidade de lotes ou unidade horizontais que poderiam ser construídas para habitação, totalizando cerca de 24.096 unidades, que conseqüentemente, proporcionaria moradia para aproximadamente 83.854 habitantes.

Diante do cenário satisfatório e disponibilidade de áreas para garantir o desenvolvimento nos próximos 10 anos, não se faz necessário ajustes no Perímetro Urbano vigente, entretanto com o objetivo regularizar ocupações externas ao perímetro urbano vigente, é proposto um Perímetro de Expansão Urbana que será apresentado posteriormente.

Enquanto houver estoque de áreas disponíveis no atual perímetro, não serão permitidas novas ocupações na área proposta para expansão, uma vez que o principal objetivo do reordenamento territorial é combater a especulação imobiliária e garantir que todos tenham acesso a infraestrutura e serviços que o município já provém.

5.2.1. Importância da correta delimitação do Perímetro Urbano

O perímetro urbano é a fronteira entre o território rural e território urbano e é de essencial importância para um município pois através dessa delimitação é possível que o gestor transcorra políticas públicas de urbanização dentro da área urbana e que compreende ainda ao Poder Legislativo municipal arrecadar tributos para que aconteça a devida execução de serviços urbanos.

A seguir são apresentadas algumas justificativas para uma correta delimitação do perímetro:

- Possibilidade de parcelamento para fins urbanos;
- Política de adoção de infraestrutura urbana;
- Política de controle da expansão, do uso e da ocupação do solo urbano;
- Evitar a expansão urbana sobre áreas inadequadas;
- Evitar vazios urbanos e especulação imobiliária;
- Proporcionar a correta tributação.

5.2.2. Qualificação Urbanística do Solo Urbano

O solo urbano pode ser classificado conforme alguns critérios que vão garantir arrecadação de tributos e o retorno do pagamento dos mesmos à população, em



forma de equipamentos urbanos e infraestrutura urbana. Sendo assim, a seguir ficam descritos os critérios aplicados dentro do perímetro urbano para um município:

5.2.3. Critério da Localização:

- Código Tributário Nacional (Lei Nº 5.172/66);
- Base para a cobrança do IPTU;
- Existência dos melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:
 - a) Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
 - b) Abastecimento de água;
 - c) Sistema de coleta de esgoto sanitário;
 - d) Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
 - e) Ampliação das escolas e postos de saúde de acordo com os seus respectivos raios de abrangência;
 - f) Necessidade de ampliação e distribuição dos equipamentos públicos de Saúde (UBS, Posto de Saúde, Clínicas, etc.), a fim de contemplar a cobertura da área urbana do Município.

5.2.4. Critério da Destinação:

De acordo com a Lei Nº 9.393/96, em seu Art. 1º. O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano.

De acordo com a lei 5.172/66, que dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional, em seu Art. 32º, o imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos

indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II. Abastecimento de água;
- III. Sistema de esgotos sanitários;
- IV. Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V. Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

5.2.5. Critérios Urbanístico-Ambientais:

A delimitação do Perímetro Urbano deve obedecer apenas a critérios urbanísticos, físicos geográficos e ambientais.

5.2.6. Critérios para a Delimitação do Perímetro Urbano:

- Proteção dos mananciais que abastecem a cidade;
- Geologia e geomorfologia mais adequadas - evitar: várzeas, áreas com topografia acidentada, áreas sujeitas a escorregamento, solos com pouca capacidade de suporte para fundações, etc.;
- Existência de barreiras naturais e artificiais: rios, lagos, matas, serras, rodovias, ferrovias, etc.

5.2.7. Dimensionamento da Proposta de Perímetro Urbano – PU

Conforme o levantamento apresentado na Análise Temática Integrada, o perímetro urbano de Arujá se encontra inadequado para a ocupação do solo atual.

Quanto ao controle da expansão urbana da sede municipal, a realidade ainda não proporcionou uma ocupação do solo expressiva. Apesar disso, houve a ultrapassagem dos limites legais existentes do perímetro urbano vigente, mostrando a necessidade de adequar o mesmo a fim de corrigir tais problemas.



O mal dimensionamento e a má ordenação do território municipal podem acarretar diversos problemas ao município, dos quais podemos citar:

- Expansão desordenada da mancha urbana;
- Dificuldade para a expansão da rede de infraestrutura urbana;
- Ônus com a expansão desordenada de infraestrutura;
- Degradação de áreas ambientais e de preservação;
- Dificuldades de tributação; e
- Ineficiência com a fiscalização da ocupação do solo.

Não significa que todos os problemas mencionados estão presentes Arujá, entretanto, é notável a necessidade de uma adequação de seu perímetro.

Apesar disso, foram determinadas estratégias de ocupação para o perímetro urbano de modo a prever expansão apenas em uma realidade futura, onde haja planejamento e infraestrutura urbana ao local, haja ocupação e adensamento da sede urbana e que traga desenvolvimento socioeconômico para a região, proporcionando assim melhorias as regiões supracitadas.

Por mais que a readequação do perímetro ocorra, é importante enfatizar que antes da aprovação de novos loteamentos e parcelamentos nas áreas extras que contemplam a proposição, será necessário a ocupação das terras urbanas existentes atualmente.

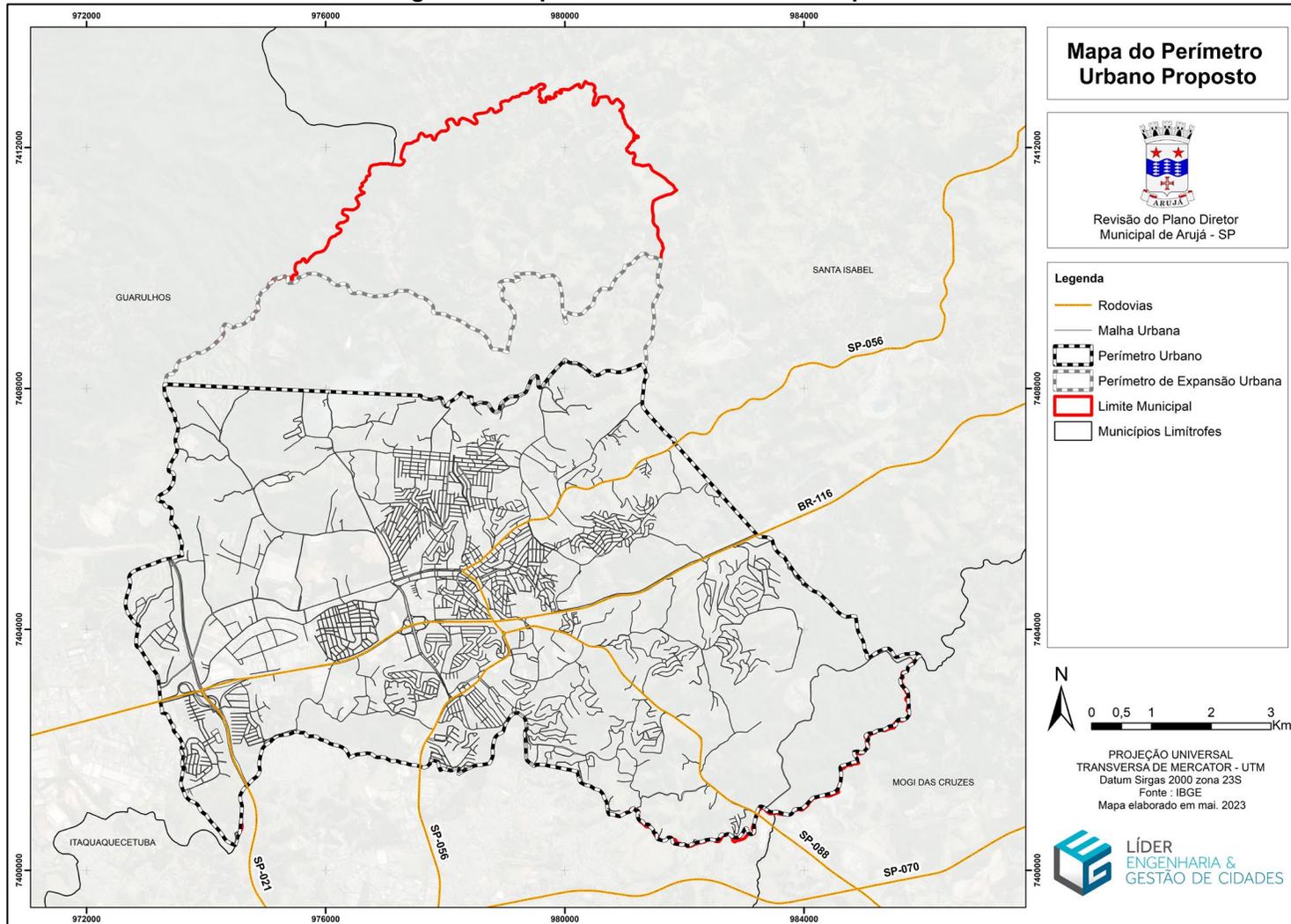
Essas terras são denominadas de vazios urbanos e contemplam infraestrutura já instalada. Uma vez que os vazios urbanos não cumprem sua função social, torna-se necessário que esses espaços tenham prioridade de ocupação, antes de outras áreas.

Além disso, com as áreas da cidade divididas em diferentes segmentos de acordo com suas necessidades, é possível delimitar ainda diretrizes para resolução de problemas específicos, sendo possível direcionar o crescimento da malha urbana e definir diretrizes importantes a determinadas áreas.

Para o Município de Arujá, foram consideradas todas as ocupações externas ao Perímetro Urbano vigente, desta forma foi proposto um Perímetro de Expansão Urbana, acrescendo 11.432.162,11m² à área urbanizável, um aumento de 18.29% em relação ao perímetro urbano vigente, o qual se manterá da mesma forma.

Fica apresentado a seguir as alterações sugeridas:

Figura 6 – Mapa do Perímetro Urbano Proposto.



Fonte: Elaborado pela Líder Engenharia e Gestão de Cidades, 2023.

5.1. MACROZONEAMENTO URBANO

O Macrozoneamento Urbano é um instrumento utilizado para superar a desorganização dos zoneamentos tradicionais, dos quais eram muito difíceis a dedução da lógica por trás dos índices atribuídos a cada uma das zonas. O macrozoneamento urbano serve como um subsídio para a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento.

Atualmente, o município de Arujá não conta com Macrozoneamento Urbano. A Lei Municipal 1.472/00 dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo. O ordenamento territorial presente não condiz com o cenário atual, por conta disso a legislação 1.472/00 também está passando pelo processo de revisão em paralelo, de forma desmembrada do processo de revisão do Plano Diretor.

Porém, para que o Macrozoneamento Urbano seja definido de forma assertiva e condizente com o zoneamento e a realidade atual do município, é necessário que a proposta seja revista a fim de condensar os usos comuns e definir o ordenamento que constará nesta delimitação, sendo assim é apresentado na tabela a seguir as macrozonas urbanas previstas para o Município de Arujá, posteriormente será apresentado suas respectivas definições, diretrizes e objetivos e por fim, concluindo com sua espacialização ocorrendo internamente ao perímetro urbano proposto anteriormente neste produto.

Tabela 5 – Macrozoneamento Urbano proposto para Arujá.

MACROZONEAMENTO URBANO
Macrozona de Expansão Urbana
Macrozona de Expansão e Desenvolvimento I
Macrozona de Expansão e Desenvolvimento II
Macrozona de Consolidação e Qualificação Urbana
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Macrozona de Consolidação e Ocupação Controlada I
Macrozona de Consolidação e Ocupação Controlada II
Macrozona de Expansão Controlada e Recuperação Ambiental

Fonte: Líder Engenharia e Gestão de Cidades, 2023.

5.1.1. Macrozona de Expansão Urbana

Definição:

Caracteriza-se por área pouco utilizada para fins urbanos, subutilizada ou não parcelada, situada nas proximidades da Macrozona de Proteção Ambiental. Devido à adjacência dessas áreas sua ocupação não se faz prioritária, tendo como prioridade a ocupação em locais que visem a facilidade de implantação de infraestrutura e próximo ao centro consolidado do Município.

Diretriz:

Ocupação de forma comedida garantindo a correta aplicabilidade das diretrizes de ordenamento territorial, ainda assim garantindo a proteção das áreas suscetíveis à preservação ambiental.

Objetivos:

- Controlar a ocupação por meio de coeficientes de aproveitamento e taxas de permeabilidade compatíveis com a área;
- Controlar as atividades diversificados, principalmente as industriais de grande impacto;
- Promover a qualidade de vida da população residente nas áreas internas a essa macrozona.

5.1.2. Macrozona de Expansão e Desenvolvimento I

Definição:

São áreas com grande potencial de desenvolvimento, as quais apresentam localização estratégica para a implantação de serviços que impulsionem o desenvolvimento econômico do município.

Diretriz:

Tal área tem por objetivo o aumento de oferta de lotes para uso residencial ou para atividades produtivas com maior adensamento, bem como a busca por melhoria da qualidade de circulação e vizinhança.

Objetivos:

- Indução do melhor aproveitamento da terra urbana, com ocupação do solo de forma equilibrada, permitindo maior adensamento construtivo e populacional, onde houver infraestrutura previamente instalada, com oferta de equipamentos urbanos, sociais e/ou comunitários; serviços públicos e acesso a terminais de ônibus e estações de trem;
- Criação de capacidade de suporte adequada para o ambiente urbano já existente e o que há de se desenvolver;
- Qualificação em áreas urbanas não consolidadas ou que apresentam processos de consolidação e ocupação do tecido urbano em desenvolvimento ou previsão;
- Estímulo à provisão de áreas para a implantação de Equipamentos Públicos Sociais Itinerantes – EPSI, de forma a minimizar carências e o isolamento dos núcleos urbanos mais longínquos;
- Estímulo ao adensamento construtivo e populacional prioritariamente nas centralidades a qualificar e próximo aos terminais de ônibus, como também em avenidas caracterizadoras de importantes corredores de tráfego de bens e pessoas;
- Promoção da conectividade urbana em escala local, em suas múltiplas dimensões, facilitando os movimentos entre os bairros e garantindo maior acesso a equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços, por meio do incremento e melhoramento dos diferentes sistemas de transporte coletivo e não motorizados, estimulando a intermodalidade e promovendo melhorias ambientais e urbanas, por meio da implantação, melhorias e qualificação de passeios e do sistema de ciclovias e ciclofaixas;
- Incentivo à produção e qualificação das vias públicas, praças e parques, áreas livres e de lazer, garantindo a segurança e acessibilidade a todos os cidadãos;
- Estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, viabilizando a implantação de projetos e de ações para a qualificação urbana e o melhor aproveitamento da infraestrutura



urbana instalada, das áreas verdes, dos equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, culturais e de lazer;

- Mitigação do impacto de implantação de novos empreendimentos de médio e grande porte;
- Garantia do cumprimento da função social da propriedade urbana por meio de parâmetros objetivos de uso e ocupação do solo e da definição das necessárias contrapartidas à coletividade, promovendo a utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos indutores do cumprimento da função social da propriedade, bem como com a adoção de instrumentos de mitigação de impactos urbanísticos de grandes empreendimentos e do fortalecimento da utilização do potencial construtivo adicional dos imóveis como mecanismo de implantação do planejamento urbanístico;
- Promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários e irregulares e a recuperação de áreas impróprias para habitação nas áreas identificadas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias em localidades próximas à origem;
- Estímulo à produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP, para a população de baixa e média renda, aproximando moradia e emprego, por intermédio de instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor e dele decorrentes;
- Captura da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, permitindo o financiamento de melhorias em infraestrutura e a qualificação do espaço urbano;
- Incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.

5.1.3. Macrozona de Expansão e Desenvolvimento II

Definição:

São áreas com grande potencial de desenvolvimento localizadas em áreas predominantemente industrial conforme o zoneamento estabelecido pela Lei Estadual

nº 1.817 de 27 de outubro de 1978 a qual estabelece o Zoneamento Industrial para a Região Metropolitana de São Paulo.

Diretrizes:

Esta macrozona tem como diretrizes a implantação da Política de Desenvolvimento Econômico e Sustentável, visando a inclusão da sustentabilidade urbana dentre os objetivos da política e remissão ao marco legal das *startups* e do empreendedorismo inovador, a absorção dos “Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico” pelos Polos Estratégicos de Desenvolvimento correspondentes e o enquadramento de áreas do Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico.

Objetivos:

- Orientar os investimentos para estimular o desenvolvimento da atividade Industrial, de forma harmônica com as outras atividades exercidas no município;
- Minimizar os impactos derivados da atividade industrial;
- Aproveitar a oferta de infraestrutura existente voltada à atividade industrial.

5.1.4. Macrozona de Consolidação e Qualificação Urbana

Definição:

Esta macrozona é composta por áreas consolidadas que não apresentam viabilidade para expansão devido a presença de conflitos de mobilidade e necessidade de melhoria na infraestrutura urbana.

Diretrizes:

Promover a otimização da infraestrutura da área, garantindo a melhoria na qualidade de vida dos moradores e possibilitando a requalificação das áreas degradadas, além de garantir o uso compatível com as limitações ambientais.

Objetivos:

- Otimização da utilização da infraestrutura implantada, complementando-a quando necessário, atendendo-se às diretrizes e estratégias deste Plano Diretor;
- Requalificação das áreas urbanas degradadas e das áreas de interesse natural;
- Promoção da integração da porção urbana do bairro de forma a integrá-las e harmonizá-las entre si e aos sistemas urbanos do entorno;
- Promoção de programa específico de qualificação paisagística e de provimento de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários com plena acessibilidade por todos os cidadãos;
- Proibição de implantação de usos incompatíveis e conflitantes com aqueles destinados às instituições e aos serviços públicos, bem como a implantação de novas edificações que interfiram e/ou obstruam a observação da paisagem e seu entorno.

5.1.5. Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Definição:

Corresponde as áreas que possuem potencial de desenvolvimento, entretanto devido a disponibilidade de infraestrutura necessitam de um processo de reurbanização.

Diretrizes:

Ocupação de forma não prioritária garantindo a correta aplicação das diretrizes de ordenamento territorial, ainda assim garantindo a proteção das áreas passíveis de preservação ambiental.

Objetivos:

- Promover a reurbanização do espaço;
- Controlar a ocupação por meio de coeficientes de aproveitamento e taxa de permeabilidade;
- Controlar as atividades industriais, principalmente as de grande impacto;
- Promover a qualidade de vida da população.

5.1.6. Macrozona de Consolidação e Ocupação Controlada I

Definição:

Corresponde as áreas consolidadas do município que possuem possibilidade de expansão em caráter controlado devido ao grande adensamento, podendo ocasionar em conflitos quanto a mobilidade urbana e disponibilidade de infraestruturas.

Diretrizes:

Promover a ocupação das áreas remanescentes de forma ordeira, garantindo a ampliação das infraestruturas subsidiando qualidade de vida aos ocupantes destes espaços.

Objetivos:

- Aplicação dos instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana, em especial o Reordenamento Urbanístico Integrado;
- Aprimoramento da conceituação dos Planos de Intervenção Urbana (PIU) e regulação das modalidades de ordenamento e reestruturação urbana,
- Intensificação das atividades não residenciais, estruturando um importante polo de atividades e geração de emprego e renda na área central;
- Instalação e reorganização do sistema viário e das redes de mobilidade, especialmente por intermédio da implantação de novo terminal de ônibus, integrando-se os diferentes modais de transporte;
- Qualificação das áreas livres e áreas de fruição pública;
- Promoção de atividades compatíveis com os espaços e edifícios da região e sua manutenção;
- Revitalização de áreas degradadas com a minimização dos impactos físicos e visuais;
- Incentivo a alteração significativa do padrão de uso e ocupação do solo nos grandes lotes da centralidade, sobretudo o uso de serviços e comércio;

- Definir parâmetros de área máxima de quadra e de frente de lote que permitam melhor conectividade entre as vias, melhorando as condições para o deslocamento dos pedestres.

5.1.7. Macrozona de Consolidação e Ocupação Controlada II

Definição:

Esta macrozona apresenta alto adensamento e é composta principalmente por loteamentos particulares de acesso restrito.

Diretrizes:

Garantir a ocupação destas áreas com aplicação de parâmetros urbanísticos condizentes com a realidade, qualificando as áreas livre e promovendo um espaço urbanisticamente interessante.

Objetivos:

- Implantação de edificações de uso misto, com comércio, serviços e moradias;
- Aplicação de instrumentos que garantam a mitigação de impactos urbanísticos negativos advindos da implantação de projetos de parcelamento do solo;
- Estímulo a qualificação das áreas livres e de fruição pública;
- Definir parâmetros de área máxima de quadra e de frente de lote que permitam melhor conectividade entre as vias, melhorando as condições para o deslocamento dos pedestres;
- Revitalização de áreas degradadas com a minimização dos impactos físicos e visuais;
- Otimização da utilização da infraestrutura implantada, complementando-a quando necessário, atendendo-se às diretrizes e estratégias deste Plano Diretor;
- Promoção da integração da porção urbana do bairro de forma a integrá-las e harmonizá-las entre si e aos sistemas urbanos do entorno.



5.1.8. Macrozona de Expansão Controlada e Recuperação Ambiental

Definição:

Caracteriza-se por áreas que não podem ser utilizadas para fins urbanos, subutilizadas ou parceladas e necessariamente estão situadas dentro do perímetro urbano, que consiste em: Áreas de Preservação Permanente, Reservas Legais, Matas Nativas, entre outros.

Diretrizes:

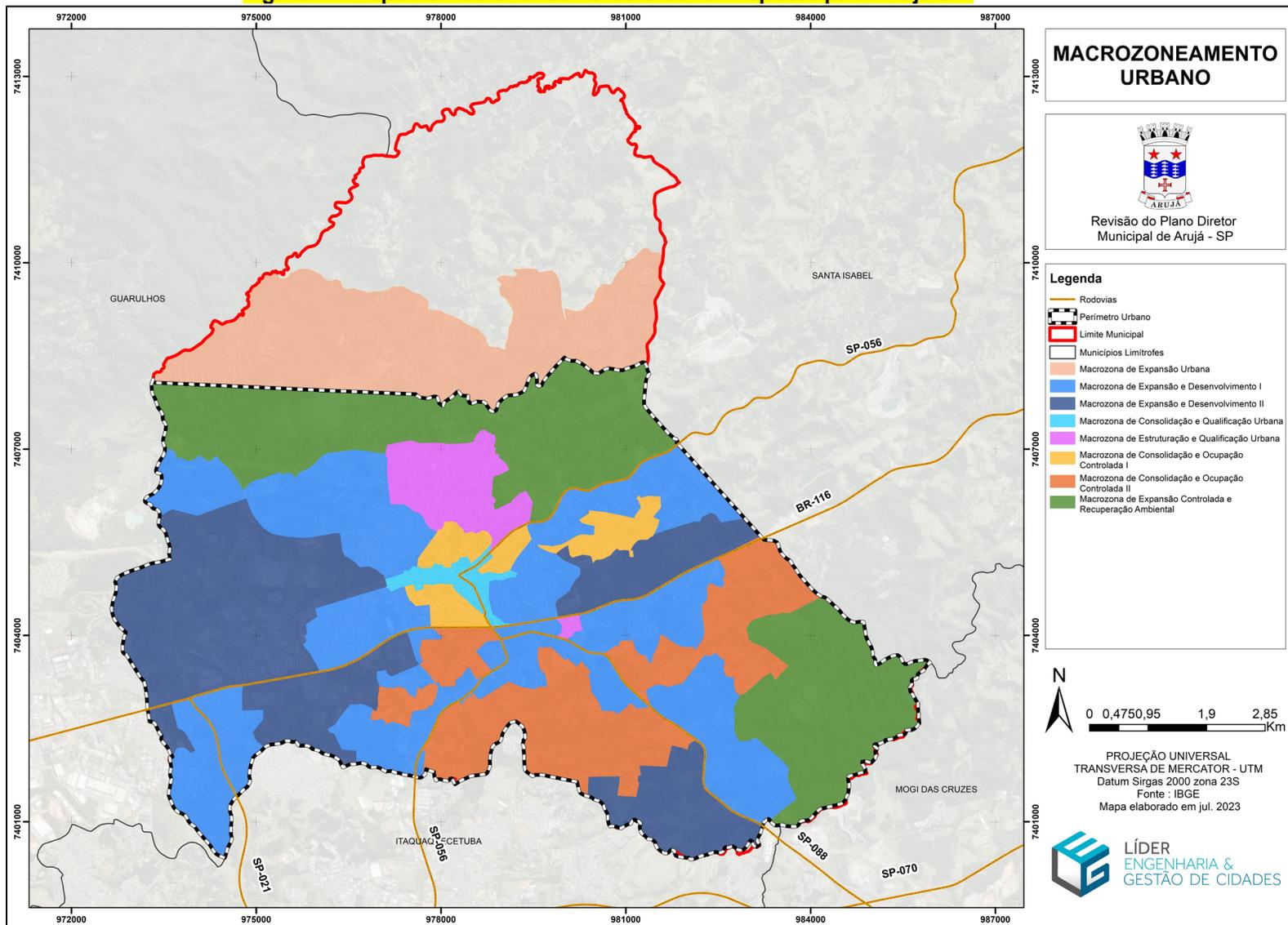
Ficam restritas as atividades de Uso e Ocupação nessas áreas, pois apresentam remanescentes de vegetação nativa e matas ciliares que necessitam ser conservados.

Objetivos:

- Garantir a máxima preservação dessa área para minimizar impactos;
- Estabelecer normas de controle ambiental local,
- Impedir atividades de uso e ocupação urbana.

Em sequência é apresentado o mapa de Macrozoneamento Urbano proposto para o Município de Arujá, onde possibilita a análise da espacialização de todas as Macrozonas Urbanas previamente descritas:

Figura 7 – Mapa de Macrozoneamento Urbano Proposto para Arujá/SP.



Fonte: Líder Engenharia e Gestão de Cidades, 2023.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257/01. Estatuto da Cidade**. Presidente da República em 10 de julho de 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.540/1964. Estatuto da Terra**. Presidente da República em 30 de novembro de 1964. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em: mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: mai. 2023.

BRASIL. **Lei do Saneamento Básico**. Lei nº 11.445 de 5 de janeiro de 2007. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11445.htm> Acesso em: mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.000/2020** - Altera a Lei nº 12.587/ 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14000.htm#art1%20\(Lei%2014.000/2020\)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14000.htm#art1%20(Lei%2014.000/2020))> Acesso em: mai. 2023.

BRASIL. **Reurb**. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em: mai. 2023.



IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades | São Paulo | Arujá**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/arujá/panorama>>. Acesso em: mai. 2023.

Lei nº 1.472/2000 – **Dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Arujá, Estado do São Paulo**. Disponível em: <<http://governoeletronico.aruja.sp.gov.br/leismunicipais/AtosPlanejamento/LEI%20N%201472.pdf>>. Acesso em: mai. 2023.

Lei nº 006/2007 – **Dispõe sobre Plano Diretor do Município de Arujá, Estado do São Paulo**. Disponível em: <<https://www.legislacaodigital.com.br/Aruja-SP/LeisComplementares/6-2007>>. Acesso em: mai. 2023.

SÃO PAULO. **Lei Orgânica do Município de Arujá, Estado do São Paulo**. Disponível em: <https://www.prefeituradearuja.sp.gov.br/Atos/Leis/Leiorganica/LEI%20ORGANICA%20Municipio%20de%20Aruja%20-%20consolidada_OCR.pdf>. Acesso em: mai. 2023.

SÃO PAULO. **Prefeitura Municipal de Arujá**. Disponível em: <<https://www.prefeituradearuja.sp.gov.br/>> Acesso em: mai. 2023.

SÃO PAULO. **Câmara Municipal de Arujá**. Disponível em: <<https://camaraaruja.sp.gov.br/>> Acesso em: mai. 2023.