



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

OFÍCIO Nº 0145169/2026-PARAG-GAP

## Resposta do Executivo 57/2026

Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19

A Sua Excelência o Senhor  
**Fábio Fernando Siqueira dos Santos**  
Presidente da Câmara Municipal  
Rua Guerino Mateus, 205, Jardim Paulista  
19703-060 Paraguaçu Paulista-SP

Assunto: **Requerimento nº 61/2026-SO, de autoria do Vereador Douglas Amoyr Khenayfis Filho.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 3535507.414.00002027/2026-07

Senhor Presidente,

Em atenção ao requerimento supracitado, que solicita informações sobre a revisão do Plano Diretor e sua execução para delimitação melhor de espaços no âmbito do território municipal que levem ao incentivo de novos empreendimentos e investimentos, segue em anexo o Memorando nº 050/2026, com informações da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação.

Certos da atenção de Vossa Excelência, apresentamos nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

**ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)**

Prefeito

Referência: Processo nº 3535507.414.00002027/2026-07

SEI nº 0145169

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

MEMORANDO INTERNO Nº 050/2026

Paraguaçu Paulista, 10 de março de 2026.

**DE:** Secretário Municipal de Urbanismo e Habitação

**PARA:** PREFEITO MUNICIPAL DE PARAGUAÇU PAULISTA

**ASSUNTO:** RESPOSTA AO VEREADOR REQUERIMENTO- 61/2026-50-SO

**ANEXO:** 3 FASES DE ESTUDO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Em atenção ao requerimento 61/2026-50, por meio do qual o vereador Douglas Amoyr Khenayfis Filho solicita informações sobre o Plano Diretor do município, informo:

Quanto ao item 1, o Plano Diretor anterior era de 1998, foi revisto em 2024, ocasião em que foi promulgada a Lei Complementar nº 300 de 18 de Junho de 2024 e teve alteração em 2025, quando foram corrigidas algumas inconformidades (Lei Complementar nº 317 de 17 de dezembro de 2025);

Quanto aos avanços com o novo Plano Diretor foram inúmeros, tendo em vista o tempo que ficou sem revisão, ou seja, 26 anos, e para facilitar didaticamente as alterações e avanços estamos anexando os estudos do Plano Diretor, elaborados por uma empresa especializada no assunto, a Oliver Arquitetura e Engenharia;

Quanto ao item 2, informo: O [Estatuto da Cidade](#) (Lei Federal nº 10.257/2001), recomenda que o Plano Diretor seja revisto pelo menos a cada 10 anos. O Plano Diretor anterior era de 1998 e ficou por 26 anos sem atualização, por esse motivo, grandes mudanças ocorreram. Também não é recomendado muitas alterações em pouco tempo, pois isso poderá comprometer a segurança jurídica e a robustez das normativas que norteiam o desenvolvimento urbano no município;

O Plano Diretor foi revisto recentemente (2024), amplamente divulgado, explanados nessa Casa de Leis os estudos em 3 audiências públicas e posteriormente aprovada, o que subentende-se que a proposta foi analisada criteriosamente, e teve pequenas alteração necessárias em 2025 para correção de inconformidades;

A próxima revisão do Plano Diretor não tem data, pois temos um prazo de até 2034, conforme orientação do Estatuto das Cidades, no entanto, caso haja necessidade devido às profundas mudanças no município, atualização de leis federais, municipais, entre outros motivos, a sociedade civil representada pelo Conselho da Cidade poderá entender que é necessária nova revisão, quando será iniciado todo o processo.

Quanto ao item 3: gostaríamos de esclarecer ao nobre vereador que o Plano Diretor e suas

leis que dela decorrem não tem o caráter de dificultar empreendimentos, no entanto, elas existem para normatizar o desenvolvimento urbano alinhado às diretrizes estaduais e federais, seja nas questões ambientais ou mesmo preservando um crescimento ordenado ao município. No Plano Diretor, quanto na Lei de Zoneamento Urbano consta bem claro os mapas de zoneamento urbano e as atividades que podem ser desenvolvidas conforme o local;

Quanto ao item 4: o vereador Douglas citou duas áreas que poderiam ser exploradas, a primeira área no entorno do Grande Lago e outra área as áreas às margens das rodovias. Quanto a área do Grande Lago, o vereador não especificou exatamente o local da área, mas esclareço que há uma APP ( área de preservação permanente), próximo ao espelho d'água (100metros) que impede qualquer investimento ou ocupação. Fora dessa faixa, dependendo da natureza do investimento, pode ser autorizado; Quanto às áreas às margens das rodovias devem ter autorização do DER, se for na faixa de domínio

Se não for essa a situação que o vereador está se referindo no item acima, solicito maiores esclarecimentos para que possamos informar com maior precisão.

Quanto ao item 5: informo que a revisão do Plano Diretor deve ser revisto conforme já explicado na resposta do item 2.

Atenciosamente,

**CARLOS ALBERTO HIPÓLITO FERREIRA**  
**Secretário Municipal de Urbanismo e Habitação**



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Alberto Hipólito Ferreira, Secretário Municipal**, em 11/03/2026, às 09:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0144996** e o código CRC **7A14C3A3**.

Referência: Processo nº 3535507.414.00002058/2026-50

SEI nº 0144996

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)



Prefeitura do Município de Paraguaçu Paulista/SP

# CAPACITAÇÃO DOS TÉCNICOS MUNICIPAIS

## Revisão do Plano Diretor de Paraguaçu Paulista – SP

Tema:

Conteúdos do Plano Diretor, instrumentos da política urbana e legislação urbanística, Metodologia e Cronograma de Revisão do Plano Diretor



Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 13, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/uploads/materialdegestivo/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://snp.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/uploads/materialdegestivo/2026/24836/24836_original.pdf)



# CAPACITAÇÃO – TEMAS

I – CONCEITO DO PLANO DIRETOR



2 – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E  
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

3 – CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

IV – METODOLOGIA E CRONOGRAMA A SEREM  
UTILIZADOS NA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Resposta do Executivo - Processo 2026-09-30-19  
Assinado digitalmente em 20/03/2026 09:30:19  
com a Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é limitado da versão original disponível em: [https://sapi.paraguacu.sp.gov.br/media/sapi/public/materialestudo/2026/24836/24836\\_originais.pdf](https://sapi.paraguacu.sp.gov.br/media/sapi/public/materialestudo/2026/24836/24836_originais.pdf)

# CONCEITO

É uma lei municipal aprovada pela Câmara Municipal, que deverá ser revisada à cada 10 anos.

Abrangência: Proposta para todo Município, incluindo áreas urbanas e rurais

É o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (CF-1988 e Estatuto da Cidade)

Tem como objetivo garantir que a propriedade cumpra sua função social (CF-1988 e Estatuto da Cidade)



Resposta do Executivo 43064 Protocolo 43064 Envio em 01/03/2026 09:30:19  
Assunto: Propositura conforme Resolução nº 116 de 14 de julho de 2021, por Antonio F. de S. S. S.  
Este documento e uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.paragimunicipal.pr.gov.br/legis/biblioteca.snp/publico/materialdejsluti/#000262483624836\\_original.pdf](https://snp.paragimunicipal.pr.gov.br/legis/biblioteca.snp/publico/materialdejsluti/#000262483624836_original.pdf)

# LEGISLAÇÃO

Constituição Federal (1988)  
Art. 182 e Art. 183

Estatuto da Cidade (2001)  
Lei nº 10.257/01

Legislações Municipais  
Lei do Plano Diretor nº 10/1988  
(Atualização Lei nº 023/1999)

Código de Zoneamento, de Uso e  
Ocupação do Solo – Lei nº 11/1988  
(Atualização Lei nº 153/2013)



Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antônio Takashi Sasaki.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapi.paraguacuonline.sp.gov.br/media/api/public/materialdegestao/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapi.paraguacuonline.sp.gov.br/media/api/public/materialdegestao/2026/24836/24836_original.pdf)

# CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade

Resolução 34 de 01/07/2005 do Conselho das Cidades

I – as ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano

II- as ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública

III- 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

IV- os instrumentos da política urbana previstos pelo art. 42 do Estatuto da Cidade, vinculando -os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor.

Respecto do Executivo 57/2006 Protocolo 57/04 Emissão em 20/08/2006 16:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 13, de 13 de julho de 2021, por Antonio Takashi Saito  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://spt.paraguacuopara.gov.br/medidas-spt/public/materialeisativa/2006/2486/24836\\_originau.pdf](https://spt.paraguacuopara.gov.br/medidas-spt/public/materialeisativa/2006/2486/24836_originau.pdf)



# CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR

Instrumentos mínimos para definição daqueles conteúdos

1 – Macrozoneamento

2 – Zoneamento

3 – Perímetro Urbano

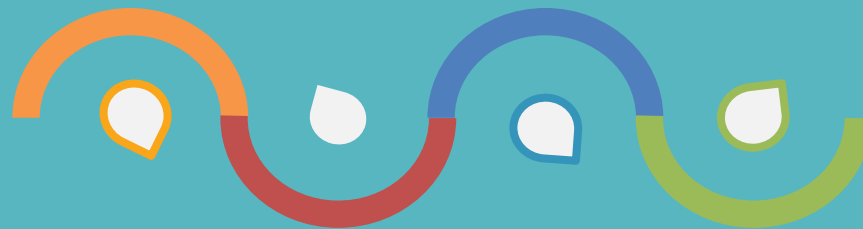
4 – Critérios e áreas para aplicação: Parcelamento, edificação e utilização compulsórios – PEUC, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do direito de construir, Estudo de Impacto de Vizinhança, Direito de Preempção e Operações Urbanas Consorciadas

5 – Diretrizes para sistema viário

6 – Sistema de Acompanhamento e Controle Social – Critérios para Gestão do Desenvolvimento Territorial

Resposta do Executivo 572019 - Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por [https://sapi.paraguaray.gov.py/publico/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapi.paraguaray.gov.py/publico/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)  
Este documento é uma cópia autêntica assinada digitalmente.

# MACROZONEAMENTO

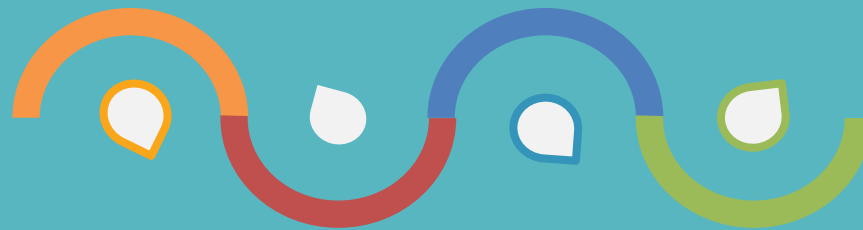


O **MACROZONEAMENTO** é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região a melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locais.

**Macrozona** traz características explícitas e seguem um **critério** que leva em consideração os limitantes sociais e ambientais para distinguir as áreas do município passíveis de urbanização ou não, bem como restrições ao uso.

Resposta do Executivo nº 57/2026 Protocolo nº 41. Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente por U3... de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.paraguacuonline.sp.gov.br/medida/snp/publico/material\\_documento\\_documento.asp?arquivo=20262483624836\\_original.pdf](https://snp.paraguacuonline.sp.gov.br/medida/snp/publico/material_documento_documento.asp?arquivo=20262483624836_original.pdf)

# ZONEAMENTO



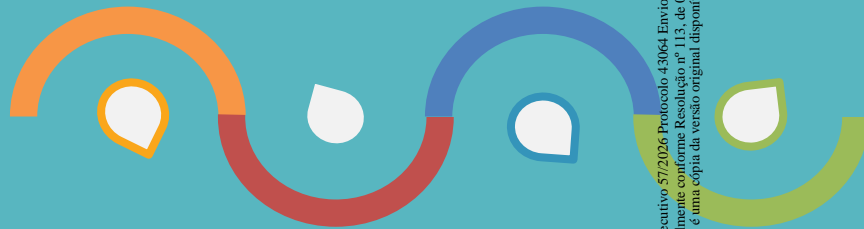
O **ZONEAMENTO** é a divisão do território urbano do município em compartimentos denominados “zonas” ou áreas sobrepostas denominadas “áreas de especiais interesses” e estabelece critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade.

Respeitado o Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em [https://snp.paraguacuonline.sp.gov.br/media/snp/publico/materialdegestivo/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://snp.paraguacuonline.sp.gov.br/media/snp/publico/materialdegestivo/2026/24836/24836_original.pdf)

# PERÍMETRO URBANO

---

O **PERÍMETRO URBANO** é o limite que define o que é área urbana e de expansão urbana, o que é área rural, no território municipal.



# PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO PEUC

Instrumento que visa induzir a ocupação dos terrenos vazios ou sub-utilizados, que se localizarem em áreas dotadas de infraestrutura.

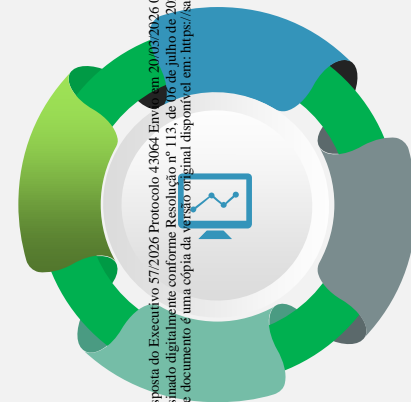
Este instrumento funciona em cadeia com os 2 outros próximos: IPTU progressivo e desapropriação de títulos de dívida pública.



Resposta do Executivo 57760, protocolo 43064, Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia autenticada do documento original disponível em: [https://sapi.paragimunicipalista.sp.gov.br/mediat/sapi/publico/intermediarregistraativa/202624836/24836\\_original.pdf](https://sapi.paragimunicipalista.sp.gov.br/mediat/sapi/publico/intermediarregistraativa/202624836/24836_original.pdf)

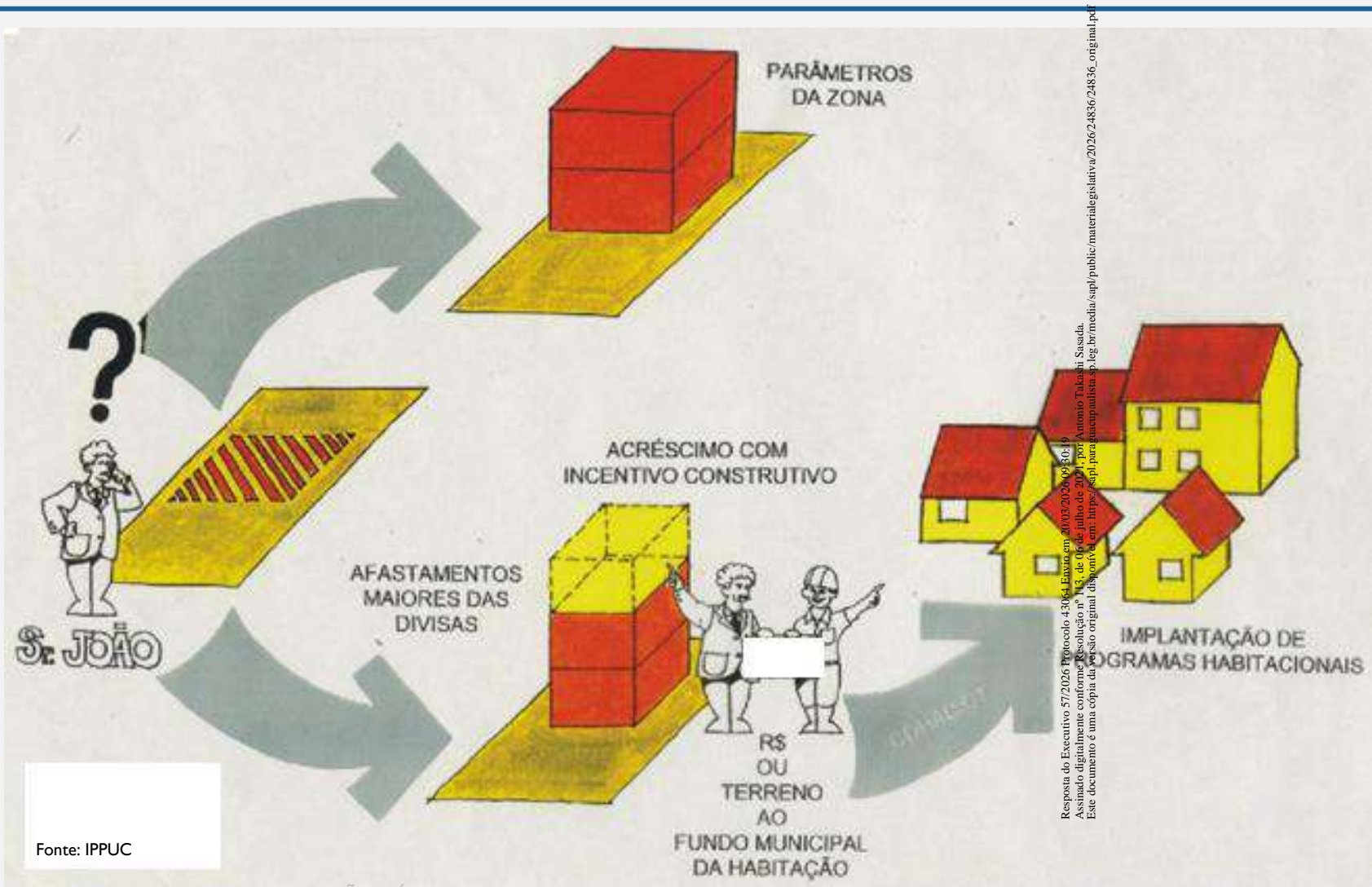
OUTORGA ONEROSA  
DO DIREITO DE  
CONSTRUIR  
OODC

É a concessão emitida pelo Município para o proprietário de um imóvel edificar acima dos índices urbanísticos básicos (acima dos coeficientes básicos) mediante contrapartida financeira



Respeito do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/05/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 04 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia de um verso original disponível em: [https://spsr.paragimunicipalista.sp.gov.br/media/spsr/public/materials/suri/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://spsr.paragimunicipalista.sp.gov.br/media/spsr/public/materials/suri/2026/24836/24836_original.pdf)

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Fonte: IPPUC

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Poderá ser de dois tipos:

- **Tipo 1 - ALTERAÇÃO DE USO: ZONAS DE EXPANSÃO URBANA**
- **Tipo 2 - AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO: ZONAS ONDE É ADMITIDO COEFICIENTE MÁXIMO.**

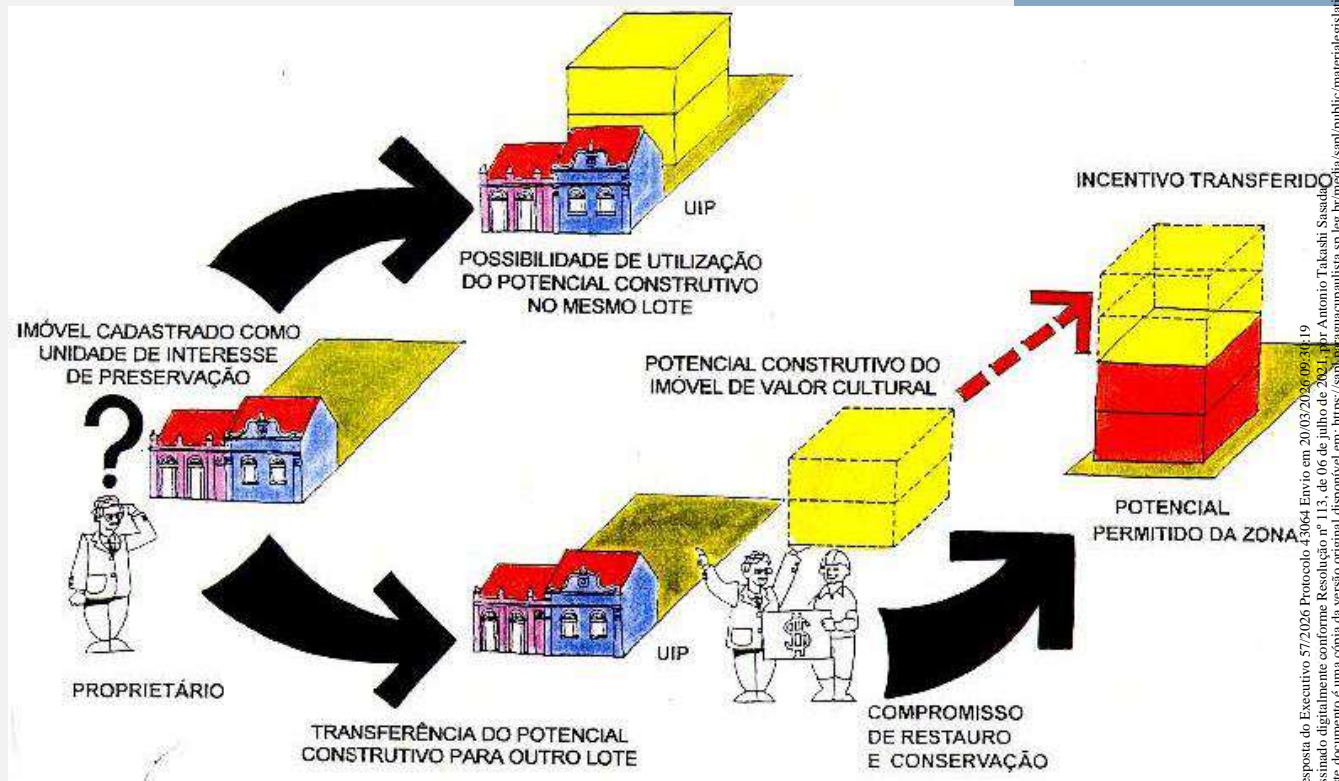
## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

É a concessão emitida pelo Município para transferência do direito de construir, estabelecido na área onde se localiza o imóvel de interesse de preservação histórica, paisagística ou ambiental, para outra área, como forma de compensar os proprietários de imóveis a serem preservados.



# TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA PRESERVAÇÃO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO

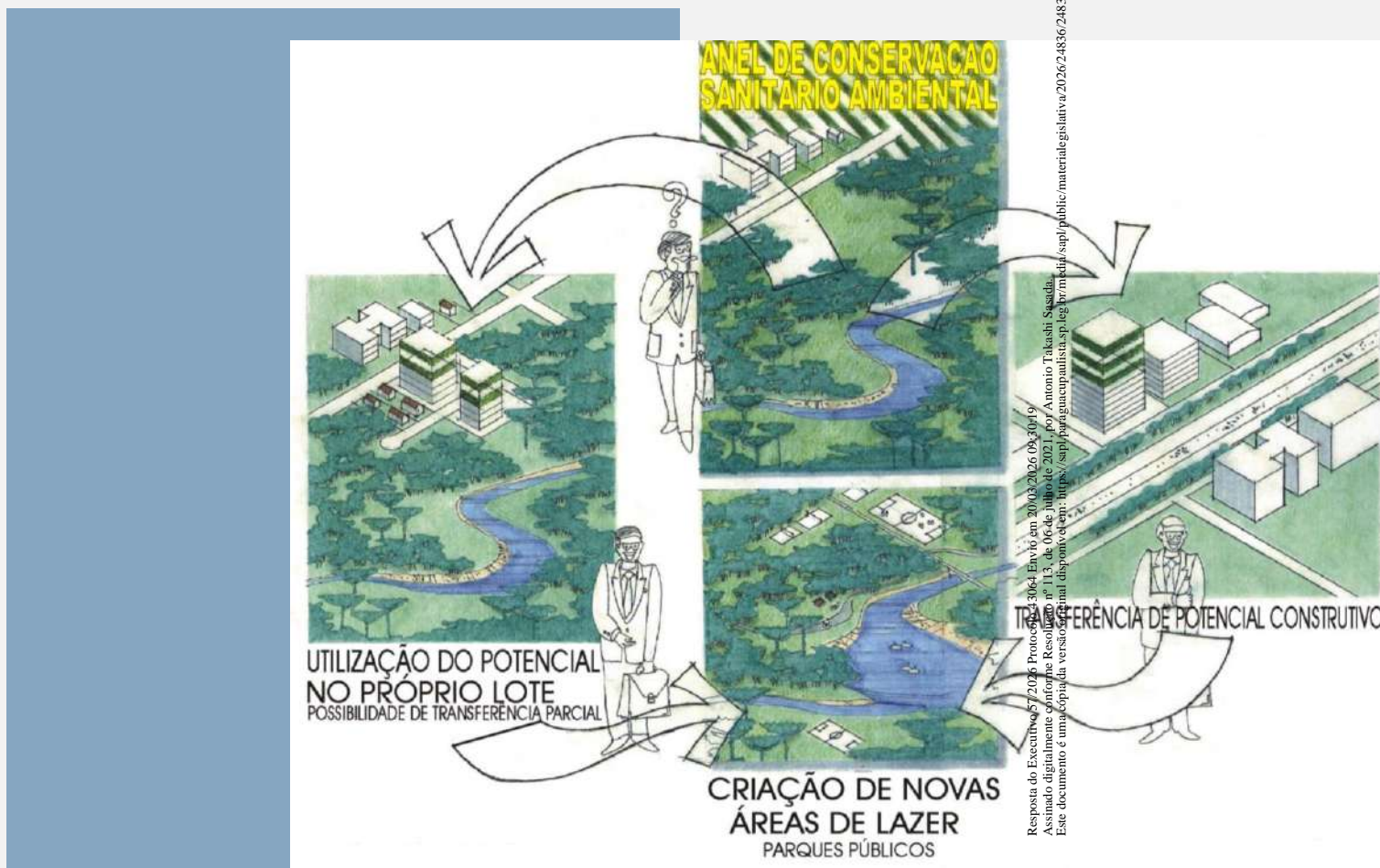


Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43664 Emitido em 20/03/2026 09:34:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia do versado original disponível em: [https://sisp/assinadigitalmunicipalista.sp.gov.br/media/sapl/publico/materialsgis/sufiva/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sisp/assinadigitalmunicipalista.sp.gov.br/media/sapl/publico/materialsgis/sufiva/2026/24836/24836_original.pdf)

Fonte: IPPUC

# TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA PRESERVAÇÃO DE ÁREAS VERDES





# DIREITO DE PREENHÇÃO

Este instrumento confere ao Poder Público a preferência na aquisição de imóveis de interesse público, desde que, para projetos de:

- **Regularização fundiária**
- **Programas habitacionais de interesse social**
- **Implantação de equipamentos comunitários, áreas de lazer**
- **Implantação de áreas de preservação ambiental**

Resposta de Executivo 572026, Protocolo 43064, Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução SPTI de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia autêntica do original. Para validar em: [https://snp.paraguacuipalhas.sp.gov.br/medicoinformatico/publico/matricula/sistema/2026/24836\\_24836\\_original.pdf](https://snp.paraguacuipalhas.sp.gov.br/medicoinformatico/publico/matricula/sistema/2026/24836_24836_original.pdf)

# OPERAÇÕES URBANAS

É um instrumento de implementação de projetos urbanos para uma área determinada da cidade, a ser implantado por meio da Parceria entre Poder Público, moradores e usuários da área e investidores privados. (PPP)



Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia do verso original disponível em: [https://sapi.paraguacuonline.sp.gov.br/media/sapi/publico/material\\_documento\\_a/2026/03/20/26032026093019\\_43064\\_original.pdf](https://sapi.paraguacuonline.sp.gov.br/media/sapi/publico/material_documento_a/2026/03/20/26032026093019_43064_original.pdf)

# LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

## Legislação Urbanística CONCEITOS:

- **TAXA DE OCUPAÇÃO**
- **ALTURA MÁX./GABARITO**
- **COEFICIENTE**
- **RECUOS**
- **LOTE MÍNIMO**
- **TESTADA**

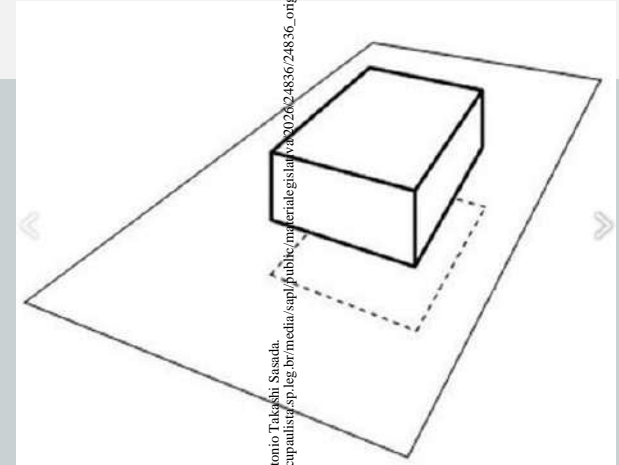


Resposta do Executivo 43064-Protocolo 43064-Envio em 20/03/2026 09:37  
Assinado digitalmente com o certificado de resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonino Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia autêntica do original disponível em: [https://sapi.pr.gov.br/medita/sapi/publica/materiallegislativo/2624836/2486\\_digital.pdf](https://sapi.pr.gov.br/medita/sapi/publica/materiallegislativo/2624836/2486_digital.pdf)

# TAXA DE OCUPAÇÃO

Taxa máxima permitida da Projeção de uma edificação sobre o lote.

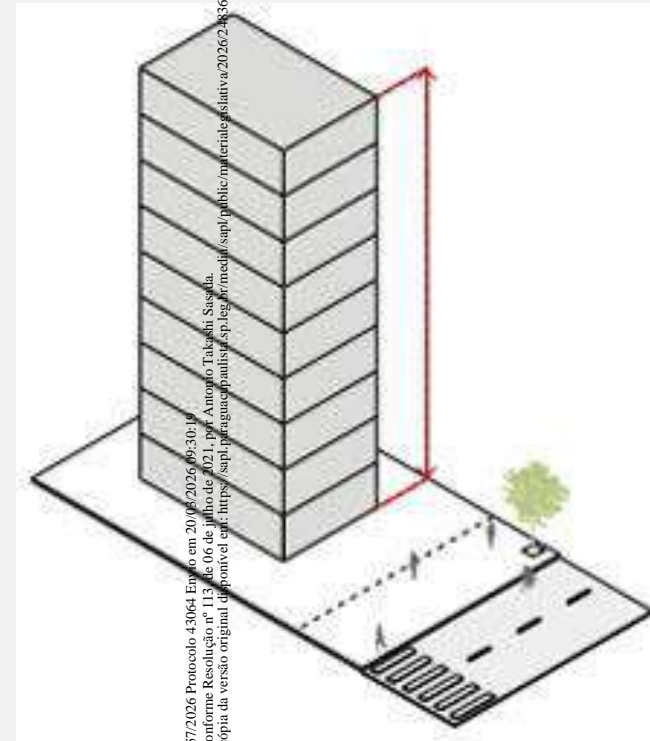
Ex: Um lote de  $100\text{m}^2$  com uma taxa de ocupação de 50%, somente poderá ocupar  $50\text{m}^2$  do lote (no térreo). Para cálculo da área total permitida no lote deve-se multiplicar pelo coeficiente de aproveitamento da zona.



# ALTURA MÁXIMA/GABARITO

É a **altura máxima da edificação**, calculada pela distância entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água.

CADA **ZONA URBANA** TERÁ O SEU GABARITO.



Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/08/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113 de 06 de julho de 2021, por Antonio Takachi Sasaki.  
Este documento é uma cópia do versado original disponível em: [https://sistemaatendimento.sp.gov.br/mediar/sapl/publico/materiales/status/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sistemaatendimento.sp.gov.br/mediar/sapl/publico/materiales/status/2026/24836/24836_original.pdf)

# RECUO FRONTAL E LATERAL

**RECUO** é o AFASTAMENTO LATERAL  
OU FRONTAL QUE A EDIFICAÇÃO  
DEVE TER COM AS DIVISAS DO LOTE

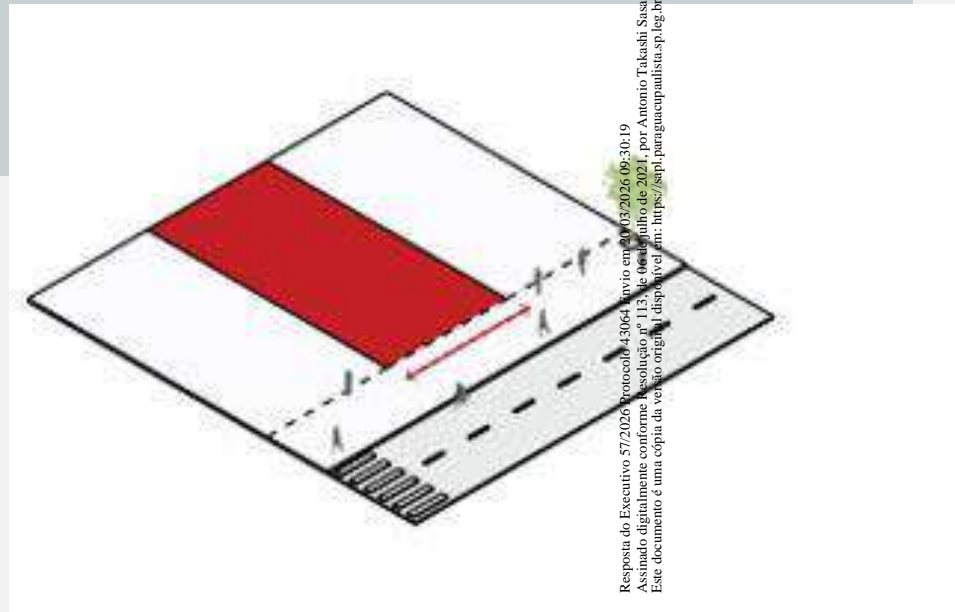


PLANTA:

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.paraguacuonline.sp.gov.br/media/snp/publico/materiallegislativo/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://snp.paraguacuonline.sp.gov.br/media/snp/publico/materiallegislativo/2026/24836/24836_original.pdf)

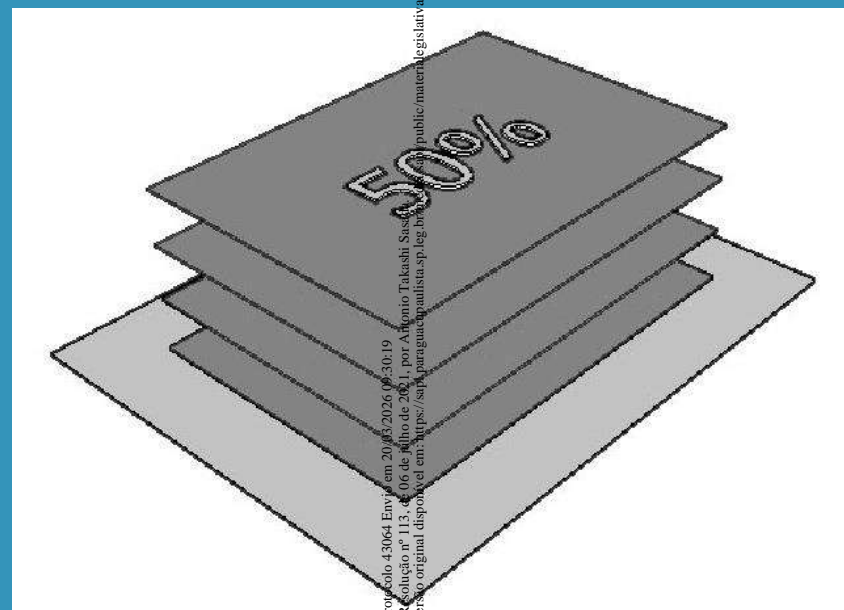
# LOTE MÍNIMO E TESTADA

É o tamanho mínimo do lote admitido em cada ZONA para fins de parcelamento. A testada é o tamanho mínimo da frente do lote permitido em cada ZONA.



# COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

- É o número que multiplicado pela área do lote definirá a quantidade máxima de METROS QUADRADOS que poderá ser construída em um LOTE. Respeitando sempre o GABARITO



EX: um lote de  $100\text{ m}^2$  em uma zona com  $\text{CAB} = 2$ , poderá construir até  $200\text{ m}^2$  respeitados Gabarito e TO

# FASES DO TRABALHO

## PRODUTOS

**1ª Fase: Mobilização**

**2ª Fase: Análise Temática**

**3ª Fase: Diretrizes e Propostas**

**4ª Fase: Institucionalização e PAI**

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapi.paraguacuapalhasa.sp.gov.br/media/sapi/publico/materialdegestao/20262483624836\\_](https://sapi.paraguacuapalhasa.sp.gov.br/media/sapi/publico/materialdegestao/20262483624836_original.pdf)

# ANÁLISE TEMÁTICA

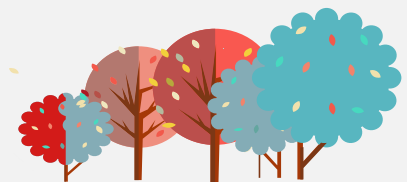
## 2ª Fase

- **SOLO URBANIZÁVEL:** ÁREAS DE ALTAS DECLIVIDADES, ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL, ÁREAS DE RISCO A OCUPAÇÃO
- **USO DO SOLO ATUAL:** MAPEAMENTO DOS USOS INDUSTRIAIS, RESIDENCIAIS, MISTO, PARQUES
- **SANEAMENTO BÁSICO:** ETE, ETA, ATERRO SANITÁRIO, ÁREAS DE TRANSBORDO, PONTOS DE CAPTAÇÃO SUPERFICIAL E OUTROS
- **HABITAÇÃO E MOBILIDADE:** DÉFICIT HABITACIONAL, OCUPAÇÕES IRREGULARES, SISTEMA DE TRANSPORTES COLETIVO, VIAS ESTRUTURANTES E OUTROS
- **SISTEMAS DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE SOCIAL** PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO
- **RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO, EXPANSÃO E ADENSAMENTO:** LEIS AMBIENTAIS, PATRIMÔNIO CULTURAL, ÁREAS DE RISCO, ESCORREGAMENTO, FAIXAS DE DOMÍNIO, EMPREENDIMENTO DE IMPACTO

Resposta do Executivo 57/2026 Processo 43064 Envio em 20/03/2026 09:39:19  
Assim digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2022, para Antonio Takashi Sasaki  
Este documento e uma cópia da versão original disponível em: [https://sistemaocupaisaia.sp.gov.br/media\\_sap/publico/materialsgis/urban/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sistemaocupaisaia.sp.gov.br/media_sap/publico/materialsgis/urban/2026/24836/24836_original.pdf)

- **LEVANTAMENTO DOS DADOS DISPONÍVEIS: base cartográfica, planos setoriais, projetos relevantes e a legislação urbanística**
- Levantamento de base cartográfica urbana e rural em arquivo digital (DWG e/ou Shapefile) nos órgãos da Prefeitura responsáveis pelos dados.
- Cópia de todos os planos setoriais vigentes, tais como: plano de mobilidade, plano de saneamento, plano de habitação e outros.
- Cópia de toda legislação urbanística vigente, tais como: plano diretor, lei de zoneamento e uso e ocupação do solo, lei de parcelamento, lei de outorga onerosa, lei de EIV e outras.
- Projetos relevantes: equipamentos urbanos, estradas e outros
- Mapas: mapa da base urbana e rural.

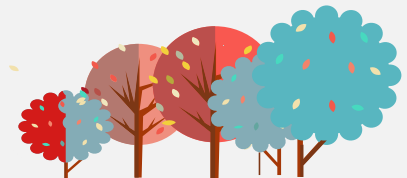
Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:09  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, pelo Autógrafo Kakashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sisppl.precup.gov.br/medida-spp/public/materialegis/2026/4836/24836\\_original.pdf](https://sisppl.precup.gov.br/medida-spp/public/materialegis/2026/4836/24836_original.pdf)



- **HABITAÇÃO E MOBILIDADE: déficit habitacional, ocupações irregulares, imóveis edificados, subutilizados e não utilizados, identificação dos fluxos intenso de veículos e outros**

- Dados de déficit habitacional disponíveis em: IBGE, Fundação SPADE, Fundação João Pinheiro
- Identificação junto à Prefeitura da localização das ocupações irregulares (loteamentos irregulares e clandestinos, assentamentos subnormais)
- Identificação das vias de fluxo intenso de veículos e outros
- **Mapas:**
  - 01- ocupações irregulares
  - 02- Vias de fluxo intenso

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapi.paraguacuapaulista.sp.gov.br/media/sapi/publico/601916\\_06\\_original.pdf](https://sapi.paraguacuapaulista.sp.gov.br/media/sapi/publico/601916_06_original.pdf)



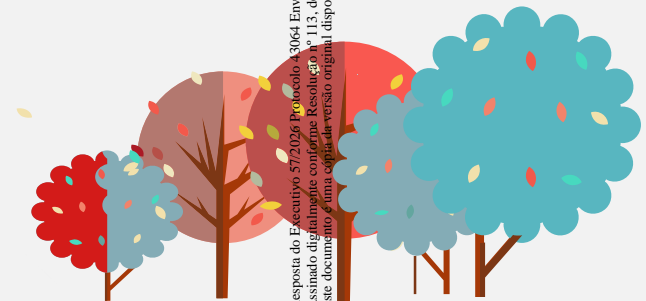
- **SANEAMENTO E ILUMINAÇÃO PÚBLICA: áreas com infraestrutura de saneamento e iluminação pública**

- Leitura do diagnóstico do saneamento (Plano de Saneamento do Município)
- Localização da ETE, ETA, aterro sanitário e/ou área de transbordo e pontos de captação de água
- **Mapas:**
  - 03- Localização da ETE e ETA, pontos de captação de água (superficial e/ou através de poços), aterro sanitário e/ou área de transbordo



Resposta do Executivo - 720926 Protocolo: 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assim sendo, o presente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Automação, anexa ao processo em epígrafe, para ciência da Comissão de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, a fim de que seja providenciada a publicação do presente documento e uma cópia da versão original disponível em: [https://sapi.paraguacuapm.gov.br/media/sapi/public/materialeis/2026/24836/24836\\_1.pdf](https://sapi.paraguacuapm.gov.br/media/sapi/public/materialeis/2026/24836/24836_1.pdf)

- **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:** levantamento de perímetros urbanos atuais e consolidado, tipos de uso, vazios urbanos, áreas verdes e equipamentos urbanos, áreas com restrição a ocupação.
- Mapa 04 – áreas de ocupação consolidada no território e áreas urbanas
- Mapa 05 – Mapa de predominância de tipologia de usos atual
- Mapa 06 – Áreas com restrição de ocupação



Resposta do Executivo 572026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assunto digitalizado conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada  
Este documento é uma cópia em versão original disponível em: [https://sapi.paraguacuonline.sp.gov.br/media/sapi/publico/materialdegestivo/2026/24836/24836\\_Original.pdf](https://sapi.paraguacuonline.sp.gov.br/media/sapi/publico/materialdegestivo/2026/24836/24836_Original.pdf)

- **RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO, EXPANSÃO E ADENSAMENTO:** leis ambientais, patrimônio cultural, áreas de risco, faixas de domínio, empreendimento de impacto
- **Mapa 07 - Restrição à ocupação:** unidades de conservação (caso existam), RPPN (Reserva Particular de Patrimônio Natural (caso existam), áreas declivosas, faixas de preservação permanente, leis ambientais, faixas de domínio e outros.



designed by freepik.com

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.paraguacuipalhas.sp.gov.br/media/snp/public/matamaisissubscv/2026/03/20/4836\\_original.pdf](https://snp.paraguacuipalhas.sp.gov.br/media/snp/public/matamaisissubscv/2026/03/20/4836_original.pdf)

- **CAPACIDADE INSTITUCIONAL E DE INVESTIMENTOS:**  
identificação das Secretarias Municipais e Conselhos, representações da sociedade civil organizada, situação fiscal e financeira do Município.

- Secretarias Municipais

- Conselhos Municipais ligados às questões urbanísticas



Resposta do Executivo/5707096 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia digital do original disponível em: [https://sapi.paraguacuonline.sp.gov.br/media/sapi/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapi.paraguacuonline.sp.gov.br/media/sapi/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)

# ORGANIZAÇÃO DO CONTEÚDO

**Condicionantes:** elementos do ambiente urbano e rural ou planos e decisões existentes, com consequências futuras previsíveis no ambiente físico ou na estrutura urbana que determinam a ocupação e o uso do espaço municipal e que, pelas suas características, não podem ou não devem ser alterados.

**Deficiências:** situações de caráter negativo que significam estrangulamentos de caráter qualitativo e quantitativo para o desenvolvimento do Município e da sua comunidade.

**Potencialidades:** aspectos positivos do Município que, se bem explorados, poderão resultar em melhoria da qualidade de vida dos habitantes.

# AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 2ª Fase – Análise Temática Integrada

- Registro das informações/sugestões/apontamentos feitos pelos participantes
- Apresentação dos pontos **problemáticos, potenciasiais e de conflito**, identificados na Análise Temática Integrada
- **Debate:** abertura de espaço para debate junto aos participantes.




# AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

- Elaboração de apresentação dos pontos de conflito identificados na leitura técnica
- Definição das datas, horários e locais das audiências
- Divulgação das audiências
- Audiências:
  - Abertura da Audiência com informações sobre: a importância da participação da população no processo de construção do plano diretor
  - Informação sobre data, horário e local das próximas audiências
  - Apresentação do formulário de participação para registro de sugestões
  - Apresentação dos pontos de conflito
  - Espaço para debate
  - Registro dos apontamentos através dos formulários

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo nº 16414 em 30/06/2026 09:01:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113/2016 de julho de 2016 por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia de versão original disponível em: /sistema/gmccapualista.sp.gov.br/media/spl/public/materialeisativa/2026/24836/24836original.pdf

# FORMULÁRIOS



**FORMULÁRIO DE CONTRIBUIÇÕES**

**1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DE LANÇAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
Tema: Apresentação do Plano de Trabalho da Revisão do Plano Diretor  
Data: 28 de junho de 2022 Hora: 18 horas e 00 minutos  
Local: Câmara Municipal de Paraguaçu Paulista

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE LANÇAMENTO DO PLANO DIRETOR	
Nome	
Bairro	
E-mail	
Fone	
Representação	

CONTRIBUIÇÕES

## MODELO FICHA PARTICIPAÇÃO



Resgate do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente pelo Prefeito conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/snp/publico/materialdegestiva/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://snp.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/snp/publico/materialdegestiva/2026/24836/24836_original.pdf)

# PROPOSTAS DO PD E ZONEAMENTO

- 1- Macrozoneamento
- 2- Zoneamento
- 3- Definição de Perímetro(s)
- 4- Critérios para aplicabilidade de instrumentos do Estatuto da Cidade
- 5- Diretrizes: para implantação de equipamentos urbanos e sistema viário
- 6- Determinar Sistema de Acompanhamento e controle social



Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:10  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sudo  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.paraná.gov.br/portal/snp/portal/snp/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://snp.paraná.gov.br/portal/snp/portal/snp/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)

# AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 3ª FASE

### DIRETRIZES E PROPOSTAS

- Apresentação das Propostas de Revisão do Plano Diretor e Zoneamento
- **Debate:** abertura de espaço para debate junto aos participantes
- Registro das sugestões.



Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sfp.paragimunicipalistas.sp.gov.br/media/sfp/public/materialdegestao/2026/24836/24836\\_origineu1.pdf](https://sfp.paragimunicipalistas.sp.gov.br/media/sfp/public/materialdegestao/2026/24836/24836_origineu1.pdf)

# AUDIÊNCIA PÚBLICA/ FORMULÁRIOS

## Apresentação das Propostas do Plano



### FORMULÁRIO DE CONTRIBUIÇÕES

**1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DE LANÇAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
Tema: Apresentação do Plano de Trabalho da Revisão do Plano Diretor  
Data: 28 de junho de 2022 Hora: 16 horas e 00 minutos  
Local: Câmara Municipal de Paraguaçu Paulista

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE LANÇAMENTO DO PLANO DIRETOR	
Nome	
Bairro	
E-mail	
Fone	
Representação	

CONTRIBUIÇÕES	

## MODELO FICHA PARTICIPAÇÃO



Resposta do E-Consulta nº 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/snp/publico/materialdejurisprudencia/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://snp.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/snp/publico/materialdejurisprudencia/2026/24836/24836_original.pdf)

# CRONOGRAMA PROPOSTO – TERMO DE REFERÊNCIA

PRODUTOS	PRAZO
<b>1ª Fase: Mobilização</b>	<b>30 DIAS</b> <b>PRAZO FINAL PREVISTO: 28/06/2022</b>
<b>2ª Fase: Análise Temática</b>	<b>90 DIAS</b> <b>PRAZO FINAL PREVISTO: 28/08/2022</b>
<b>3ª Fase: Diretrizes e Propostas</b>	<b>30 DIAS</b> <b>PRAZO FINAL PREVISTO: 28/09/2022</b>
<b>4ª Fase: Institucionalização e PAI</b>	<b>30 DIAS</b> <b>PRAZO FINAL PREVISTO: 28/10/2022</b>

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo nº 307, emitido em 20/03/2026 às 14:31:40.  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 15, de 04 de julho de 2011, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sistema.paraguacuapmunicipal.sp.gov.br/municipio/public/materialegislativa/2026/04836/24836\\_original.pdf](https://sistema.paraguacuapmunicipal.sp.gov.br/municipio/public/materialegislativa/2026/04836/24836_original.pdf)

# ESPAÇO PLANO DIRETOR

Banner ao acessar o site da Prefeitura em:  
**www.eparaguaçu.sp.gov.br**



Ao acessar este link é  
direcionado para página :  
“Sugestões”

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapi.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/sapi/public/materialsugestao/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapi.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/sapi/public/materialsugestao/2026/24836/24836_original.pdf)

# ESPAÇO PLANO DIRETOR - AUDIÊNCIAS

Na mesma página:

## PORQUE REVISAR O PLANO?

O Plano Diretor de Paraguaçu é do ano 1998. Desde então muitas mudanças aconteceram no Município, em todos os setores, então o plano precisará ser ajustado a realidade atual. O Plano precisará também ser adequado ao Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001.

## O QUE É PLANO DIRETOR?

O Plano Diretor é uma lei que será aprovada pela Câmara Municipal com propostas para todo Município. O Plano é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

## COMO PARTICIPAR?

Você poderá participar das audiências e registrar suas sugestões nos formulários, ou enviar no espaço deste site na opção "Sugestões"

Informações

## PARTICIPE DAS AUDIÊNCIAS

Aqui você poderá fazer o download do material que será apresentado nas audiências públicas.

A PREFEITURA DE PARAGUAÇU PAULISTA CONVIDA TODOS PARA A 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DE

### LANÇAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PARAGUAÇU PAULISTA

**28 DE JUNHO | 18H**

Transmissão online  
ACCESSE O QR CODE

LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU PAULISTA  
Av. Silveira Campos, 1450 - Jardim Paulista, Paraguaçu Paulista - SP, 13700-000

Oliver

1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA Dia: 28/06/2022 - 18 horas Local: Câmara Municipal de Paraguaçu Paulista

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

Informações sobre as Audiências, com data, local e dia e material que será apresentado, para download



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU PAULISTA

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 4184 - Emitido em 20/03/2026 06:09:20  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 3, de 13 de maio de 2012, do Conselho Municipal de Administração. Assinado por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [http://www.transparenciapaulista.sp.gov.br/portal/leg.br/mediar.spl/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](http://www.transparenciapaulista.sp.gov.br/portal/leg.br/mediar.spl/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)


# ESPAÇO PLANO DIRETOR – RELATÓRIOS E MAPAS


Ao clicar no Banner:

Home Produtos Sugestões

ACESSE AQUI OS RELATÓRIOS E MAPAS DO PLANO DIRETOR

- 1º FASE - PLANO DE MOBILIZAÇÃO
- 2º FASE - ANÁLISE TEMÁTICA INTEGRADA
- 3º FASE - DIRETRIZES E PROPOSTAS
- 4º FASE - MINUTA DAS LEIS
- MAPAS TEMÁTICOS

  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU PAULISTA

  
Empresa contratada: Oliver Arquitetura e Engenharia

Aqui os interessados poderão fazer o download dos relatórios e mapas produzidos

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:34:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por autenticidade  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.planejamento.paraguacu.sp.gov.br/portal/publico/materialdegestao/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://snp.planejamento.paraguacu.sp.gov.br/portal/publico/materialdegestao/2026/24836/24836_original.pdf)

# ESPAÇO PLANO DIRETOR - SUGESTÕES

Neste espaço o participante pode deixar sua sugestão para o Plano.

The screenshot shows a web page with a green and blue header. The navigation menu includes 'Home', 'Produtos', and 'Sugestões'. The main heading reads 'Deixe aqui sua sugestão.' Below this is a form with five input fields: 'Nome \*', 'E-mail \*', 'Assunto \*', 'Telefone \*', and a larger text area labeled 'Digite sua mensagem aqui \*'. A blue 'ENVIAR' button is positioned below the text area. At the bottom of the page, the logo of the 'PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU PAULISTA' is displayed, along with the 'Oliver' logo and the text 'Empresa contratada: Oliver Arquitetura e Engenharia'.

Espaço para sugestão

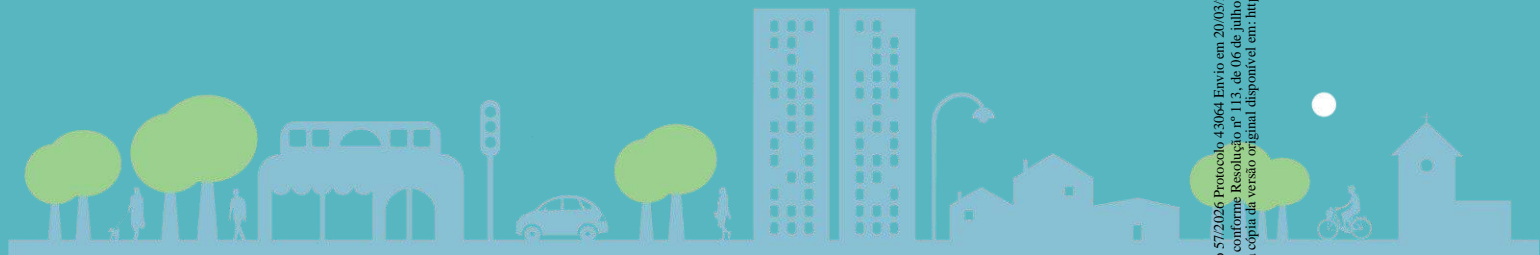
Clicar no botão para enviar

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 2026/03/2026.09  
Assinado digitalmente conforme Resolução 113, de 06 de julho de 2021, do Município de Paraguaçu Paulista, SP, Brasil.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapi.sp.gov.br/medida-sapi/publico/materialdegestivo/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapi.sp.gov.br/medida-sapi/publico/materialdegestivo/2026/24836/24836_original.pdf)

# QUE MUNICÍPIO QUEREMOS?

Aguardamos suas sugestões para construirmos  
juntos:

“ O Município que Queremos”



Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia do versado original disponível em: [https://snp.paraguacuonline.sp.gov.br/media/snp/publico/materialdegestivo/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://snp.paraguacuonline.sp.gov.br/media/snp/publico/materialdegestivo/2026/24836/24836_original.pdf)

**[www.oliverarquitetura.com.br](http://www.oliverarquitetura.com.br)**

**YOUTUBE:** <https://www.youtube.com/channel/UCPUAZUdYSyKtvGLU604TQjw>

**INSTAGRAM:** <https://www.instagram.com/oliverarquitetura/?hl=pt-br>

**FACEBOOK:** <https://www.facebook.com/OliverArquiteturaEngenharia>

Fone e whatsapp: (16) 3911-9596

E-mail: [oliver@oliverarquitetura.com.br](mailto:oliver@oliverarquitetura.com.br)

# Prefeitura do Município de Paraguaçu Paulista/SP



## CAPACITAÇÃO

### Revisão do Plano Diretor de Paraguaçu Paulista – SP



Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Emitido em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://snp.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/snp/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://snp.paraguacupaulista.sp.gov.br/media/snp/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)



Empresa contratada



# PLANO DIRETOR

## PARAGUAÇU PAULISTA

agosto | 2022

2ª FASE: ANÁLISE  
TEMÁTICA INTEGRADA DE  
PARAGUAÇU PAULISTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
PARAGUAÇU PAULISTA SP

**Oliver**  
Arquitetura e  
Engenharia



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**

Avenida Siqueira Campos, 1430, Centro – Paraguaçu Paulista/SP CEP: 19.703-061

Telefone: (18) 3361-9100

[www.eparaguacu.sp.gov.br](http://www.eparaguacu.sp.gov.br)

**Oliver Arquitetura Ltda.**

Rua Galileu Galilei, 1.800, sala 904 - Ribeirão Preto/SP CEP:14.020-620

Telefone/Fax: (16) 3911-9596

[www.oliverarquitetura.com.br](http://www.oliverarquitetura.com.br)

Oliver Arquitetura.


Revisão do Plano Diretor Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista: 2ª Fase – Análise Temática Integrada/ por Oliver Arquitetura. - Ribeirão Preto, São Paulo: [s.n.], 2022.

122p.

1. Análise Temática. 2. Diagnóstico. 3.Plano Diretor Municipal. I  
Título. Código



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
 ESTADO DE SÃO PAULO  
 2ª Fase: Análise Temática Integrada

Revisão	Data	Modificação	Verificação	Aprovação
 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA</b>				
<b>Revisão do Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista</b>				
<b>2ª Fase – Análise Temática Integrada</b>				
Elaborado: junho e julho 2022			Situação:	
Verificado:			RT empresa: Sandra Neves	
Nº Contrato: 055/2022			Data: ago/2022	Folha:
Revisão:				

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
 Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
 Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sap1.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sap1.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)





## LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Localização Geral do Município de Paraguaçu Paulista .....	13
Figura 2: Municípios Limítrofes ao Município de Paraguaçu Paulista .....	14
Figura 3: Regiões Intermediárias do Estado de São Paulo .....	15
Figura 4: Região Intermediária de Marília .....	16
Figura 5: Regiões Imediatas do Estado de São Paulo .....	16
Figura 6: Regiões Imediatas da Região Intermediária de Marília .....	17
Figura 7: Região Imediata de Assis .....	18
Figura 8: Distritos de Paraguaçu Paulista .....	18
Figura 9: Setores Censitários de Paraguaçu Paulista .....	25
Figura 10: Renda Familiar no Município de Paraguaçu Paulista .....	32
Figura 11: Unidades de Conservação no Estado De São Paulo .....	37
Figura 12: Declividade no Município. ....	38
Figura 13: Sub-bacias Hidrográficas no Município. ....	39
Figura 14: Restrição de Ocupação no Município .....	40
Figura 15: Restrição à Ocupação no Entorno da Mancha Urbana de Paraguaçu Paulista. ....	41
Figura 16: Município Paraguaçu Paulista com Destaque para os Distritos de Sapezal (mais ao norte); Paraguaçu Paulista, Conceição de Monte Alegre e Roseta (mais ao sul, na divisa com o Município de Maracá) .....	43
Figura 17: Uso do Solo no Município de Paraguaçu Paulista .....	44
Figura 18: Justaposição do “perímetro urbano antigo” (sem data – cor cinza) com “novo perímetro urbano” (sem data – cor rosa) .....	45
Figura 19: Zoneamento de 1998 .....	46
Figura 20: Rua José Salomão – Distrito Sede .....	48
Figura 21: Rua José Salomão - Eixo de Comércio - Distrito Sede .....	48
Figura 22: Perímetro Urbano e Ruas de Comércio no Distrito Sede .....	50
Figura 23: Vazios Urbanos na Mancha Urbana Existente .....	51
Figura 24: Bairro Barra Funda, Início da Ocupação no Distrito Sede .....	52



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

Figura 25: Avenida Paraguaçu, Rua com Concentração de Comércio e Serviços. ....	52
Figura 26: Igreja Matriz – Avenida Paraguaçu.....	53
Figura 27: Avenida Siqueira Campos, Concentração de Compras e Serviços .....	53
Figura 28: INSS na Avenida Paraguaçu com Av. Siqueira Campos, no Perímetro “centro histórico” da Cidade .....	54
Figura 29: Jardim das Cerejeiras – Avenida Brasil.....	54
Figura 30:Avenida Brasil, Outro Eixo de Concentração de Comércio .....	55
Figura 31: Comércio “informal” /ambulante na Av. Brasil, e detalhe para local de “estacionamento” de bicicleta.....	55
Figura 32: Praça da Fonte Luminosa e Comércio Informal .....	55
Figura 33: Restaurante Vilharquide e Ponto Turístico na Rua Paula Souza .....	56
Figura 34: Exemplos de Residências de Melhor Padrão como Jardim Aeroporto, Jardim Tênis Clube, Jardim América.....	56
Figura 35 Ponto de conflito entre diversos usos diferenciados como piscina semiolímpica, posto de combustível Unidade de Atendimento da Mulher, vigilância da saúde, fábrica nas redondezas da rua Barão do Rio Branco. ....	57
Figura 36: Concentração de comércio na Rua Manoel Antônio de Souza.....	58
Figura 37: EMEI Beija-flor .....	58
Figura 38: Condomínio de Alto Padrão, em frente ao Balneário, com poucos lotes ocupados .....	58
Figura 39: Avenida Sete de Setembro em direção ao setor sul, eixo comercial, até encontro final com rodovia.....	59
Figura 40: Portal de entrada na cidade na Avenida Siqueira Campos .....	60
Figura 41: Distrito Industrial, com presença de muitos lotes vazios .....	60
Figura 42: Escola Técnica Estadual - ETEC.....	61
Figura 43: Eixo entre a Avenida Siqueira Campos eixo em direção rodovia Manílio Gobbi/ SP- 284: presença de grandes galpões de prestação de serviços.....	62
Figura 44: Uso e Ocupação do Solo atual no Distrito Sede – Paraguaçu Paulista .....	63
Figura 45: Perímetro novo urbano contemplando os distritos de Sapezal e Conceição. ....	64
Figura 46: Perímetro novo urbano contemplando os Distritos de Sapezal e Conceição. ....	65
Figura 47: Perímetro urbano e ruas de comércio no distrito Conceição de Monte Alegre .....	66



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

Figura 48: Imagem área do Distrito de Conceição do Monte Alegre e localização de equipamentos de saúde e educação.....	67
Figura 49: Entrada ao Distrito de Conceição de Monte Alegre.....	68
Figura 50: Igreja Nossa Senhora da Conceição .....	68
Figura 51: Serviços no Distrito Conceição de Monte Alegre .....	69
Figura 52: Unidade Básica de Saúde no Distrito Conceição .....	69
Figura 53: Tipologia das ruas, travessas e edificações do Distrito Conceição com destaque para o Tear Dona Pureza na primeira imagem e assentamento precário respectivamente. ....	70
Figura 54: Perímetro urbano e ruas de comércio no Distrito de Roseta. ....	71
Figura 55: Imagem área do Distrito de Roseta e restrições de ocupação ao longo das estradas .....	72
Figura 56: Acesso ao Distrito de Roseta.....	72
Figura 57:Tipologias da rua e edificações em Roseta .....	73
Figura 58: Igreja e EMEF Paulino Vieira, respectivamente. ....	73
Figura 59: Perímetro Urbano vigente e ruas de comércio no Distrito de Sapezal.....	74
Figura 60: Imagem área do Distrito de Sapezal.....	75
Figura 61: Acesso a Sapezal e produção Pecuária em seu entorno.....	75
Figura 62: Estação ferroviária Sapezal, importante ponto turístico (em manutenção) que fez parte da antiga Estrada ferro Sorocabana .....	76
Figura 63: Antiga UPA e UBS com Correios respectivamente .....	76
Figura 64: Igreja em Sapezal .....	77
Figura 65: Tipologia das ruas de Sapezal.....	77
Figura 66: Lote a venda em Sapezal e ruas sem pavimentação .....	78
Figura 67: Extrato do PMVA de Paraguaçu Paulista entre 2011 e 2020.....	80
Figura 68: Equipamentos de Saúde e Assistência Social - Distrito Sede .....	84
Figura 69: Equipamento de Educação – Escolas Municipais, em Paraguaçu Paulista.....	86
Figura 70: Entrada ao Grande Lago (Balneário Municipal e Ribeirão Alegre) .....	87
Figura 71: Estádio Municipal na Avenida Sete de Setembro.....	88
Figura 72: Estrutura Fundiária do Município de Paraguaçu Paulista.....	97
Figura 73: Rodovias de Acesso à Paraguaçu Paulista .....	100
Figura 74: Rodovia Prefeito José Gagliarde e cruzamento com a ferrovia na Rua João Batista.....	101



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

2ª Fase: Análise Temática Integrada

Figura 75: Rodovia de acesso ao Distrito Conceição de Monte Alegre.....	101
Figura 76: Avenida Sete de Setembro e encontro com a Rodovia 284 – Manílio Gobbi .....	102
Figura 77: Estrada rural danificada em temporal em Paraguaçu Paulista em janeiro de 201 .....	103
Figura 78: Ponte reformada em julho de 2022 sobre o Rio Capivara na PGP-180.....	103
Figura 79: Vias principais de circulação e centro antigo com concentração de comércio .....	105
Figura 80: Transposição Férrea no centro na rua José Salomão. Atentar para presença de ciclistas e calçadas estreitas sem rampas de acesso em suas esquinas. ....	106
Figura 81: Terminal Rodoviário na Avenida Brasil.....	107
Figura 82: Índices IEG-M/TCESP e evolução do comparativa .....	117
Figura 83 – CAPAG de Paraguaçu Paulista .....	119

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sap1.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sap1.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)



www.oliverarquitetura.com.br



## LISTA DE QUADROS

Gráfico 1: Crescimento Populacional no Município de Paraguaçu Paulista.....	19
Gráfico 2: Crescimento Populacional de Paraguaçu Paulista e os Municípios Limítrofes .....	20
Gráfico 3: Pirâmides Etárias do Município de Paraguaçu Paulista (1991, 2000, 2010 e 2022) .....	23
Gráfico 4: Evolução do PIB per Capita de Paraguaçu Paulista com relação ao Estado de São Paulo	27
Gráfico 5: Comparação da Evolução do PIB Per Capita do Município de Paraguaçu Paulista .....	28
Gráfico 6: Participação da Agropecuária no Total do Valor Adicionado de Paraguaçu Paulista (%) ...	28
Gráfico 7: Evolução do IDHM de Paraguaçu Paulista .....	33
Gráfico 8: Faixas de Desenvolvimento Municipal .....	34
Gráfico 9: Evolução da Receita Corrente e Receita Corrente por habitante em Paraguaçu Paulista (em R\$ de 2021).....	109
Gráfico 10: Composição da Receita Corrente de Paraguaçu Paulista em 2021 .....	110
Gráfico 11: Composição das Transferências Correntes de Paraguaçu Paulista em 2021 .....	111
Gráfico 12: Composição da Receita Própria de Paraguaçu Paulista em 2021 .....	111
Gráfico 13 - Evolução da Receita Corrente Líquida em Paraguaçu Paulista (R\$ a preços de 2021)	113
Gráfico 14: Evolução Comparativa de Despesas e Receitas Correntes em Paraguaçu Paulista (em R\$ de 2021) .....	113
Gráfico 15: Composição das Despesas por Função de Paraguaçu Paulista (valor liquidado a preços constantes de 2021).....	114
Gráfico 16: Indicador Fiscal de Despesa com Pessoal em Paraguaçu Paulista .....	115



## LISTA DE TABELAS

Tabela 1: População Urbana e Rural no Município de Paraguaçu Paulista.....	19
Tabela 2: Estatísticas Vitais de Paraguaçu Paulista.....	24
Tabela 3: PIB dos Municípios da Região Imediata de Assis (2018) .....	30
Tabela 4: Componentes do IDHM do Município de Paraguaçu Paulista.....	34



## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>1 CARACTERIZAÇÃO GERAL .....</b>	<b>13</b>
<b>2 DINÂMICA POPULACIONAL .....</b>	<b>19</b>
<b>3 DÉFICIT HABITACIONAL.....</b>	<b>25</b>
<b>4 ECONOMIA .....</b>	<b>26</b>
<b>5 IDHM.....</b>	<b>33</b>
<b>6 ÁREAS APTAS, APTAS COM RESTRIÇÃO E INAPTAS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>34</b>
<b>7 USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO SOLO .....</b>	<b>41</b>
a) Paraguaçu Paulista (Distrito Sede).....	47
<b>a1) Zoneamento no distrito sede.....</b>	<b>62</b>
b) Conceição de Monte Alegre (distrito sudoeste) .....	65
c) Roseta (Distrito Sul) .....	70
d) Sapezal (distrito norte) .....	74
<b>8 CAPACIDADE DE ATENDIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS.....</b>	<b>78</b>
8.1 Infraestrutura Urbana .....	78
8.2 Saneamento ambiental .....	81
<b>8.2.1 Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário.....</b>	<b>81</b>
<b>8.2.2 Drenagem Urbana.....</b>	<b>81</b>
<b>8.2.3 Coleta de Resíduos Sólidos.....</b>	<b>82</b>
8.1 Serviços Públicos .....	82
<b>8.1.1 Saúde.....</b>	<b>82</b>



8.1.2	Educação.....	85
8.1.3	Lazer, Cultura e Turismo.....	86
9	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL VERSUS CAPACIDADE DE SUPORTE AMBIENTAL E DE INFRAESTRUTURA.....	88
10	EXPANSÃO URBANA VERSUS AS CAPACIDADES DE SUPORTE AMBIENTAL E DE INFRAESTRUTURAS.....	92
11	CONDIÇÕES FUNDIÁRIAS E DE MORADIA.....	96
12	CONDIÇÕES GERAIS DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE.....	98
12.1	Terminais aeroviários e rodovias.....	99
12.2	Traçado Urbano, acessibilidade e mobilidade ativa.....	103
12.3	Transporte público.....	107
13	CAPACIDADE DE INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO.....	107
13.1	RECEITA ORÇAMENTÁRIA.....	109
13.1.1	Receita Corrente Líquida.....	111
13.1.2	Despesas Orçamentárias.....	113
13.1.3	Dívida Consolidada Líquida e Capacidade de Pagamento.....	118
14	ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DOS CONSELHOS MUNICIPAIS.....	119
15	REFERÊNCIAS.....	122



## APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta o produto da **2ª FASE – ANÁLISE TEMÁTICA INTEGRADA** do contrato para **Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal e das demais Leis e Normas Municipais Pertinentes, do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**, referente ao Contrato nº 055/2022 firmado entre a Prefeitura da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e a empresa Oliver Arquitetura Ltda., por meio do Pregão Eletrônico de nº 023/2022.

O processo de elaboração da Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal e das demais Leis e Normas Municipais Pertinentes, contempla 4 etapas que resultam em um conjunto de diretrizes e propostas que serão apresentadas publicamente. Dentre os produtos que compõem o contrato, o Produto 2, agora apresentado, se insere contextualmente no escopo da Revisão do Plano Diretor Municipal, conforme segue:

1ª Fase – Mobilização

**2ª Fase – Análise Temática Integrada**

3ª Fase – Diretrizes e Propostas para uma Cidade Sustentável

4ª Fase – Plano de Ação e Investimento e Institucionalização do Plano

O documento que ora se apresenta, segundo produto do referido contrato, contempla a leitura técnica do Município nos diversos aspectos: ambiental, uso e ocupação do solo, infraestrutura, expansão urbana, mobilidade e outros.





João Ramalho, Quatá e Borá ao norte, Lutécia e Assis ao leste, ao oeste com Rancharia e ao sul com Maracá, como mostra o mapa a seguir.

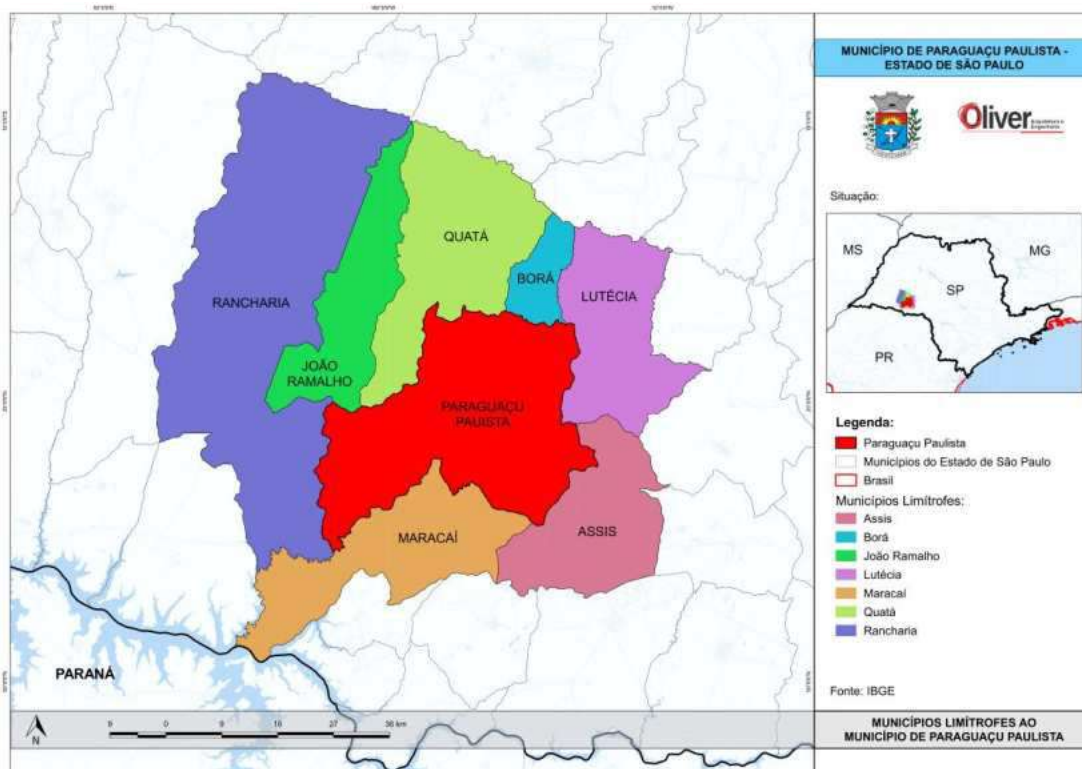


Figura 2: Municípios Limitrofes ao Município de Paraguaçu Paulista

Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura

A divisão regional divulgada em junho de 2017 pelo IBGE que agrupa os municípios por Regiões Imediatas e Intermediárias foi elaborada a fim de substituir as unidades mesorregionais e microrregionais, vigentes desde a década de 1990.

Os limites foram estabelecidos da seguinte forma:

- Regiões Geográficas Imediatas: correspondem a áreas que procuram centros urbanos próximos para satisfação de necessidades básicas como emprego, saúde, educação, compras de bens de consumo e prestação de serviços públicos;



- Regiões Geográficas Intermediárias: organizam as Regiões Imediatas a partir de uma região que oferece serviços mais complexos como serviços médicos especializados ou grandes universidades.

Essas divisões respeitam os limites municipais e estaduais e foram desenvolvidas a fim de atualizar o olhar sobre o território brasileiro, subsidiar o planejamento e gestão de políticas públicas e amparar a divulgação de dados estatísticos e geocientíficos.

O município de Paraguaçu Paulista está inserido na Região Intermediária de Marília, que possui um total de 54 municípios divididos em 5 Regiões Imediatas.

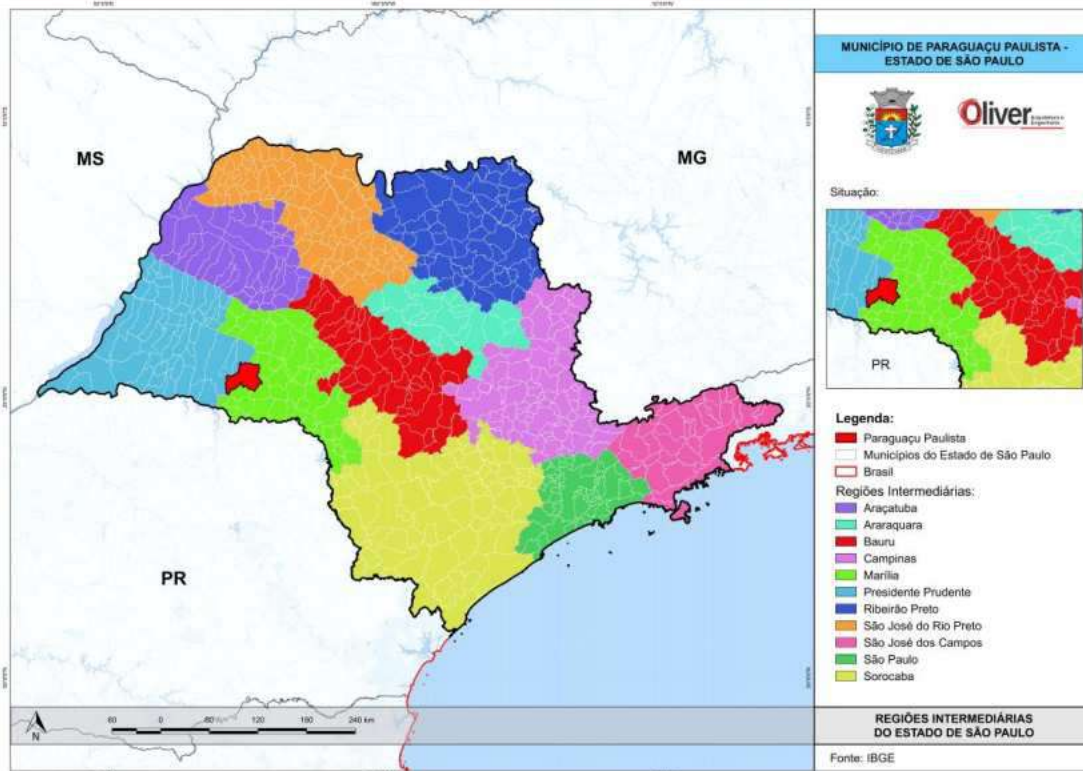


Figura 3: Regiões Intermediárias do Estado de São Paulo

Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

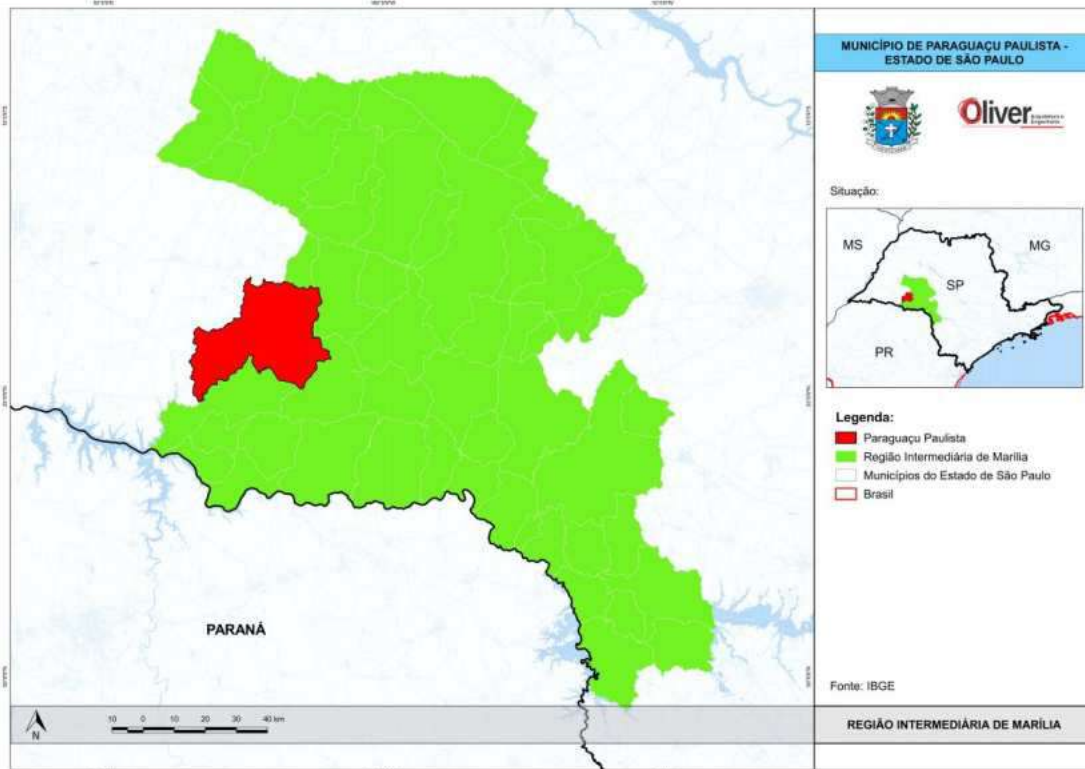


Figura 4: Região Intermediária de Marília  
Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura

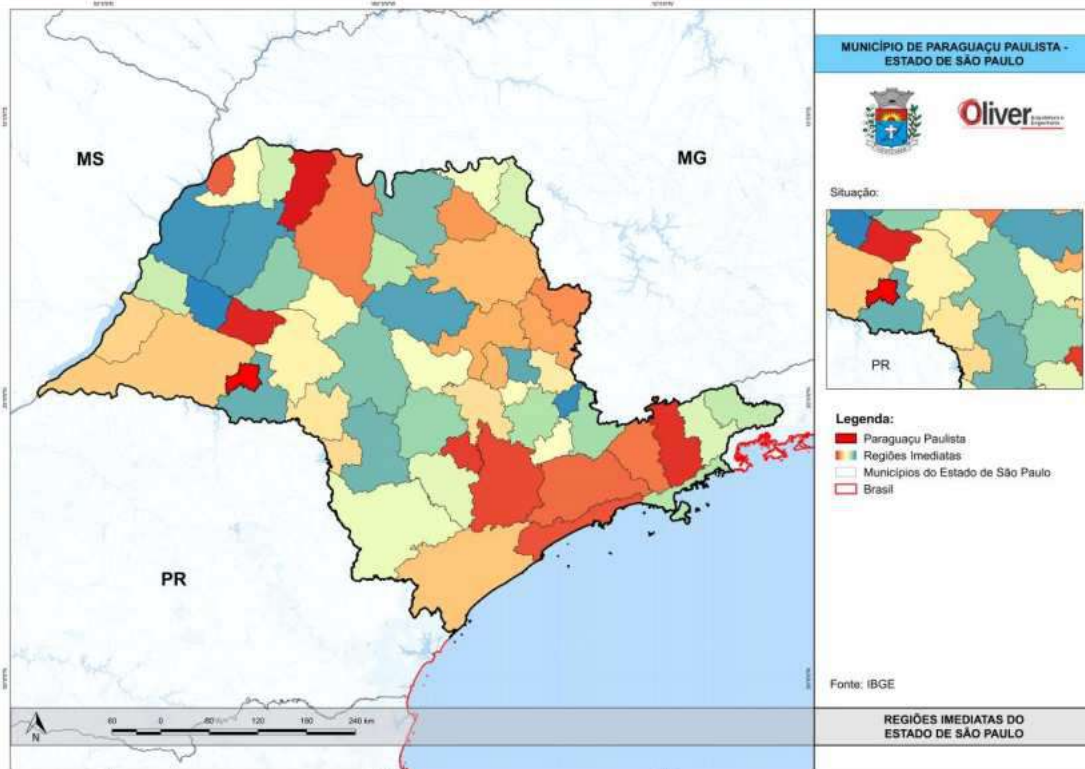


Figura 5: Regiões Imediatas do Estado de São Paulo  
Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

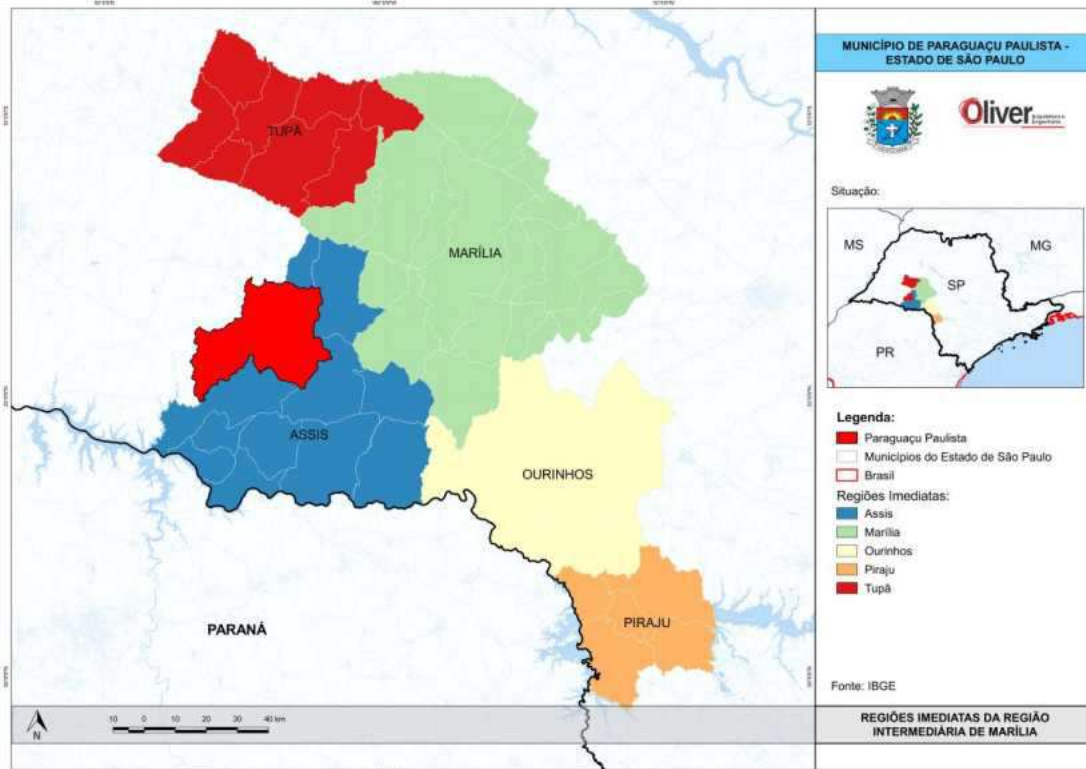


Figura 6: Regiões Imediatas da Região Intermediária de Marília

Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura

Ainda considerando os limites estabelecidos pelo IBGE, o município de Paraguaçu Paulista está localizado na Região Geográfica Imediata de Assis, composta também por Assis, Borá, Cândido Mota, Cruzália, Florínea, Lutécia, Maracaí, Palmital, Pedrinhas Paulista, Platina e Tatumã.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

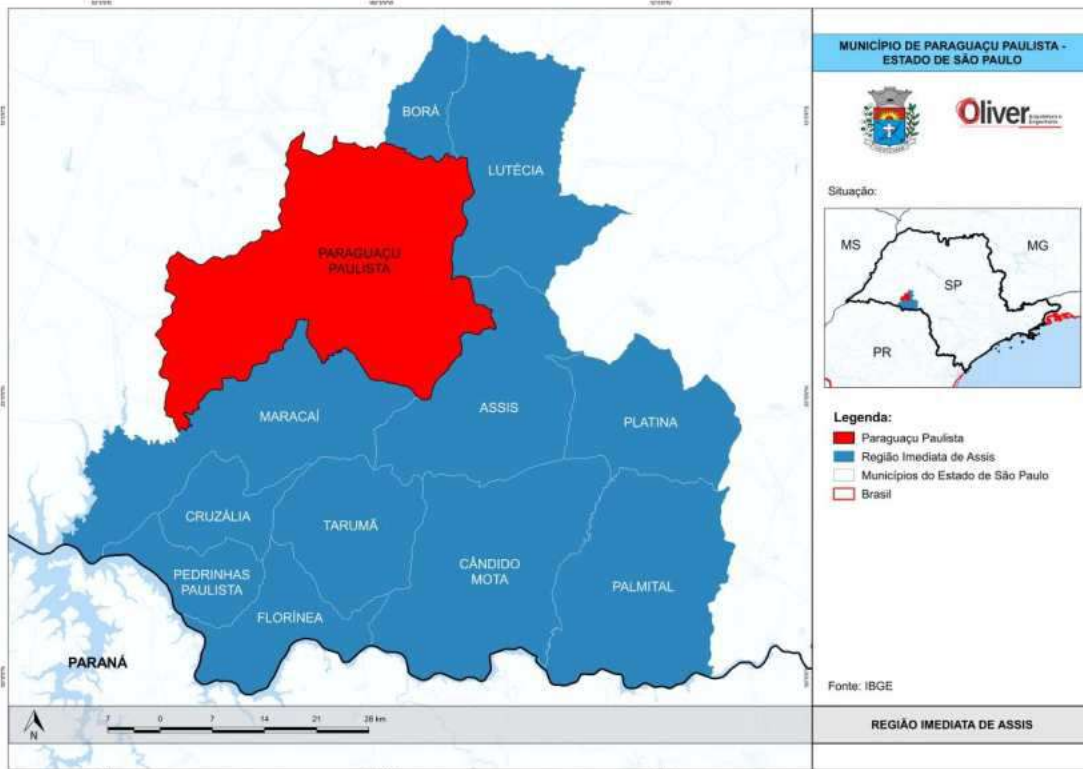


Figura 7: Região Imediata de Assis

Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura

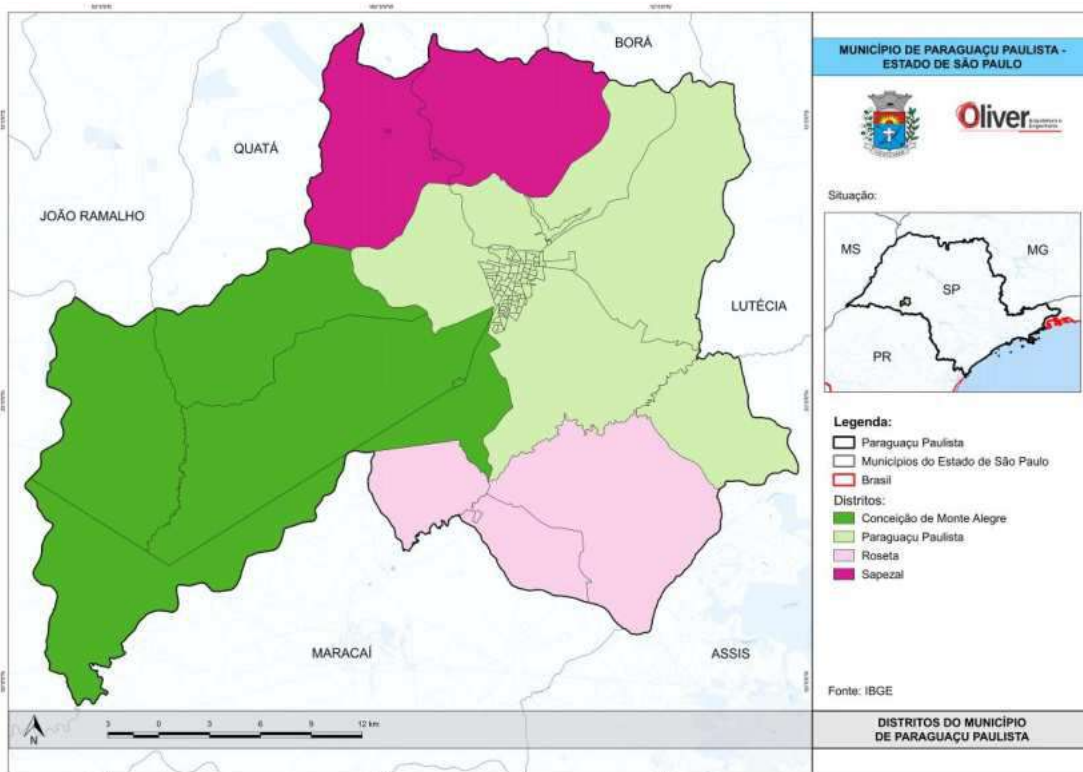


Figura 8: Distritos de Paraguaçu Paulista

Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura



www.oliverarquitetura.com.br



## 2 DINÂMICA POPULACIONAL

Os dados referentes à demografia de Paraguaçu Paulista demonstram um crescimento constante nas últimas décadas, não apresentando nenhuma queda desde 1980 até 2021. Não houve aumento relevante em nenhum ano analisado, já que todos os aumentos relacionados ao ano anterior foram extremamente constantes. Segundo informações do Seade, a taxa geográfica de crescimento anual da população (2010/2021 em % a.a.) no município foi de 0,43, o que está um pouco abaixo da média, enquanto no Estado de São Paulo foi de 0,78. Já a taxa de urbanização no município caiu de 2000 para 2005, indo de 92,4% para 91,1%, caindo novamente em 2010 para 90,6%, e se mantendo assim em todos os próximos anos.

Ano	População Urbana	População Rural	População Total
2000	36.570	2.989	39.559
2010	38.293	3.962	42.255
2020	40.038	4.142	44.180
2030	40.899	4.231	45.130

Tabela 1: População Urbana e Rural no Município de Paraguaçu Paulista

Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura

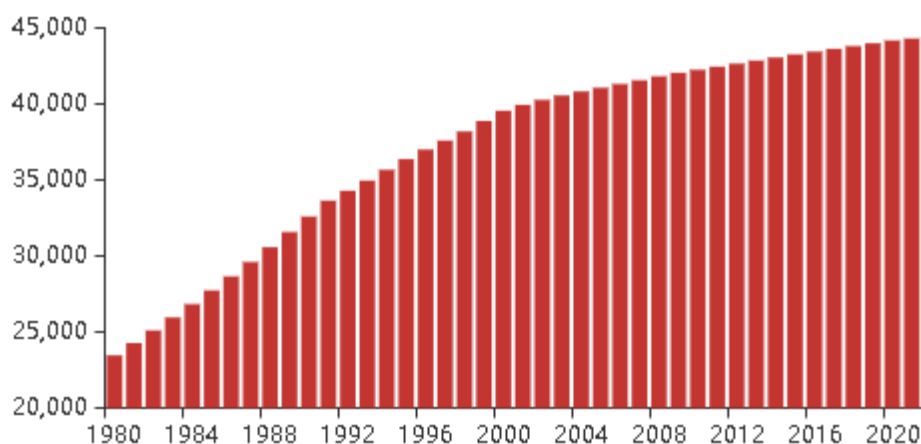


Gráfico 1: Crescimento Populacional no Município de Paraguaçu Paulista

Fonte: Fundação SEADE. Elaboração Oliver Arquitetura.



O gráfico abaixo representa uma comparação do crescimento populacional entre Paraguaçu Paulista e os municípios limítrofes. A comparação foi feita considerando a população de 2000 e 2020. Paraguaçu Paulista obteve o quarto maior crescimento percentual entre os 6 municípios analisados, apresentando uma população no ano de 2020, 10,40% maior do que a de 2000. Apenas Lutécia apresentou um crescimento negativo, ou seja, terminando em 2020 com uma população 9,40% menor do que em 2000.

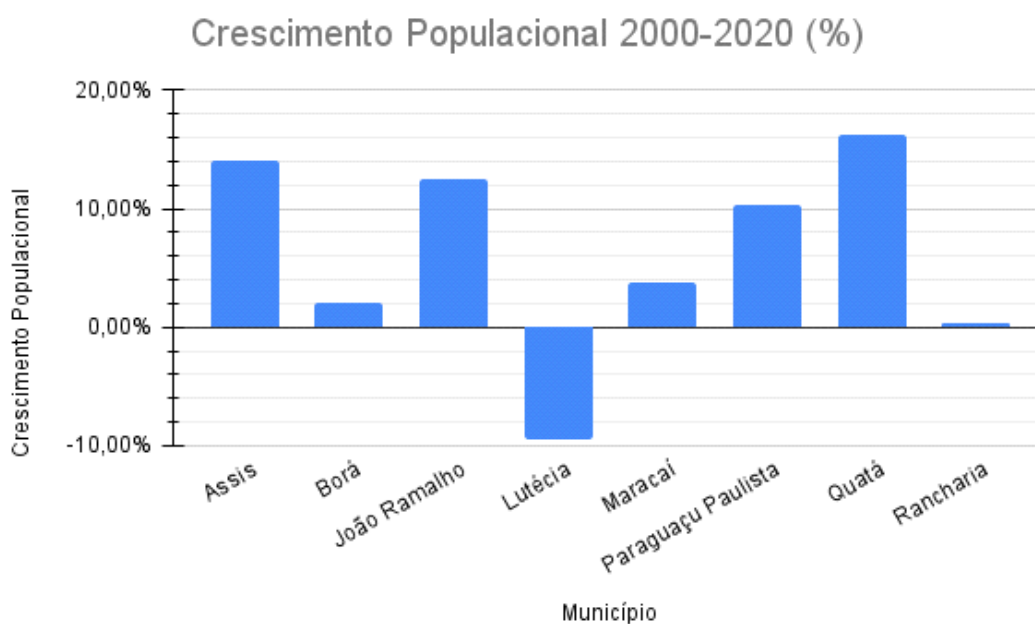


Gráfico 2: Crescimento Populacional de Paraguaçu Paulista e os Municípios Limítrofes

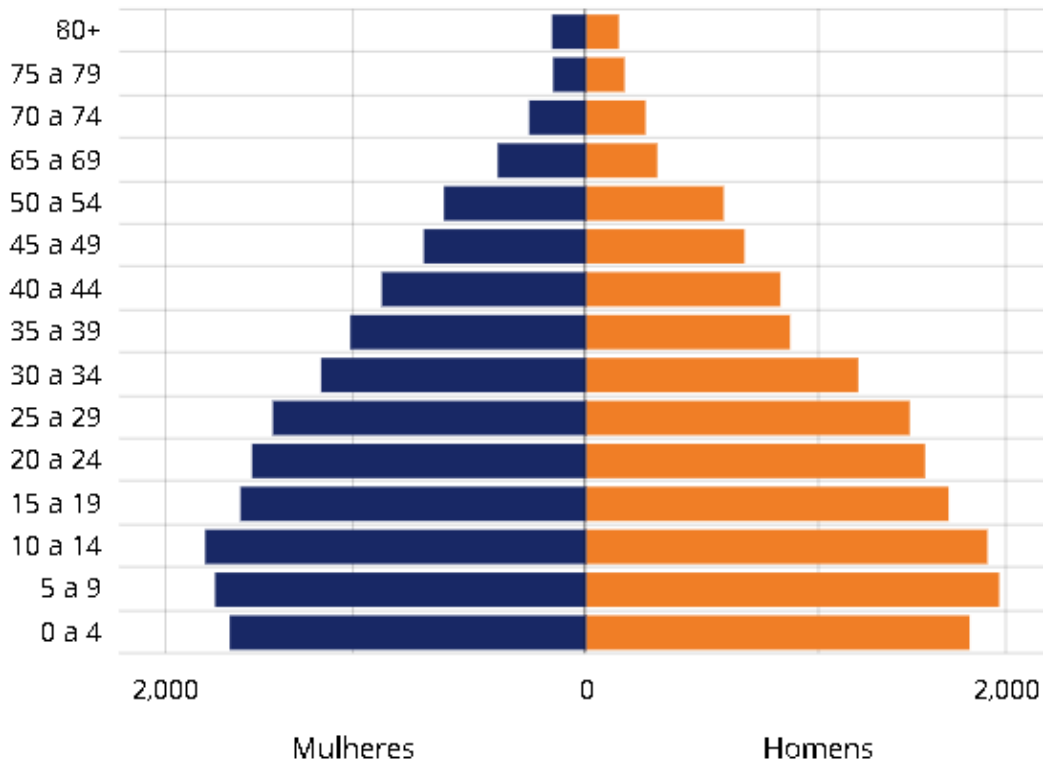
Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura

No que se refere a estrutura etária, nota-se que a pirâmide etária de Paraguaçu Paulista está aos poucos perdendo o formato triangular. Isso se deve ao aumento da expectativa de vida e redução da taxa de natalidade.

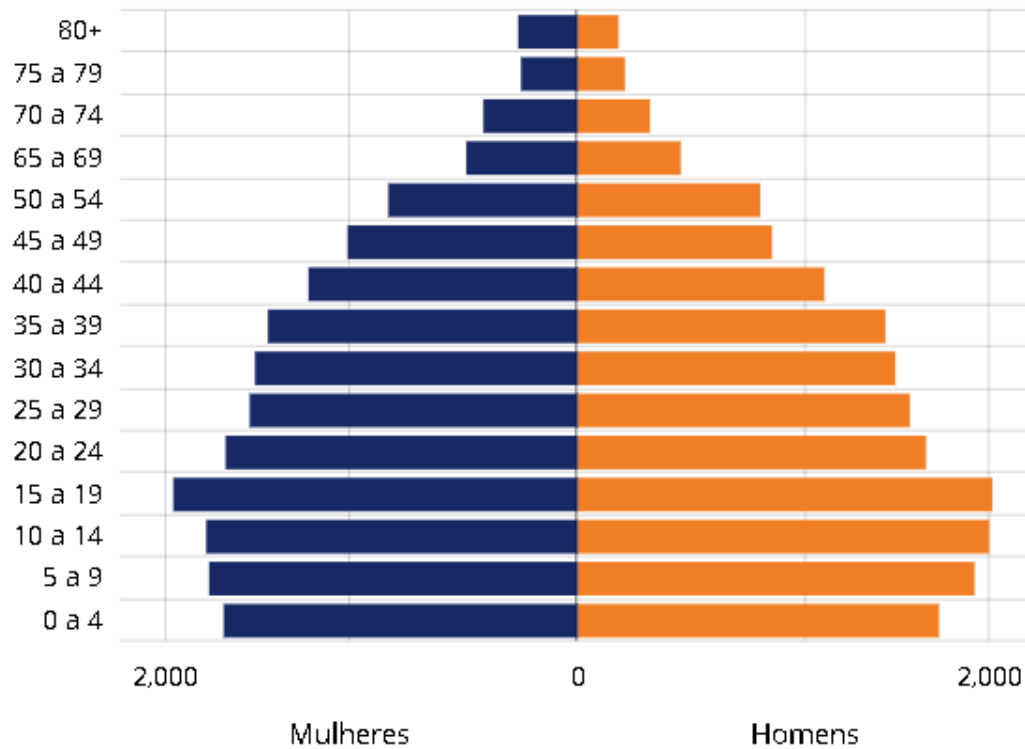


PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

1991

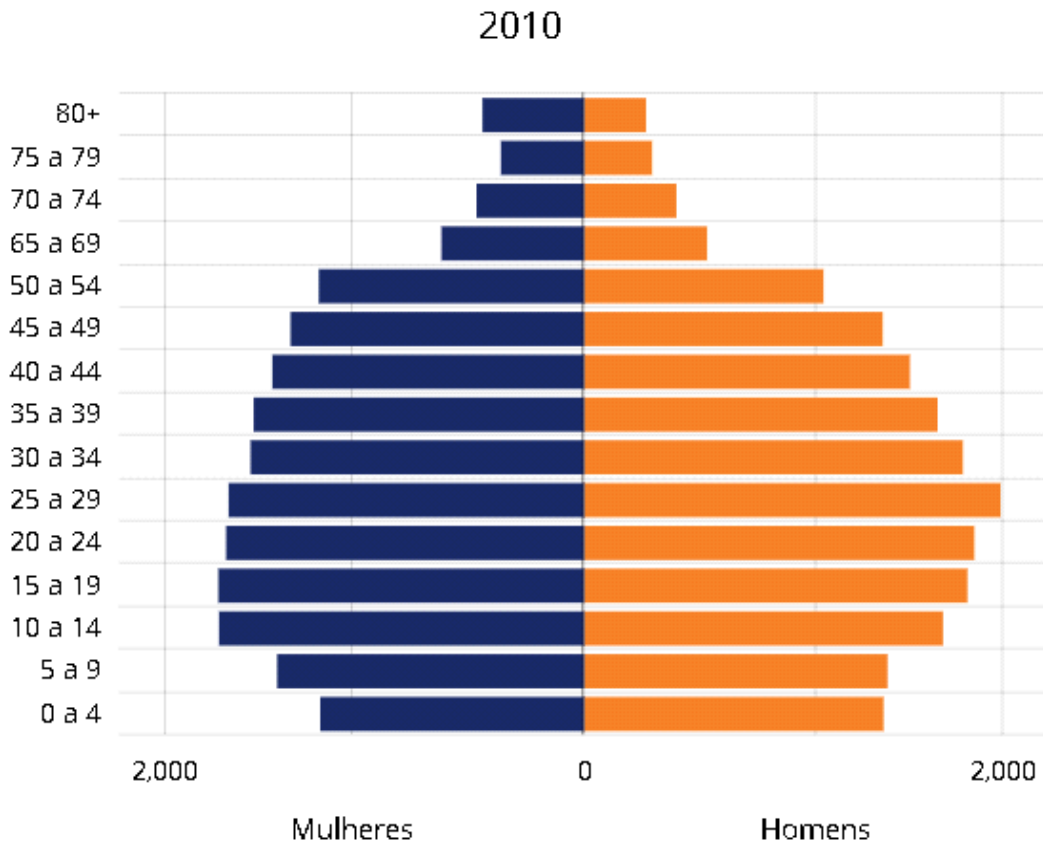


2000





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

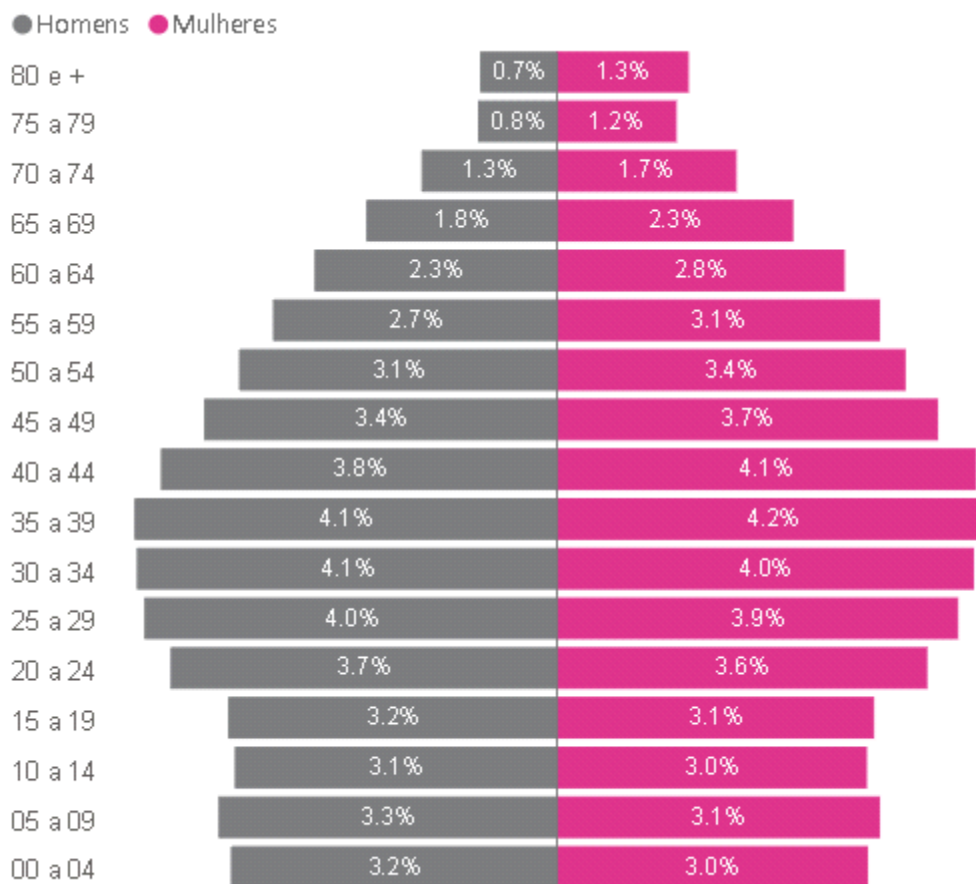


Gráfico 3: Pirâmides Etárias do Município de Paraguaçu Paulista (1991, 2000, 2010 e 2022)

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil / Fundação SEADE

As estatísticas vitais são indicadores essenciais para a avaliação da qualidade de vida e nível de desenvolvimento de determinado local. Para o município de Paraguaçu Paulista foram selecionados dois indicadores relacionados a essas estatísticas: a esperança de vida ao nascer e a mortalidade infantil.

- A esperança de vida ao nascer se refere ao número médio de anos que as pessoas deverão viver a partir do nascimento, caso permaneçam constantes o nível e o padrão de mortalidade por idade;
- A mortalidade infantil trata do número de crianças que não deverão sobreviver ao primeiro ano de vida em cada 1000 crianças nascidas vivas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

Dados disponíveis no Atlas de Desenvolvimento Humano indicam que o Brasil como um todo apresentou melhoras nesses indicadores nas últimas décadas. O município de Paraguaçu Paulista acompanhou essa evolução, e de uma forma geral apresenta indicadores bem próximos das médias estaduais, conforme demonstra tabela abaixo.

Local	Indicador	2000	2010
Brasil	Esperança de vida ao nascer	68,6	73,9
	Mortalidade infantil	30,6	16,7
São Paulo	Esperança de vida ao nascer	72,2	75,7
	Mortalidade infantil	19,4	13,9
Paraguaçu Paulista	Esperança de vida ao nascer	70,22	75,18
	Mortalidade infantil	23,10	14,50

Tabela 2: Estatísticas Vitais de Paraguaçu Paulista

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. Elaboração: Oliver Arquitetura

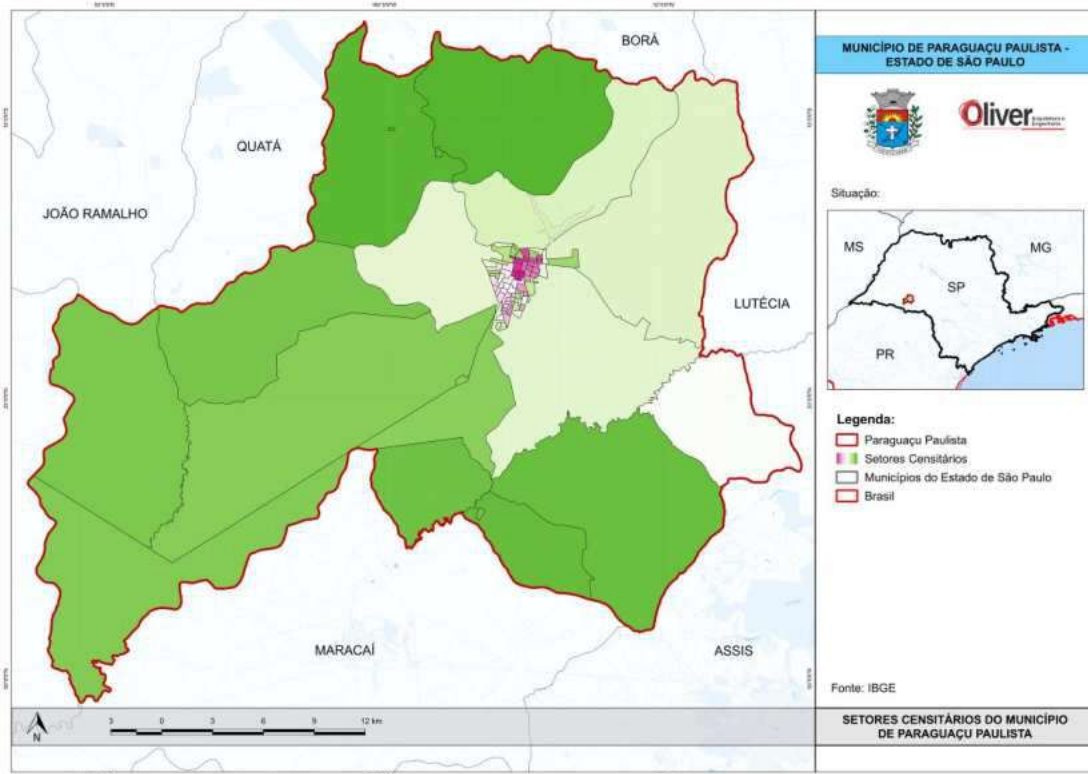


Figura 9: Setores Censitários de Paraguaçu Paulista

Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura

### 3 DÉFICIT HABITACIONAL

Segundo dados do Censo 2010 do IBGE, as estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por município em 2010 mostra que Paraguaçu Paulista tem um déficit habitacional de 1.218 unidades. Conta também com 147 unidades precárias, 553 unidades de coabitação, 436 com excedente de aluguel, 129 com adensamento interno excessivo em domicílios alugados, 117 rústicos, 31 improvisados, 18 cômodos e 534 conviventes. O número de domicílios é de 14.323 e a proporção de domicílios com déficit é de 8,51%. Nos rankings nacionais, o município se encontra na posição 1.004 no ranking de déficit, 2.071 no ranking de precárias, 762 no ranking de

coabitação, 616 no ranking de excedente de aluguel, 615 no ranking de adensamento e 2.872 no ranking de proporção de déficit por domicílios.

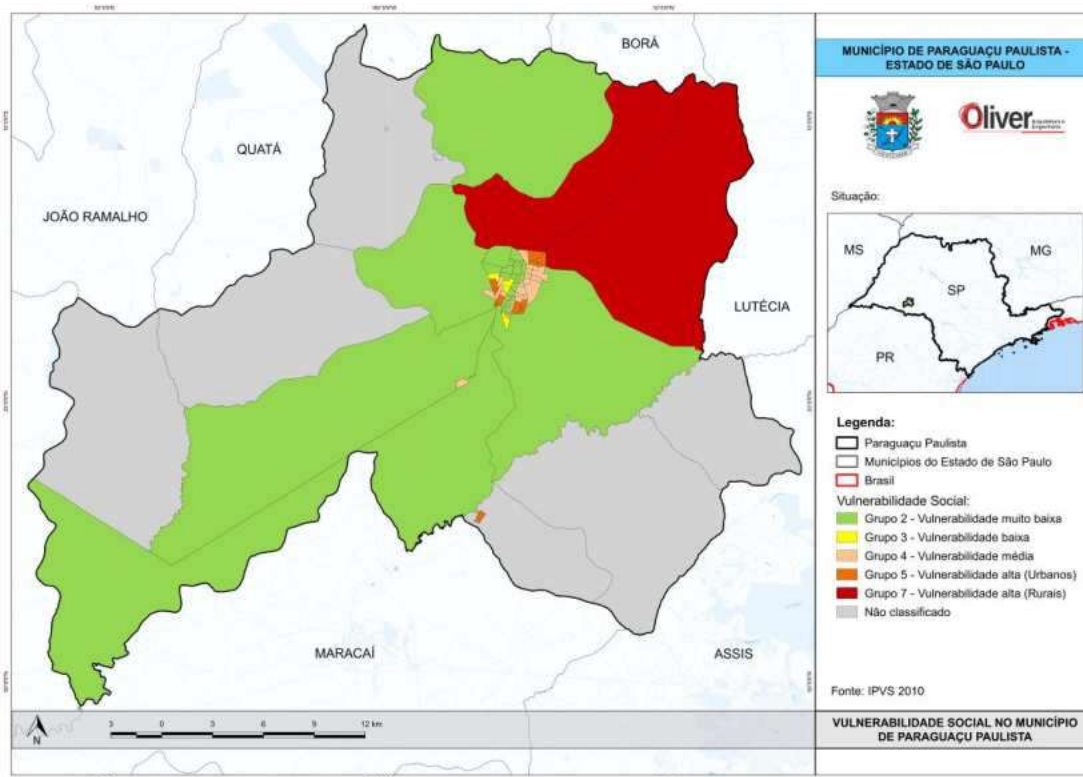


Figura 12: Vulnerabilidade Social no Município de Paraguaçu Paulista

Fonte: IPVS 2010. Elaboração: Oliver Arquitetura

Quanto a Vulnerabilidade Social na área urbana da sede, o mapa acima aponta que os maiores grupos se localizam nos extremos norte e sul. No Distrito de Roseta o mapa aponta a existência de grupo de vulnerabilidade alta, Grupo 5, na área urbana. Os grupos de baixa vulnerabilidade, Grupos 2 e 3, na área urbana do Distrito Sede, localizam-se na porção sudoeste e noroeste, conforme mostra o mapa.

#### 4 ECONOMIA

O PIB Per Capita em reais correntes (SEADE, 2018) em Paraguaçu Paulista é de R\$ 35.059,63.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

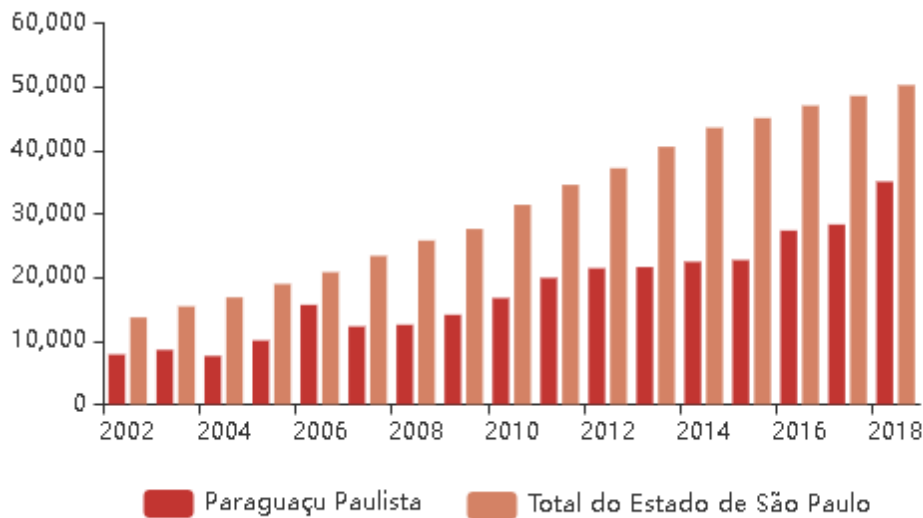
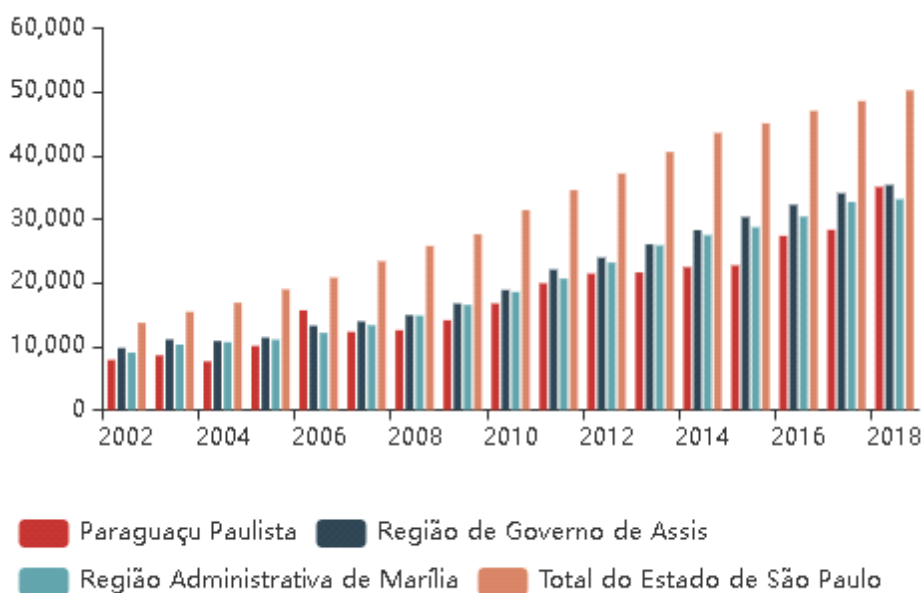


Gráfico 4: Evolução do PIB per Capita de Paraguaçu Paulista com relação ao Estado de São Paulo  
Fonte: Fundação SEADE

Nos anos analisados (2002-2018), a economia de Paraguaçu Paulista apresentou baixas no PIB per capita nos anos 2004 e 2007, como mostra o gráfico acima, mas logo em seguida volta a crescer de forma não muito constante, conforme a Fundação SEADE.





**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

Gráfico 5: Comparação da Evolução do PIB Per Capita do Município de Paraguaçu Paulista

Fonte: Fundação SEADE

Comparando os dados do município com o país, verifica-se que Paraguaçu Paulista não acompanha o país nas quedas, já que está quase sempre em um crescimento constante conforme todos os anos analisados, com exceção de 2004 e 2007.

Os melhores desempenhos de Paraguaçu Paulista ocorreram nos anos de 2006, 2016 e 2018, onde podemos ver os ganhos mais significativos com relação ao ano anterior, com ganhos menores nos demais anos.

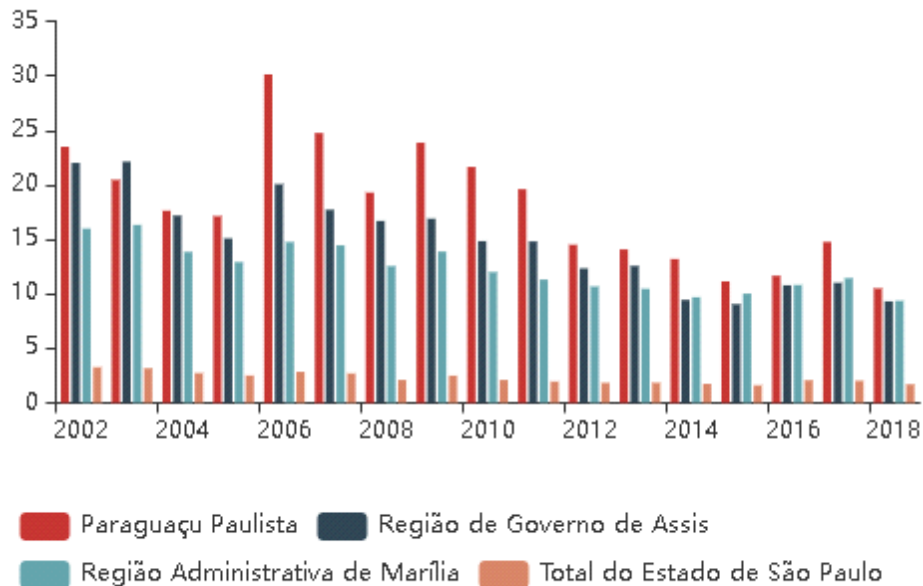


Gráfico 6: Participação da Agropecuária no Total do Valor Adicionado de Paraguaçu Paulista (%)

Fonte: Fundação SEADE

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

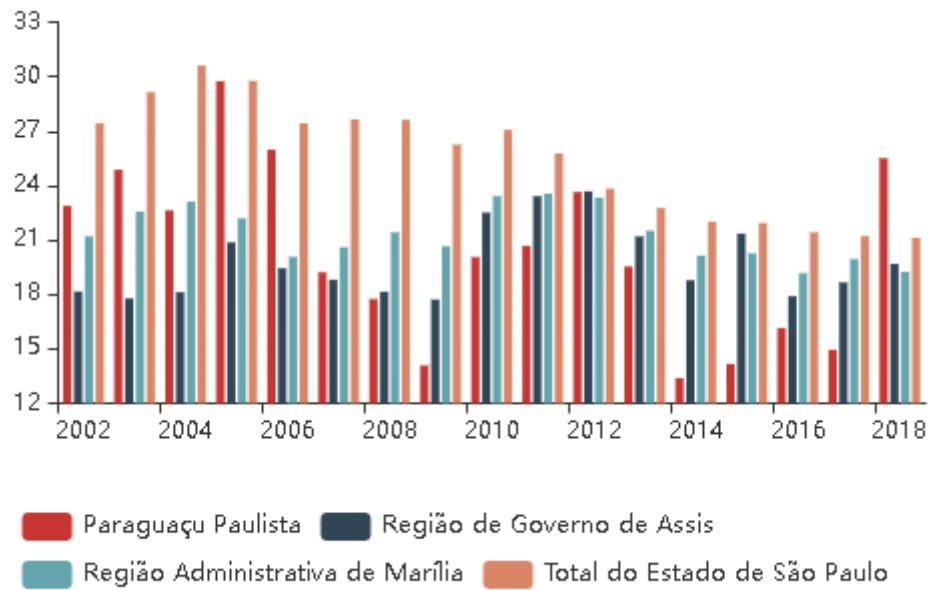


Gráfico 7: Participação da Indústria no Total do Valor Adicionado de Paraguaçu Paulista (%)

Fonte: Fundação SEADE

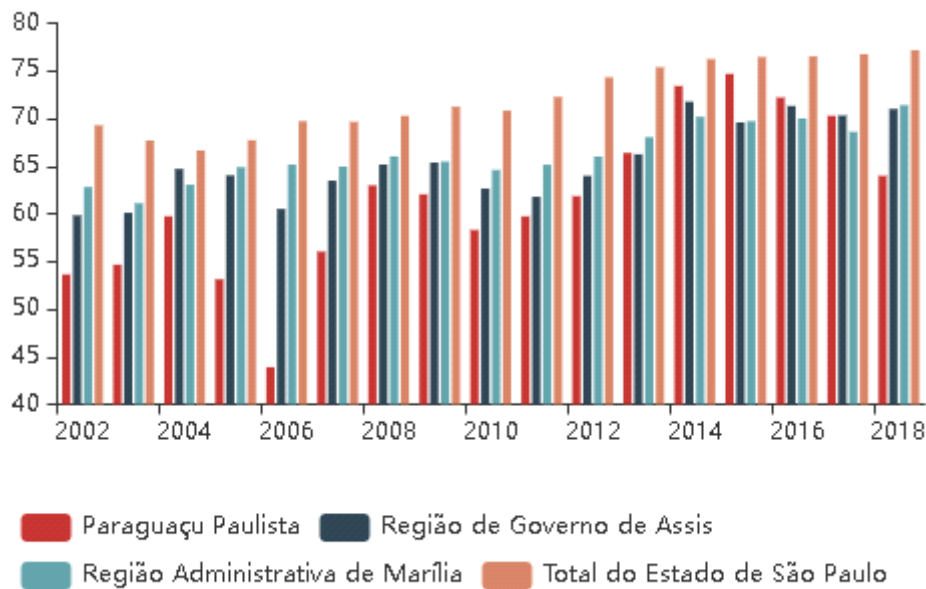


Gráfico 8: Participação dos Serviços no Total do Valor Adicionado de Paraguaçu Paulista (%)

Fonte: Fundação SEADE



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

Município	PIB (R\$ x 1000)
Assis	3.363.335,67
Borá	70.889,58
Cândido Mota	1.166.473,63
Cruzália	104.534,08
Florínea	136.091,38
Lutécia	85.264,83
Maracáí	412.434,25
Palmital	685.806,51
<b>Paraguaçu Paulista</b>	<b>1.536.032,60</b>
Pedrinhas Paulista	136.865,67
Platina	94.367,66
Tarumã	774.541,46

Tabela 3: PIB dos Municípios da Região Imediata de Assis (2018)

Fonte: Fundação SEADE. Elaboração: Oliver Arquitetura

Como é possível constatar nos gráficos acima, o PIB de Paraguaçu Paulista é mais influenciado pelo Setor de Serviços e pelo Setor da Indústria, sendo estes os responsáveis pelos grandes crescimentos positivos da economia local.

De todos os anos analisados (2002-2018), o setor de serviços foi o único que apresentou um melhor crescimento ao longo dos anos, apesar das quedas, já agropecuária e indústria apresentam quedas significativas em vários períodos, sendo os piores anos para o setor da indústria 2009 e 2014, e os piores anos para a agropecuária, 2015 e 2018. A pior baixa para o setor de serviços foi no ano de 2006, se mantendo relevante em todos os outros anos, conforme a Fundação SEADE.

A principal atividade econômica do município se concentra no setor primário, principalmente com a produção agrícola como a cana-de-açúcar sendo o principal produto, e ainda nesse setor observa-se a produção pecuária e avícola. As usinas de produção de açúcar e álcool, contribuem para o crescimento econômico.

O setor terciário também é bem desenvolvido com vários estabelecimentos comerciais e prestação de serviço. Como atividade econômica, o turismo ainda está



se estruturando, e como principais atrações conta com as Thermas e o Santuário da Fazenda Brinco de Ouro.

O setor terciário (serviços) é o que contribui com a maior parte do PIB municipal, representando em dados de 2019, R\$ 758.693.880,00 de valor adicionado bruto, seguido pela indústria com R\$ 330.852.660,00, a administração, defesa, educação e saúde públicas e seguridade social com R\$ 183.278.290,00 e agropecuária com R\$ 113.210.300,00.

A arrecadação de impostos atingiu R\$ 165.821,670,00 em 2019. Somados a produção e a arrecadação de impostos, o município apresentava um PIB a preços correntes no valor de R\$ 1.551.856,790,00.

Ressalta-se que a boa localização do município, próximo a importantes centros como Marília, Presidente Prudente e Assis, além da proximidade com a Rodovia Raposo Tavares, são fatores importantes que auxiliam no desenvolvimento econômico do município.

O Censo Agropecuário de 2017, disponível no IBGE, mostra que Paraguaçu Paulista tem uma boa variedade no setor agropecuário.

Consolida-se, portanto, uma tendência econômica no município apontando para o crescimento do setor de serviços e o possível fortalecimento do setor



agropecuário.

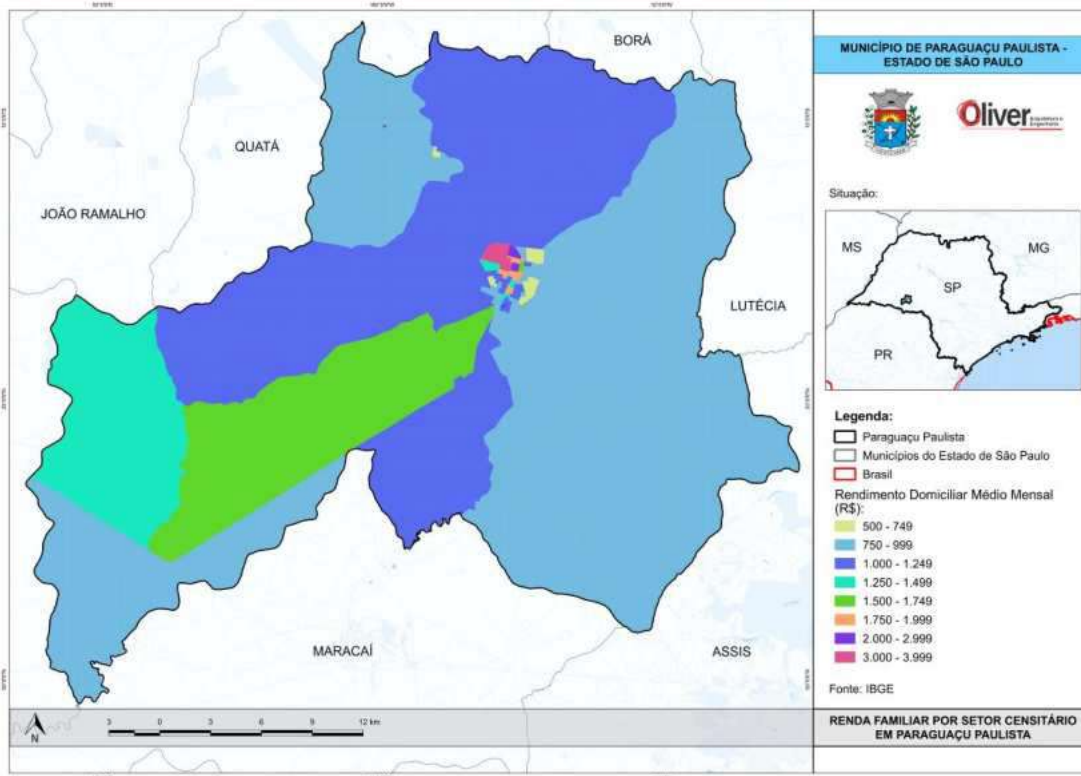


Figura 10: Renda Familiar no Município de Paraguaçu Paulista

Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura

Verifica-se no mapa anterior, que as faixas de população com rendimento domiciliar baixo concentram-se principalmente no setor leste e as áreas com população de maiores rendimentos concentram-se no extremo norte.

## 5 IDHM

Valor do IDHM no município - Paraguaçu Paulista/SP - 1991, 2000 e 2010



Gráfico 7: Evolução do IDHM de Paraguaçu Paulista

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil/2010

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é uma medida resumida do progresso a longo prazo em três dimensões básicas do desenvolvimento humano: renda, educação e saúde. Segundo as Nações Unidas, o objetivo da criação do IDH foi o de oferecer um contraponto a outro indicador muito utilizado, o Produto Interno Bruto (PIB) per capita, que considera apenas a dimensão econômica do desenvolvimento.

	IDHM 2010	IDHM Renda 2010	IDHM Longevidade 2010	IDHM Educação 2010
Paraguaçu Paulista	0,762	0,717	0,836	0,739



Marília	0,798	0,768	0,854	0,776
São Paulo	0,783	0,789	0,845	0,719
Brasil	0,727	0,739	0,816	0,637

Tabela 4: Componentes do IDHM do Município de Paraguaçu Paulista

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil

Faixas de Desenvolvimento Humano Municipal

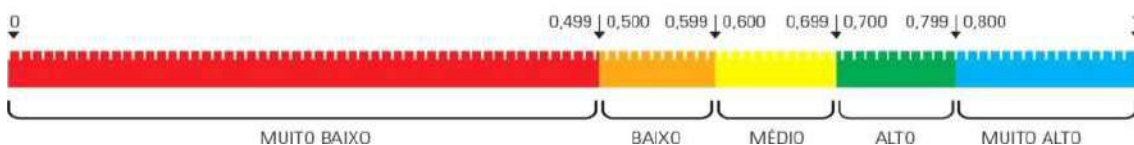


Gráfico 8: Faixas de Desenvolvimento Municipal

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil/2010

O IDHM de Paraguaçu Paulista vem crescendo nos últimos anos, tendo todos os componentes apresentando crescimento contínuo, com 3 dos 4 na faixa de IDHM alto (IDHM, Educação e Renda) e 1 na faixa de IDHM muito alto (Longevidade), em 2010. No entanto, comparado aos demais municípios apresentados na Tabela 4, apresenta o menor IDHM Renda, o segundo menor IDHM Longevidade, tendo destaque somente no IDHM Educação, onde se encontra apenas atrás de Marília.

## 6 ÁREAS APTAS, APTAS COM RESTRIÇÃO E INAPTAS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

De modo geral, as **Áreas de Restrição e/ou inaptas à Ocupação**, além das definidas pela Constituição como as faixas de domínio ao longo das estradas, entorno de aeroportos, são aquelas de interesse para proteção dos mananciais e para a preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais; áreas com condições



físicas adversas à ocupação; e áreas de transição entre as de ocupação urbana e de proteção ambiental.

Entende-se aqui as áreas objeto de **proteção ambiental** como aquelas constituídas por unidades de conservação da natureza ou áreas de preservação permanente, zonas de conservação ambiental, sítios de relevante interesse ambiental, histórico-cultural, bem como as demais áreas passíveis de proteção previstas em lei.

As áreas com **condições físicas adversas à ocupação** são as áreas frágeis de: I - encostas, sujeitas a deslizamentos, desmoronamentos e outros processos geológicos ou geotécnicos que comprometam ou possam comprometer a sua estabilidade; II - baixada, sujeitas a alagamento, inundação ou rebaixamento e /ou recalques decorrente de sua composição morfológica. III. Áreas contaminadas.

As **áreas de transição** entre as áreas objeto de proteção ambiental e as áreas com ocupação urbana destinam-se à manutenção do equilíbrio ambiental, para as quais serão estabelecidos parâmetros de ocupação restritivos, compatíveis com sua destinação e vocação histórica.

No Município, há ainda a “**faixa de domínio**” existente sobretudo ao longo SP-284 e SP-421. Define-se como “Faixa de Domínio” a base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras de arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites definidos conforme projeto executivo da rodovia, decretos de utilidade pública, ou em projetos de desapropriação. Conforme o Art. 50 do Código de Trânsito Brasileiro, o uso de faixas laterais de domínio e das áreas adjacentes às estradas e rodovias obedecerá às condições de segurança do trânsito estabelecidas pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via (Superintendências Regionais do DNIT).

Há uma **Estação Experimental João José Galhardo**. A unidade foi criada em 1944, com a finalidade de se criar uma Estação de Zootecnia e um Horto Florestal. Em 1962 foi ampliada, e tiveram início os plantios de espécies exóticas, especialmente do gênero Pinus. Foi instalado um viveiro, que dava suporte à implantação e reforma dos talhões comerciais e, também, à experimentação florestal, especialmente de conservação e melhoramento genético. Durante o período de 1993 a 2004, a unidade foi a base do grande projeto de Pesquisa em Conservação de Florestas e do Meio



Ambiente, realizado em cooperação técnica entre o Instituto Florestal e com grande aporte de recursos da Japan International Cooperation Agency – JICA. Em anos recentes, o viveiro foi desativado e alguns experimentos são mantidos. A maior parte da área destina-se à silvicultura. Porém, não têm sido realizados novos plantios de espécies exóticas nos últimos anos<sup>1</sup>.

Esta Unidade de conservação, segundo o Instituto Florestal, está situada em um delta composto pelos rios Alegre e Cachoeira, estando as APPs no interior da unidade, ocupadas por vegetação nativa preservada ou estágio avançado de regeneração. Não foi possível encontrar a localização exata desta Unidade de Conservação no Município. Nas propriedades vizinhas há trechos de APP desprovidos de vegetação protetora. Esses dois córregos compõem o manancial de abastecimento público, que baseia-se em águas superficiais e atende a cerca de 50 mil habitantes da cidade de Paraguaçu Paulista.

---

<sup>1</sup> Disponível em: <https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/institutoflorestal/wp-content/uploads/sites/234/2018/09/EEx-Paraguacu.pdf> Acesso em 08 ago 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

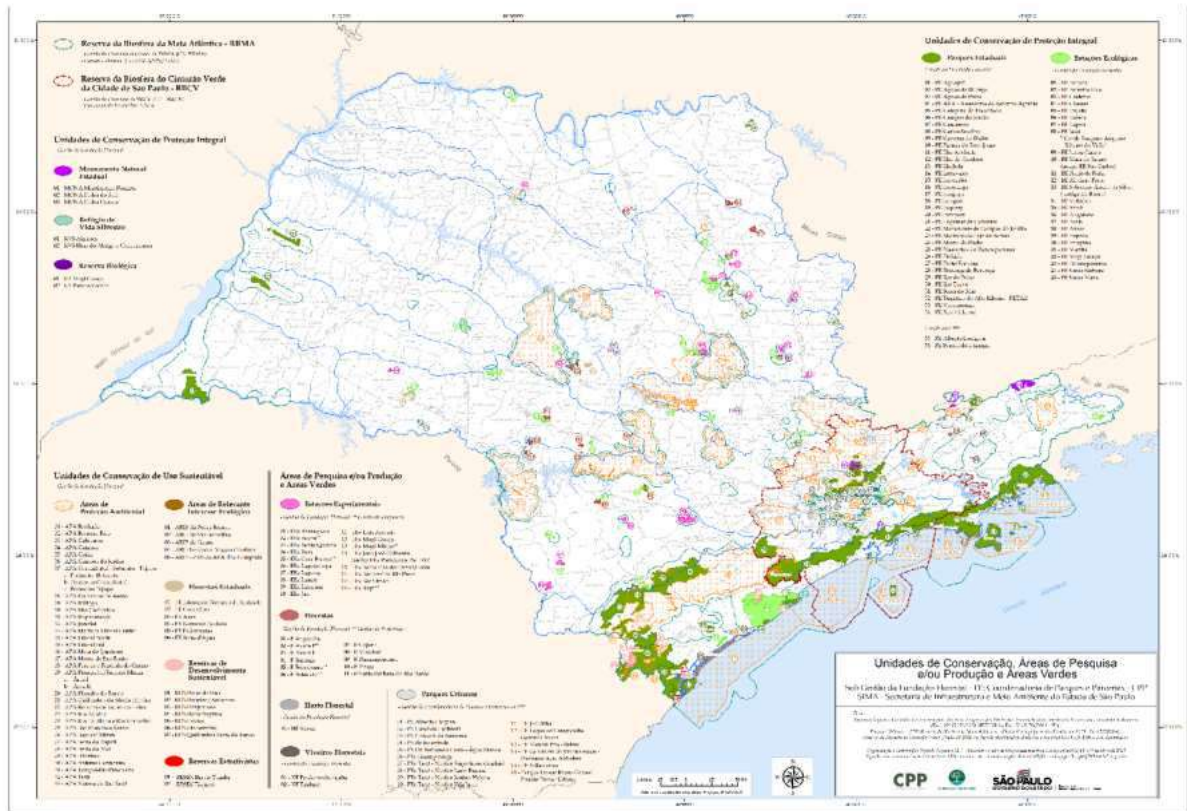


Figura 11: Unidades de Conservação no Estado De São Paulo  
Fonte: Instituto Florestal<sup>2</sup>

Atenta-se para a questão da localização dos **cemitérios**, que há em todos os distritos. Em 1998, a OMS publicou um relatório afirmando que os cemitérios seriam uma fonte potencial de poluição, podendo causar impactos ambientais no solo e lençóis freáticos em razão da liberação de substâncias orgânicas e inorgânicas e microrganismos patogênicos. O CONAMA (Conselho Nacional de Meio Ambiente), por meio das resoluções de número 335/2003 e 368/2006, estabeleceu critérios para a implantação de cemitérios, visando proteger os lençóis freáticos da infiltração do necrochorume, e impôs um prazo para que cemitérios já implantados se adequassem às novas regras.

Por fim, as **áreas aptas** são as que não se enquadram nas definições acima. No caso do município, evidencia-se como **Áreas de Restrição e/ou inaptas à**

<sup>2</sup> Disponível em: [http://arquivos.ambiente.sp.gov.br/fundacaoflorestal/2012/01/MAPA\\_03-Unidades\\_de\\_Conservacao.pdf](http://arquivos.ambiente.sp.gov.br/fundacaoflorestal/2012/01/MAPA_03-Unidades_de_Conservacao.pdf). Acesso em 02 ago. 2022



**Ocupação como:** Áreas de Preservação Permanente (APP) especialmente nas faixas marginais aos rios, proximidade das nascentes e o Grande Lago oriunda da represa do Ribeirão do Alegre (Balneário Municipal de Paraguaçu Paulista); cone de aproximação ao aeroporto; as faixas de domínio ao longo das estradas e cemitérios conforme se visualizam nas imagens abaixo.

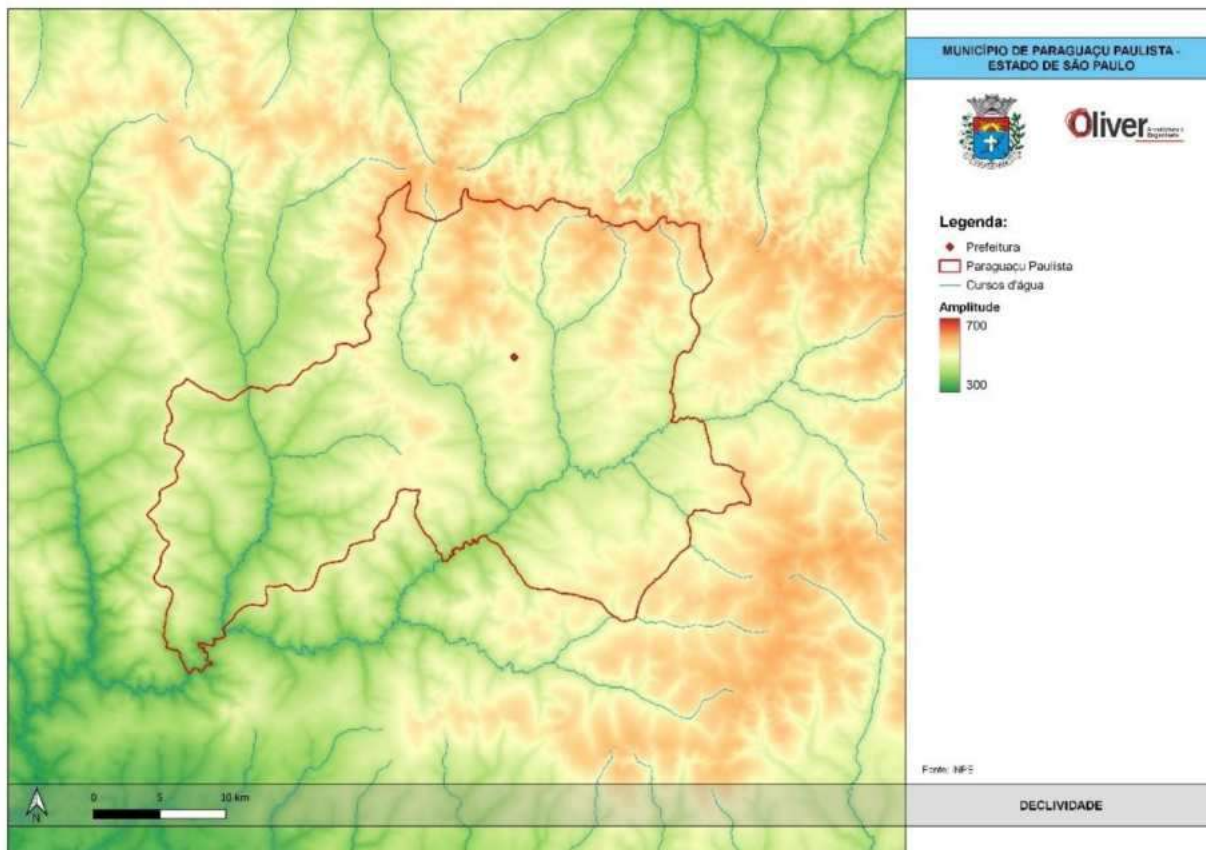


Figura 12: Declividade no Município.

Fonte: INPE. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

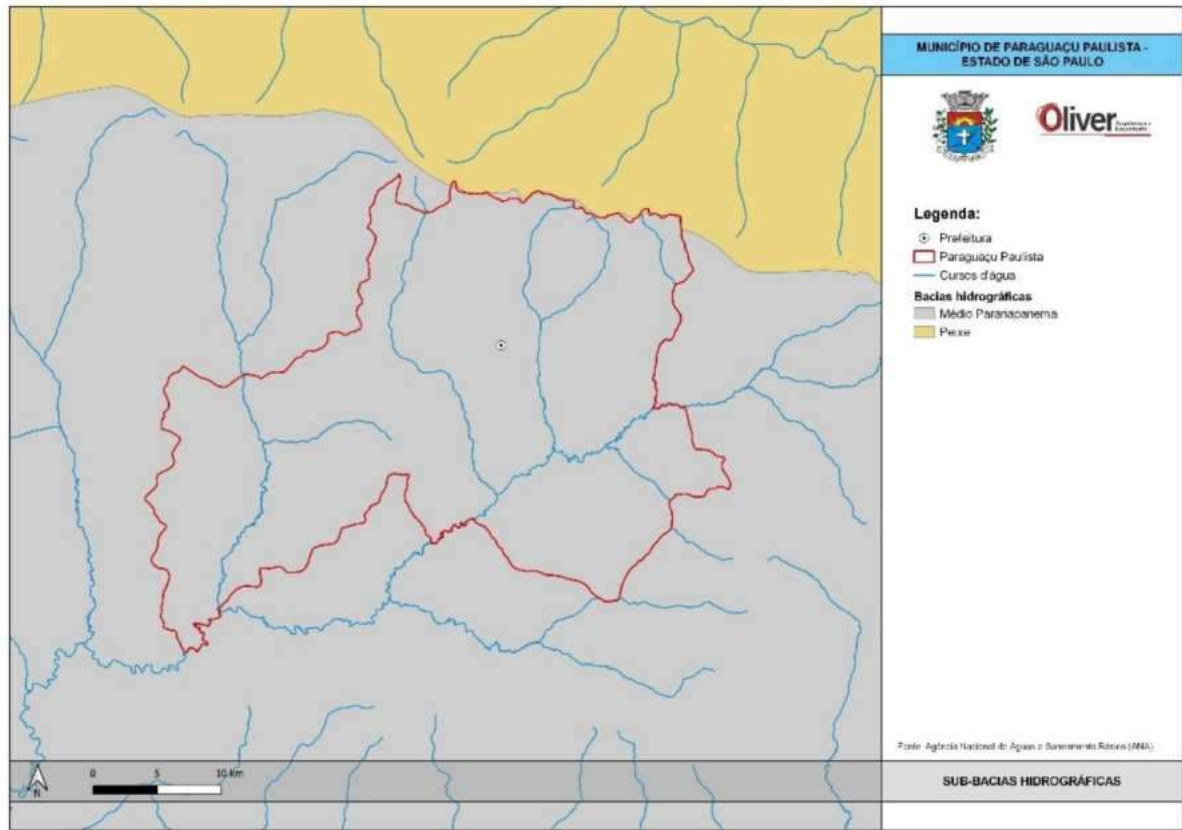


Figura 13: Sub-bacias Hidrográficas no Município.

Fonte: ANA. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

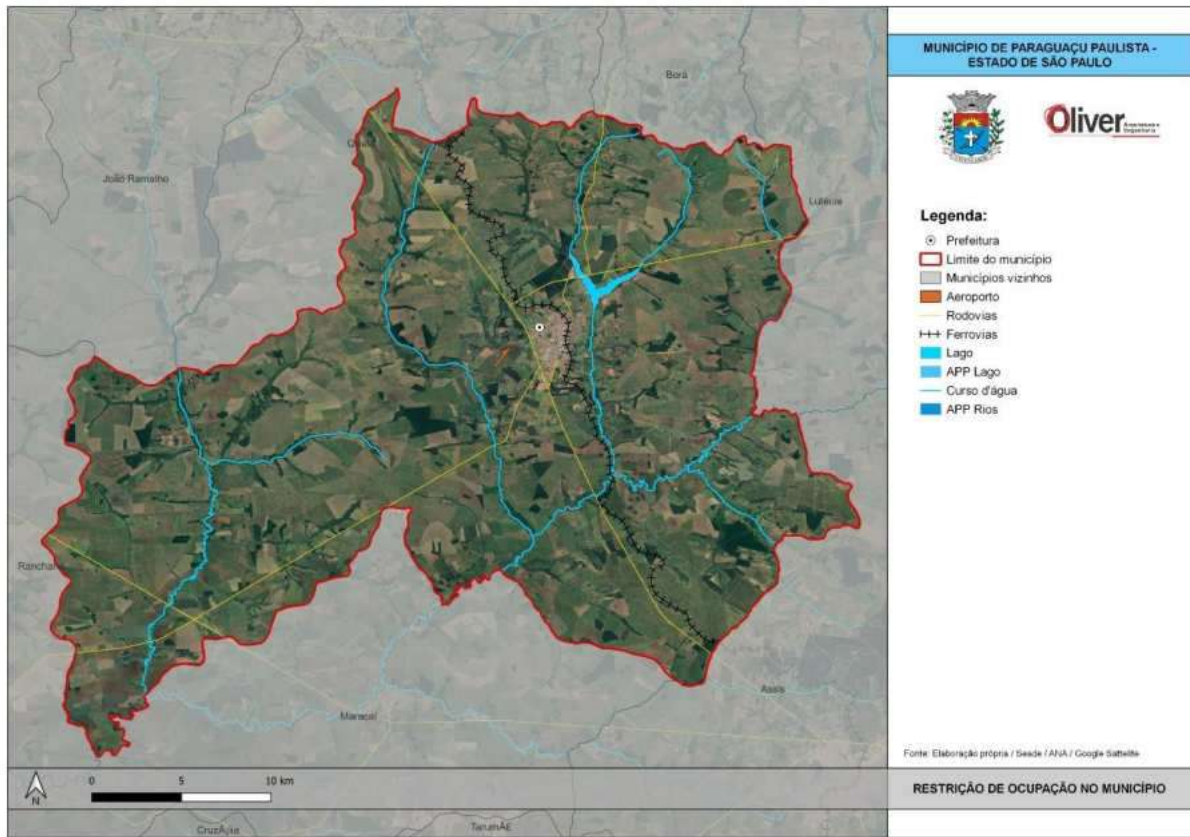


Figura 14: Restrição de Ocupação no Município

Fonte: Instituto Florestal, ANA. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022.

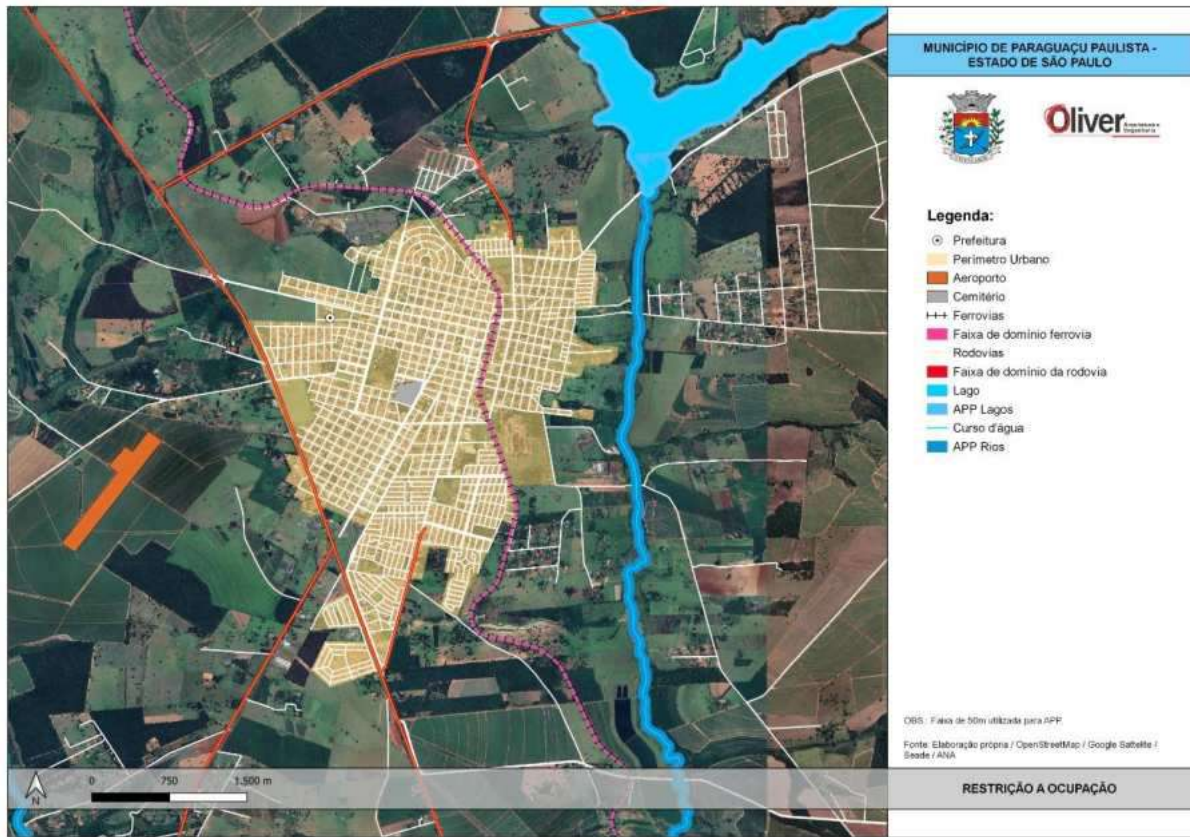


Figura 15: Restrição à Ocupação no Entorno da Mancha Urbana de Paraguaçu Paulista.

Fonte: Google Earth e outros. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022.

## 7 USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO SOLO

O Sistema de Informação Geográfica (SIG) é um sistema que processa dados gráficos e não gráficos com ênfase a análises espaciais e modelagens de superfícies. O geoprocessamento trata do processamento de dados referenciados geograficamente (ou georreferenciados), desde a sua coleta até a geração de saídas



na forma de mapas convencionais, relatórios, arquivos digitais, etc.; devendo prever recursos para sua estocagem, gerenciamento, manipulação e análise<sup>3</sup>.

O georreferenciamento portanto tem um papel fundamental no planejamento e gestão do espaço com um planejamento territorial eficiente. Desde 2008, o município de Paraguaçu Paulista utiliza o Sistema de Informações Geográficas (SIG) desenvolvido pela Engemap<sup>4</sup>, disponibilizado sua versão web no site da prefeitura no link geoprocessamento localizado na parte inferior da página

<< <http://200.153.17.250:9080/neosit/#/>>>

Isto posto, serão expostos diretamente os mapas georreferenciados disponíveis sobre o território do município para análise do uso do solo para possibilitar o real acompanhamento da gestão urbana de Paraguaçu Paulista durante a implementação do Plano Diretor Municipal.

Em relação ao Uso e Ocupação do Solo, retoma-se a sua evolução, quando, a cidade se desenvolveu próxima ao Ribeirão do Alegre, tendo seu início no atual distrito de Conceição de Monte Alegre. Numa segunda fase, com da implantação da própria ferrovia, se desenvolve o atual bairro denominado de Barra Funda.

De acordo com o IBGE<sup>5</sup>, o município é constituído de 4 distritos: Paraguaçu Paulista, Conceição de Monte Alegre, Sapezal e Roseta conforme demonstrado anteriormente.

No mapa estatístico do IBGE abaixo evidencia-se na cor verde a divisão dos distritos; na cor azul os rios e córregos; e na cor vermelho as estradas. No mapa apresentado em seguida, observa-se o uso do solo atual do Município conforme informações do próprio IBGE, com uma **mancha urbana compacta** no entorno da antiga estação de trem, sem fragmentos na sede do Município, com a exceção dos

<sup>3</sup> Disponível em: [http://www.dpi.inpe.br/spring/portugues/tutorial/introducao\\_geo.html](http://www.dpi.inpe.br/spring/portugues/tutorial/introducao_geo.html). Acesso em 24 jul. 2022

<sup>4</sup> Disponível em: <https://mundogeo.com/2008/12/08/engemap-implementa-geofacil-web-em-paraguacu-paulista/>. Acesso em 24 jul. 2022.

<sup>5</sup> Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/paraguacu-paulista/historico>. Acesso em 28 jul. 2022.



pequenos aglomerados dos distritos de Sapezal, Conceição do Monte Alegre e Roseta. É importante frisar a grande extensão da área rural em relação a área urbana.

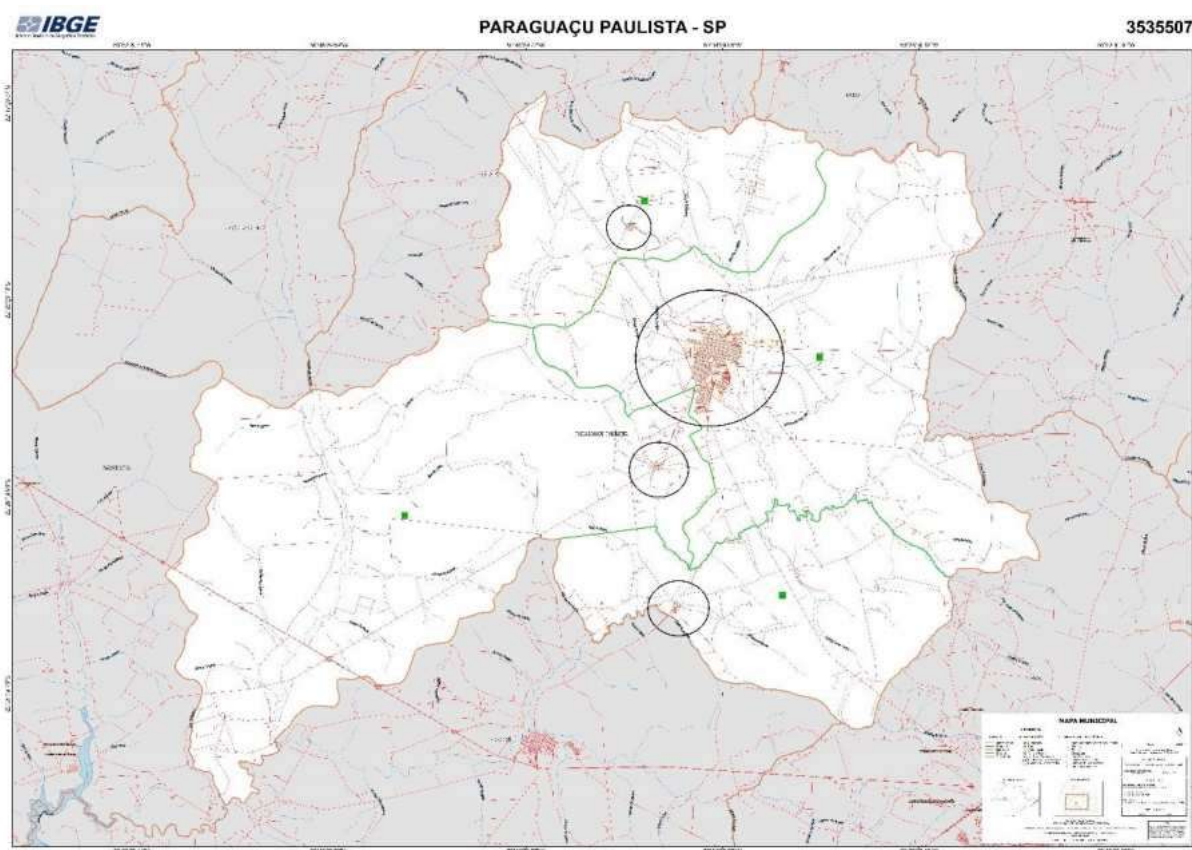


Figura 16: Município Paraguaçu Paulista com Destaque para os Distritos de Sapezal (mais ao norte); Paraguaçu Paulista, Conceição de Monte Alegre e Roseta (mais ao sul, na divisa com o Município de Maracá)

Fonte: Mapa estatístico IBGE<sup>6</sup>, tratamento próprio.

<sup>6</sup> Disponível em:

[https://geoftp.ibge.gov.br/cartas\\_e\\_mapas/mapas\\_municipais/colecao\\_de\\_mapas\\_municipais/2020/SP/paraguacu\\_paulista/3535507\\_MM.pdf](https://geoftp.ibge.gov.br/cartas_e_mapas/mapas_municipais/colecao_de_mapas_municipais/2020/SP/paraguacu_paulista/3535507_MM.pdf) . Acesso em 20 jul. 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

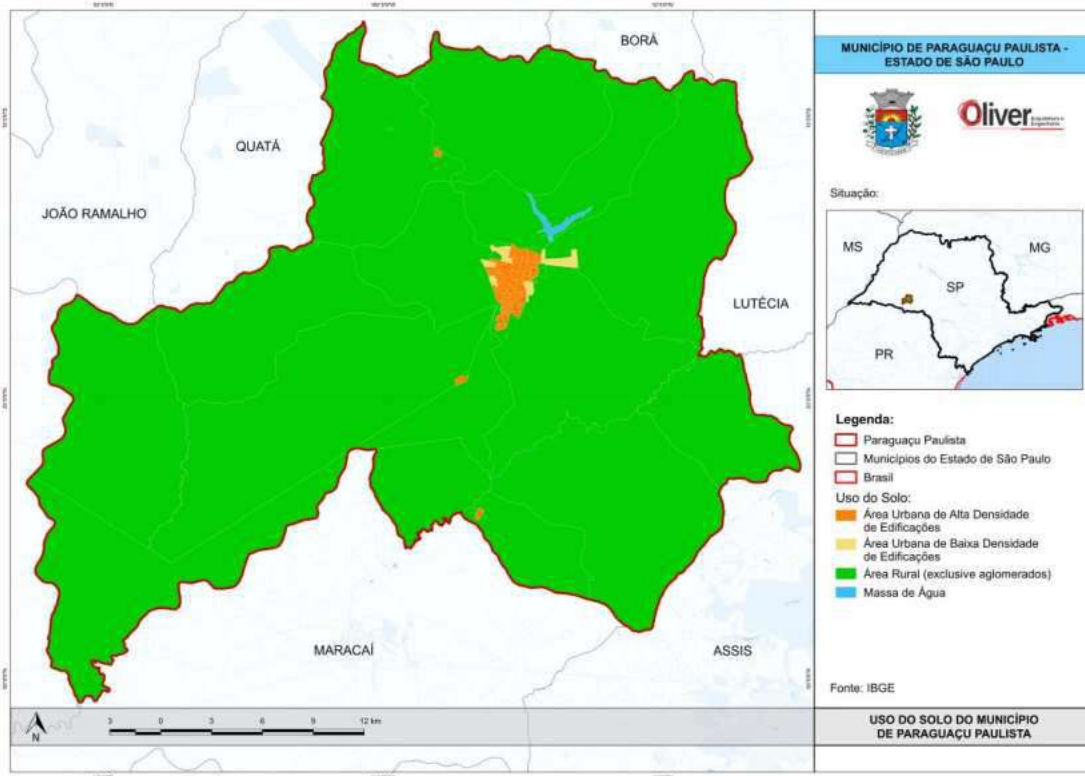


Figura 17: Uso do Solo no Município de Paraguaçu Paulista

Fonte: IBGE. Elaboração: Oliver Arquitetura

Observa-se que o mapa do perímetro urbano do IBGE considera ainda o “antigo perímetro urbano”, onde a área ao sul do balneário, leste da ferrovia, é contemplada como perímetro urbano. Na imagem abaixo é possível justapor o “antigo” com o perímetro urbano vigente.

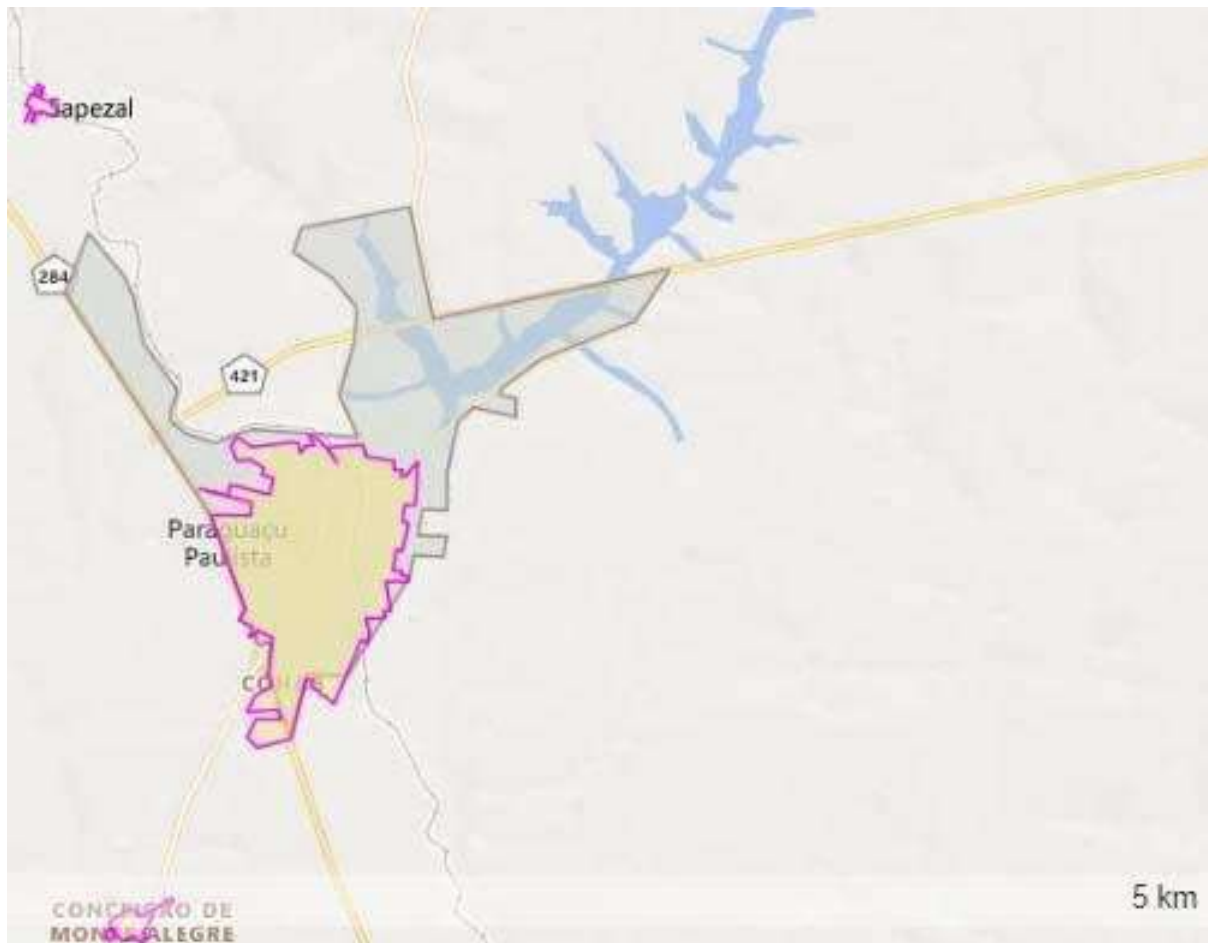


Figura 18: Justaposição do “perímetro urbano antigo” (sem data – cor cinza) com “novo perímetro urbano” (sem data – cor rosa)

Fonte: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, 2022

Assim, no âmbito da **legislação urbanística** destaca-se o seguinte histórico:

- **Lei Complementar nº11, de 08 de dezembro de 1998 (código de zoneamento, do uso e ocupação do solo urbano).**

No capítulo VIII, Tendo em vista as **características singulares** das Praça Nove de Julho, Jardim das Cerejeiras, Centro Administrativo, Praça João XXIII, os lotes fronteiriços a estes conjuntos só poderão ser edificados até o máximo de três pavimentos.

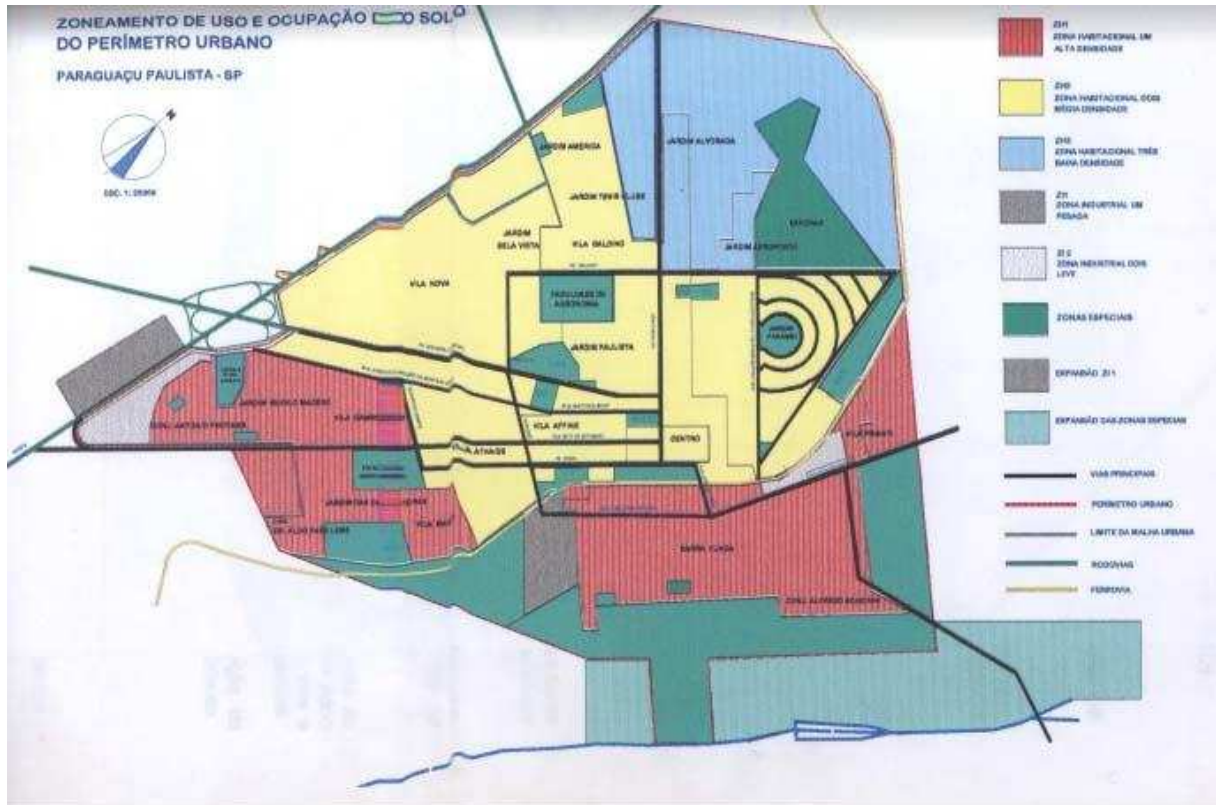


Figura 19: Zoneamento de 1998

Fonte: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista.

No ano de 2013, ocorre uma **atualização da Lei de Zoneamento**, ficando assim classificadas as zonas:

- Zonas Habitacionais;
- Zonas Industriais;
- Zonas Especiais;
- Ruas Comerciais e/ou Serviços.

Há também no arcabouço do ordenamento do solo:

- Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista**, Lei Complementar nº. 10, de 16 de novembro de 1998.
- Código de Parcelamento do solo urbano** do Município de Paraguaçu Paulista, Lei Complementar nº. 12, de 08 de dezembro de 1998;



- **Código de Posturas** Município de Paraguaçu Paulista, Lei Complementar nº. 15, de 08 de dezembro de 1998.
- **Código de Obras** Município de Paraguaçu Paulista, Lei Complementar nº. no. 16, de 08 de dezembro de 1998.
- **Código de Arborização** Município de Paraguaçu Paulista, Lei nº 1.978, de 15 de julho de 1997.

Em relação à **dinâmica atual** do uso e ocupação do solo em cada distrito, destaca-se:

a) Paraguaçu Paulista (Distrito Sede)

Trata-se da principal centralidade e área de maior mancha urbana do Município. Observa-se que **área urbanizada** do município, distrito sede denominado de Paraguaçu Paulista, situa-se majoritariamente entre a Rodovia Prefeito José Gagliarde SP-284 (oeste), e a linha férrea / Ribeirão do Alegre (leste) e Rodovia José Bassil Dover SP- 421 (norte).

No mapa abaixo destaca as principais ruas de comércio deste distrito previstas no sistema de georreferenciamento do Município/Plano Diretor. Notoriamente, evidencia-se uma concentração no centro “histórico” da cidade. Dessa centralidade histórica, saem 4 eixos de comércio em direção oeste e sudoeste, sentido a rodovia SP-284, mais incipientes (se comparado ao centro antigo). O retângulo formado pela Avenida Siqueira Campos, Rua Barão do Rio Branco, Avenida Brasil e Rua Prefeito Jayme Monteiro e suas transversais constitui-se no principal ponto de comércio da Sede.

Observa-se também uma “grande perimetral” de vias em relação ao “centro histórico”. Esses 3 contextos representam a maior dinâmica de uso misto da cidade-sede. A rua José Salomão, uma importante travessia da linha férrea, também apresenta um eixo de comércio significativo, conectando-se “os dois lados” da cidade, conforme mostra as figuras a seguir.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 20: Rua José Salomão – Distrito Sede  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 21: Rua José Salomão - Eixo de Comércio - Distrito Sede  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



De modo pontual, há um pequeno trecho de comércio saindo diretamente da Rodovia 284 sentido oeste, uma estrada municipal sem nome denominada de **PGP-060**. Por fim, há um pequeno bairro (Jardim Panambi), com ruas tortuosas, ao norte, a indicação de várias vias de comércio. Todavia, em ambos os casos não se observa no local esse “comércio” indicado no mapa pois há o predomínio do uso residencial.

Há comércios e serviços fora dos eixos apontados no mapa abaixo. De modo geral, predomina o uso residencial na mancha urbana. A **altura das edificações** existentes é de pequeno porte, com o predomínio de 1 a 2 pavimentos. São raras edificações com mais de 3 pavimentos, como por exemplo um hotel localizado na avenida Paraguaçu e um edifício residencial de grande altura localizado na rua Caramuru.

Observa-se uma concentração de edificações de médio alto padrão no setor norte/nordeste da cidade. Há a implantação incipiente de loteamentos fechados como o localizado em frente ao Balneário Municipal/Grande Lago, com poucos lotes ocupados e que não se encontra no perímetro urbano da cidade, com lotes de aproximadamente 350m<sup>2</sup>, vendidos ao custo de R\$180 mil reais.





Figura 22: Perímetro Urbano e Ruas de Comércio no Distrito Sede.

Fonte: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, 2022

No âmbito **do turismo ambiental** e do lazer, destaca-se a localização do Ribeirão do Alegre neste distrito onde ocorre a **represa/ Balneário Municipal Paraguaçu Paulista (leste)**; das Thermas, Parque das Araras (oeste); do **Centro de convergências Mario Covas**. Há também neste distrito um Aeródromo Municipal.

No âmbito do **desenho urbano**, há um parcelamento regular e homogêneo entre as rodovias e a ferrovia. Todavia, ao cruzar a ferrovia a leste, como ao cruzar a rodovia SP-284 (oeste) bem como a expansão ao sul, observa-se a perda dessa homogeneidade central, podendo comprometer a acessibilidade e mobilidades urbana.

Considerando o perímetro urbano vigente, é possível afirmar que há alguns grandes **vazios urbanos**<sup>7</sup>, especialmente por ele estar intimamente relacionado com a área ocupada no tecido urbano consolidado, diferente da proposta do “antigo” perímetro. Observa-se em sua maioria, um número significativo de lotes vazios em loteamentos implantados há poucos anos. Todavia, é importante salientar dois grandes vazios existentes entre os bairros Jardim Tênis, Jardim Alvorada e Jardim Aeroporto em direção a rodovia que fica evidenciado quando analisamos o antigo perímetro urbano. A imagem abaixo destaca os vazios existentes.

<sup>7</sup> Entende-se por vazio urbano o terreno (gleba ou lote) que contém as seguintes características: (1) está localizado em área urbana servida de infraestrutura (como rede de água e de energia, solução de esgoto etc.) e equipamentos sociais (escola, posto de saúde ou outros); e (2) não cumpre sua função social. O vazio urbano não cumpre a função social quando: (a) não possui construção; (b) a construção existente é subutilizada (não tem a área mínima estabelecido em lei municipal ou está vazia/sem uso); (c) não é usado para outras atividades urbanas (parques, praças, agricultura urbana etc.).



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

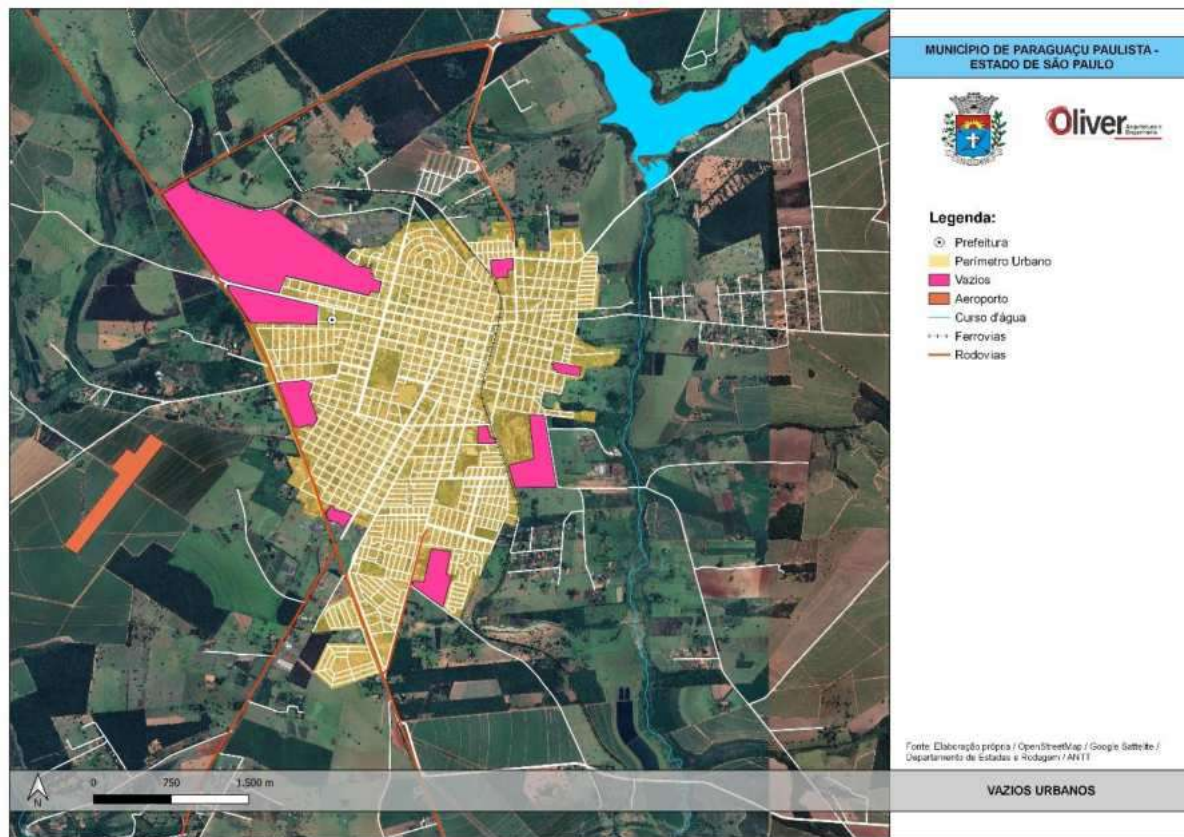


Figura 23: Vazios Urbanos na Mancha Urbana Existente

Fonte: Open Street Map e outros. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022.

Nas figuras a seguir é possível visualizar o intenso comércio no centro da cidade, equipamentos na área de educação, saúde, lazer, serviços, cultura e outros no Distrito Sede – Paraguaçu Paulista.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 24: Bairro Barra Funda, Início da Ocupação no Distrito Sede

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 25: Avenida Paraguaçu, Rua com Concentração de Comércio e Serviços.

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 26: Igreja Matriz – Avenida Paraguaçu

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 27: Avenida Siqueira Campos, Concentração de Compras e Serviços

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 28: INSS na Avenida Paraguaçu com Av. Siqueira Campos, no Perímetro “centro histórico” da Cidade  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 29: Jardim das Cerejeiras – Avenida Brasil  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 30: Avenida Brasil, Outro Eixo de Concentração de Comércio  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 31: Comércio “informal” /ambulante na Av. Brasil, e detalhe para local de “estacionamento” de bicicleta  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 32: Praça da Fonte Luminosa e Comércio Informal  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 33: Restaurante Vilharquide e Ponto Turístico na Rua Paula Souza

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 34: Exemplos de Residências de Melhor Padrão como Jardim Aeroporto, Jardim Tênis Clube, Jardim América.

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 35 Ponto de conflito entre diversos usos diferenciados como piscina semiolímpica, posto de combustível Unidade de Atendimento da Mulher, vigilância da saúde, fábrica nas redondezas da rua Barão do Rio Branco.

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022





Figura 36: Concentração de comércio na Rua Manoel Antônio de Souza  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 37: EMEI Beija-flor  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 38: Condomínio de Alto Padrão, em frente ao Balneário, com poucos lotes ocupados  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 39: Avenida Sete de Setembro em direção ao setor sul, eixo comercial, até encontro final com rodovia  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 40: Portal de entrada na cidade na Avenida Siqueira Campos

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 41: Distrito Industrial, com presença de muitos lotes vazios

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



No Distrito Sede encontra-se a Escola Técnica Estadual - ETEC, do outro lado da margem da rodovia, conforme demonstrado nas figuras a seguir.



Figura 42: Escola Técnica Estadual - ETEC

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 43: Eixo entre a Avenida Siqueira Campos eixo em direção rodovia Manílio Gobbi/ SP- 284: presença de grandes galpões de prestação de serviços

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022

### a1) Zoneamento no distrito sede

Em relação ao atual zoneamento, observa cinco zonas distintas:

**Zona Habitacional 1 (ZH1)** de alta densidade concentrada a leste da linha de trem e ao sul; **Zona Habitacional 2 (ZH2)** de média densidade localizada na porção central com fragmentos em sua mancha como por exemplo na quadra da faculdade Gamo e Cemitério Central denominadas de **Zona especial** (azul escuro); **Zona Habitacional 3 (ZH3)** de baixa densidade concentrada entre a rodovia SP-284 e a ferrovia trecho norte. Ao Sul, há uma área denominada de **Zona Industrial 1 (ZI1)** considerada pesada.

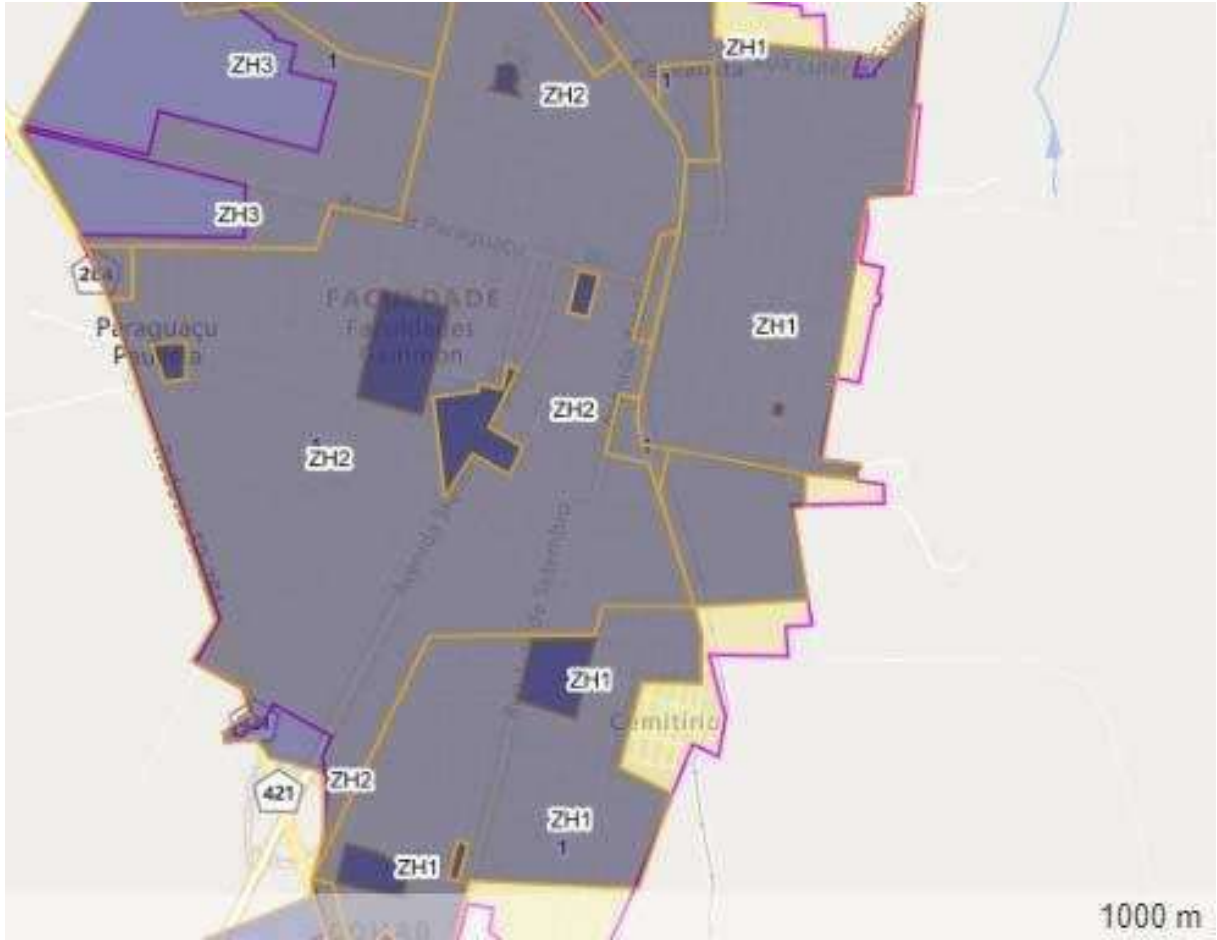


Figura 44: Uso e Ocupação do Solo atual no Distrito Sede – Paraguaçu Paulista

Fonte: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, 2022

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialelegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialelegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 45: Perímetro novo urbano contemplando os distritos de Sapezal e Conceição.

Fonte: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista (PMPP), 2022



Figura 46: Perímetro novo urbano contemplando os Distritos de Sapezal e Conceição.

Fonte: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, 2022

#### b) Conceição de Monte Alegre (distrito sudoeste)

O Distrito Conceição de Monte Alegre localiza-se no cruzamento entre o Rio Sapê e a Rodovia SP-421. Próximo a ele, encontra-se a Represa de Conceição de Monte Alegre. Há também um pequeno cemitério neste distrito.

É o maior distrito após a sede que inclui uma área urbana, conforme se visualiza no perímetro abaixo, e uma extensão de área rural. O uso é misto, com edificações predominantemente térreas. Não há ruas de comércio no sistema georreferenciado da prefeitura. No local, verifica-se escola, Unidade Básica de Saúde, igrejas, pequenos comércios e serviços. Há ainda um sistema de captação de água da SABESP, o Tear da Dona Pureza do Fundo Social de Solidariedade entre outros. Há também uma dispersão de loteamentos irregulares, assentamentos precários e



chácaras. Boa parte da população local trabalha nas Usinas localizadas na cidade, como Raizen, Cocal Agroterena entre outros.



Figura 47: Perímetro urbano e ruas de comércio no distrito Conceição de Monte Alegre

Fonte: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, 2022



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 48: Imagem área do Distrito de Conceição do Monte Alegre e localização de equipamentos de saúde e educação.

Fonte: Open Street Map e outros. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022

A seguir, há fotos atuais do distrito de Conceição de Monte Alegre para melhor visualizar a dinâmica do local.



Figura 49: Entrada ao Distrito de Conceição de Monte Alegre  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 50: Igreja Nossa Senhora da Conceição  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 51: Serviços no Distrito Conceição de Monte Alegre

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 52: Unidade Básica de Saúde no Distrito Conceição

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 53: Tipologia das ruas, travessas e edificações do Distrito Conceição com destaque para o Tear Dona Pureza na primeira imagem e assentamento precário respectivamente.

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022

### c) Roseta (Distrito Sul)

O Distrito de Roseta localiza-se imediatamente no cruzamento entre a Rodovia Eduardo de Andrade Reis, Estrada para Cardoso de Almeida e está próxima ao Rio do Capivara. Está há 17,4 km do centro da cidade e 11,8km de Maracaí, município vizinho.

Não há ruas de comércio no sistema georreferenciado da prefeitura. No local, entretanto, observa-se a presença de escola, igrejas, pequenos comércios e serviços, uma carvoaria, unidade de saúde da família Roseta IV, um centro social comunitário. Há ainda um sistema de captação de água da Sabesp, uma Estação de Tratamento de Esgoto, atualmente utilizada tanto para o distrito de Roseta como Conceição, conjunto habitacional do CDHU entre outros. Destaca-se a presença de um Estádio (campo de futebol) nesta pequena aglomeração urbana e novamente, um pequeno cemitério. São edificações predominantemente térreas **de baixo padrão**. Na Zona rural há uma cachoeira Nagamatsu no rio Sapê muito usada pela população.



Figura 54: Perímetro urbano e ruas de comércio no Distrito de Roseta.

Fonte: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, 2022

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)



Figura 55: Imagem área do Distrito de Roseta e restrições de ocupação ao longo das estradas

Fonte: Open Street Map e outros. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022

A seguir é possível visualizar algumas imagens deste pequeno aglomerado urbano.



Figura 56: Acesso ao Distrito de Roseta

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 57: Tipologias da rua e edificações em Roseta  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 58: Igreja e EMEF Paulino Vieira, respectivamente.  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



d) Sapezal (distrito norte)

O distrito de Sapezal, localiza-se a **norte do distrito sede**, aproximadamente 9,5km do centro da cidade. Seu acesso ocorre pela Rodovia SP-284. Destaca-se a sua proximidade com a linha do trem onde há uma estação ferroviária, da antiga Estrada de Ferro Sorocabana, em bom estado de conservação e um importante ponto turístico pois até o ano de 2017 aproximadamente, funcionava uma linha turística (Maria fumaça). Não há escolas. Predomina o uso habitacional de edificações térreas de médio padrão. Há igreja, pequeno cemitério, UBS, correio etc. Neste distrito é onde está localizado o Horto Florestal, memorial Irmãs Galvão (dupla sertaneja). Na zona rural há produção agropecuária.



Figura 59: Perímetro Urbano vigente e ruas de comércio no Distrito de Sapezal

Fonte: Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, 2022

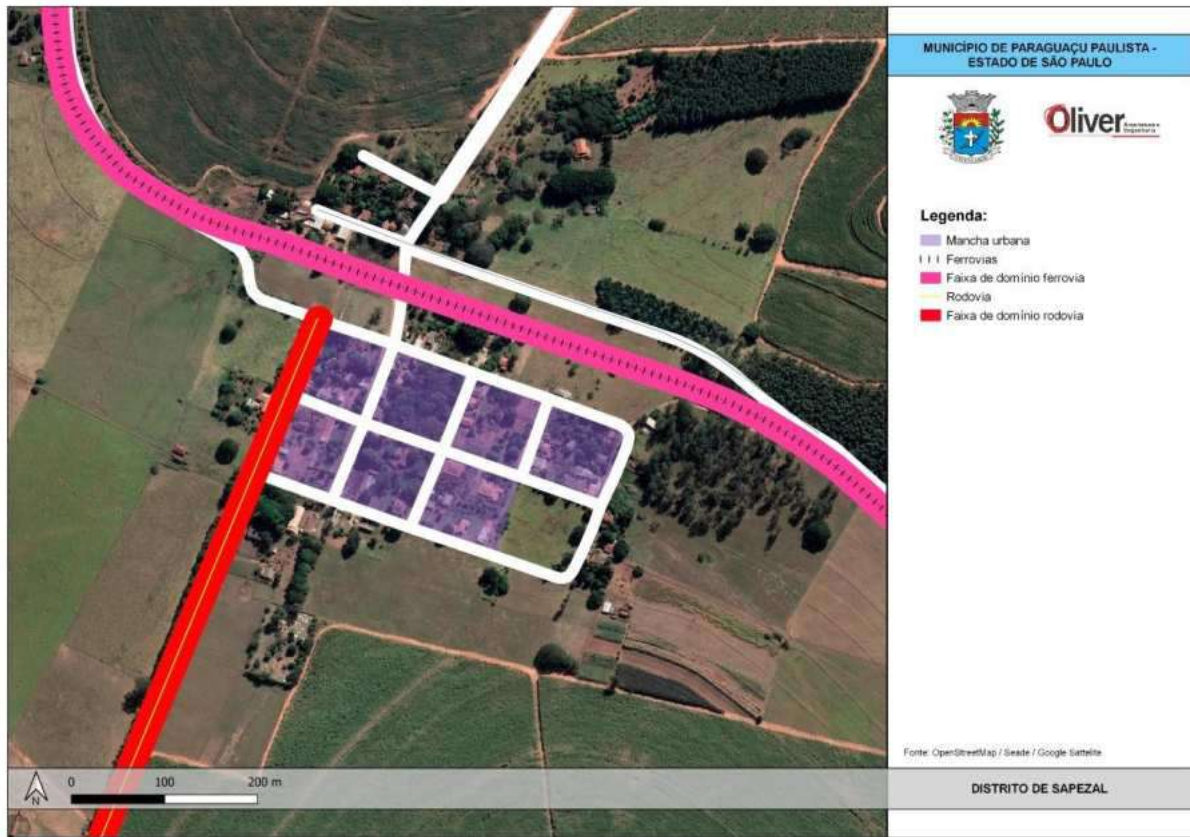


Figura 60: Imagem área do Distrito de Sapezal

Fonte: Open Street Map e outros. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022

A seguir é possível visualizar pelas imagens um pouco da dinâmica do local.



Figura 61: Acesso a Sapezal e produção Pecuária em seu entorno.

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 62: Estação ferroviária Sapezal, importante ponto turístico (em manutenção) que fez parte da antiga Estrada ferro Sorocabana

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 63: Antiga UPA e UBS com Correios respectivamente

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada



Figura 64: Igreja em Sapezal  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 65: Tipologia das ruas de Sapezal  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.



Figura 66: Lote a venda em Sapezal e ruas sem pavimentação  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022.

## 8 CAPACIDADE DE ATENDIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS

### 8.1 INFRAESTRUTURA URBANA

De acordo com dados obtidos pelo IBGE, o município apresenta 93.5% de domicílios com rede de esgoto sanitário adequado, 97.6% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 5.5% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 201 de 645, 205 de 645 e 586 de 645, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 272 de 5570, 468 de 5570 e 3388 de 5570, respectivamente.



No que tange o ranking do **Programa Verde Azul** (PMVA), o município se encontra na colocação 149, com a nota final de 57.62 no ano de 2020. Considerando a colocação 136 no ano de 2011, início do ranking, o Município decaiu 13 posições. Tal Ranking resulta da avaliação técnica das informações fornecidas pelos municípios, com critérios pré-estabelecidos de medição da eficácia das ações executadas. A partir dessa avaliação o Indicador de Avaliação Ambiental – IAA é publicado para que o poder público e toda a população possam utilizá-lo como norteador na formulação e aprimoramento de políticas públicas e demais ações sustentáveis<sup>8</sup>.

As ações propostas pelo PMVA compõem as dez Diretivas norteadoras da agenda ambiental local, abrangendo os seguintes temas estratégicos: Município Sustentável, Estrutura e Educação Ambiental, Conselho Ambiental, Biodiversidade, Gestão das Águas, Qualidade do Ar, Uso do Solo, Arborização Urbana, Esgoto Tratado e Resíduos Sólidos. A seguir é possível ver o extrato do município<sup>9</sup>. O extrato a seguir demonstra as notas para cada índice. Exceto para índices de Biodiversidade, Conselho Ambiental, Estrutura Educação Ambiental, Município Sustentável, Qualidade do Ar e Uso do solo, os demais caíram entre 2011 e 2020

<sup>8</sup> Disponível em: <https://eparaguacu.sp.gov.br/meio-ambiente>. Acesso em 04 ago 2022.

<sup>9</sup> Disponível em: <https://eparaguacu.sp.gov.br/meio-ambiente>. Acesso em 04 de ago 2022.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
 2ª Fase: Análise Temática Integrada

Diretivas	2020	2019	2018-2	2018-1	2017-3	2017-2	2017-1	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Arborização Urbana	3,30	1,30	1,50	3,03	3,73	1,40	0,16	7,00	4,40	4,40	3,00	1,38	4,00
Biodiversidade	6,01	4,71	5,62	5,82	4,75	3,67	1,79	9,00	9,00	5,00	6,00	4,43	5,76
Conselho Ambiental	3,40	0,00	0,00	0,35	2,60	2,25	2,05	8,00	6,50	6,00	3,00	8,00	1,60
Educação Ambiental								9,00	10,00	10,00	10,00	9,60	12,00
Esgoto Tratado	7,11	6,29	7,11	5,21	8,37	7,59	2,74	8,49	10,57	12,00	12,00	12,00	9,96
Estrutura Ambiental								6,00	8,50	7,00	9,00	8,00	8,00
Estrutura e Educação Ambiental	4,00	4,35	2,98	3,25	6,49	0,00	2,40						
Gestão das Águas	4,93	2,95	2,94	4,69	7,05	4,99	2,63	4,50	5,75	5,00	8,00	3,25	5,00
Município Sustentável	8,06	5,27	1,05	5,43	5,65	2,85	4,41	7,00	8,75	9,00	3,00	5,00	4,50
Qualidade do AR	9,00	7,55	4,05	5,20	4,76	3,31	2,25	8,00	6,00	7,60	7,00	3,50	4,00
Resíduos Sólidos	6,76	4,99	4,86	4,61	6,77	4,49	6,34	8,50	11,36	8,11	8,00	9,19	9,62
Uso do Solo	5,05	3,15	2,43	3,69	3,55	2,29	3,51						

Figura 67: Extrato do PMVA de Paraguaçu Paulista entre 2011 e 2020.

Fonte: Governo do Estado de São Paulo<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Disponível em: <https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/verdeazuldigital/pontuacoes/>. Acesso em 04 de ago 2022.



## 8.2 SANEAMENTO AMBIENTAL

### 8.2.1 Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário

A concessionária que presta os serviços de coleta e tratamento de esgoto sanitário é a SABESP. A captação de água que abastece todo o município ocorre no Ribeirão Alegre. 100,00% do esgoto é coletado e 100,00% do esgoto coletado é tratado.

O município dispõe sobre a aprovação da revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) — Água e Esgoto da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Lei Complementar 253/2019. A coleta e rede do esgoto nos distritos de Conceição e Roseta são tratados na ETE localizada em Roseta.

### 8.2.2 Drenagem Urbana

A infraestrutura viária será abordada no item 12 deste relatório. Juntamente com a construção de ruas e calçadas, é recomendável a implantação do **sistema de drenagem**, um sistema que vem ganhando relevância com a intensidade das chuvas dos últimos anos.

Os projetos de drenagem urbana têm como meta escoar a água precipitada o mais rápido possível para a jusante dos rios mais próximos. Dados coletados em 271 estações meteorológicas espalhadas pelo Brasil mostram que a temperatura e as chuvas intensas aumentaram nas últimas décadas, segundo estudo do Inmet (Instituto Nacional de Meteorologia), com impacto direto na agricultura e no aumento da frequência e da intensidade das inundações

O Município já vem sofrendo de algum modo esses impactos. Reportagens locais recentes demonstram o grande volume de enxurrada em ruas e estradas rurais, inundações em casas e prédios públicos. No ano de 2019, os bairros de Barra Funda



(oeste) e Vila Nova (sul)<sup>11</sup> por exemplo, sofreram diretamente com enxurradas e alagamentos. No ano de 2020, mais uma vez um temporal com chuva forte e raios causou alagamentos e quedas de árvores na cidade, além de atoleiros e buracos nas estradas rurais<sup>12</sup>, demonstrando, portanto, ou a inexistência ou ineficácia da infraestrutura de drenagem seja na área urbana ou nas áreas rurais, especialmente ao longo das rodovias. Destaca-se a importância da necessidade de modernização desse sistema e/ou evitar o uso excessivo do pavimento asfáltico/impermeável na cidade, dando prioridade ao pavimento intertravado, como as lajotas existentes ou materiais similares. Para zona rural, recomenda-se a elaboração do **Plano de Controle de Erosão**.

### 8.2.3 Coleta de Resíduos Sólidos

O município possui **Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos**<sup>13</sup>, nos termos da Política Nacional de Resíduos Sólidos, Lei Complementar nº 192/2016. De acordo com o SNIS (2020), 100,00% da população urbana é atendida pelo serviço de coleta de resíduos sólidos.

## 8.1 SERVIÇOS PÚBLICOS

### 8.1.1 Saúde

<sup>11</sup> Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/bauru-marilia/noticia/2019/01/05/temporal-causa-alagamentos-e-enxurrada-invade-casas-em-paraguacu-paulista.ghtml>. Acesso em 29 jul. 2022.

<sup>12</sup> Disponível em: <https://www.eparaguacu.sp.gov.br/noticia/8094/chuva-de-64-mm-causa-alagamentos-e-quedas-de-arvores-em-paraguacu/>. Acesso em 29 jul. 2022

<sup>13</sup> Disponível em: <https://eparaguacu.sp.gov.br/meio-ambiente>



A lei ordinária 3424/2021 aprova o Plano Municipal de Saúde do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista para o período de 2022 a 2025 (PMS 2022-2025) e dá outras providências.

No que tange aos equipamentos de saúde, de acordo com dados disponibilizados pelo Departamento de Saúde<sup>14</sup> do município, a cidade possui:

- 07 unidades de ESF - Estratégia Saúde da Família (ESF I - Barra Funda; ESF II – Barra Funda; ESF III – Vila Nova; ESF IV- Roseta; ESF V-Antônio Pertinhez – Fercon; ESF VI- Vila Nova; ESF VII (Barra Funda); ESF VIII – jardim das Oliveiras;
- 04 UBS (USB – Vila Popular; UBS II Centro de Saúde/Centro de Especialidades Médicas; UBS Conceição; UBS Sapezal;
- 01 Unidade de Atendimento à Mulher;
- 01 Centro de Atendimento Psicossocial;
- 01 Centro de Especialidades Odontológicas Dr. Tárccio de Paiva;
- Vigilância Sanitária;
- Vigilância Epidemiológica;
- 04 farmácias (Farmácia de Manipulação; Farmácia Dispensário Michiaki Sasaki; 01 Farmácia Popular; Alto Custo);
- 01 SAE/CTA – serviço e atendimento especializado de testagem e aconselhamento
- 01 Centro de atendimento ao enfrentamento a covid19.

No âmbito da Assistência social, há:

- 01 unidade de CRAS I
- 01 unidade de CRAS II
- 01 unidade de CRAS III
- 01 CREAS
- 01 Qualifica
- 01 Centro de Convivência de Idosos

<sup>14</sup> Disponível em: <https://www.eparaguacu.sp.gov.br/prefeitura/detalhe-departamento/6/saude/>. Acesso em 05 ago 2022.

Destaca-se a presença de uma Santa Casa e Unimed na Av. Paraguaçu na cidade. Em relação aos equipamentos de saúde, considerando o portal SEADE<sup>15</sup>, cuja base é o Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde (CNES), organizado em 10 tipos de estabelecimento, como Hospitais, UBS, Pronto Atendimento e classificados por esfera administrativa. Todos os equipamentos públicos e particulares, observa-se os seguintes equipamentos na área de saúde e assistência no Município:

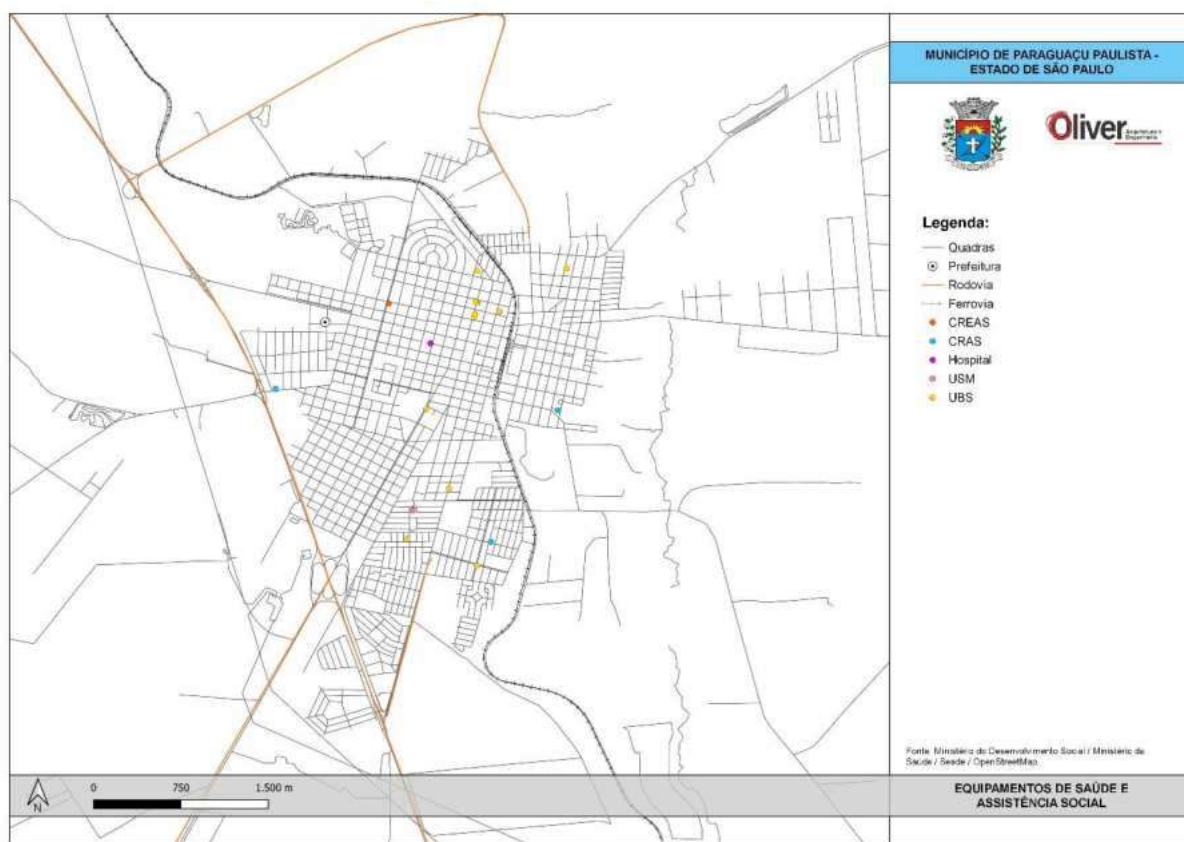


Figura 68: Equipamentos de Saúde e Assistência Social - Distrito Sede

Fonte: Seade e outros. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022.

<sup>15</sup>SEADE. Disponível em: <https://portalgeo.seade.gov.br/3geo/interface/osm.htm>. Acesso em 26 jul. 2022



### 8.1.2 Educação

O Município dispõe do Plano Municipal de Educação da Estância Turística de Paraguaçu Paulista. Segundo o Seade, a taxa de analfabetismo é de 6,72%, acima da média do Estado, que é de 4,33%.

Há as seguintes escolas públicas<sup>16</sup> no Município: Alexandrina Penna; Algodão Doce; Arco-Íris; Balão mágico; Beija-flor; Bem me quer; Célio Siqueira; Cléia Caçapava; Coronel Antônio Nogueira; Domingos Paulino Vieira; Dona Cota; Dona Leonor; Dona Maria Pereira Briso; Girassol; Irmã Lúcia; Marilda de Lima Vitor Faria; Osório Lemaire de Marais; Antônio Mazzei; Helena Wirgues Ramos; Ivony Affine Matheus; Maria Antônia Torres Gobbi Alfredo; Ruthinea de Cássia Souza; Therezinha de Lourdes Cação Goya; Sidnei Gomes Salomão. Na imagem abaixo é possível visualizá-las no distrito sede.

<sup>16</sup> Disponível em: <https://www.eparaguacu.sp.gov.br/prefeitura/detalhe-departamento/5/educacao/>

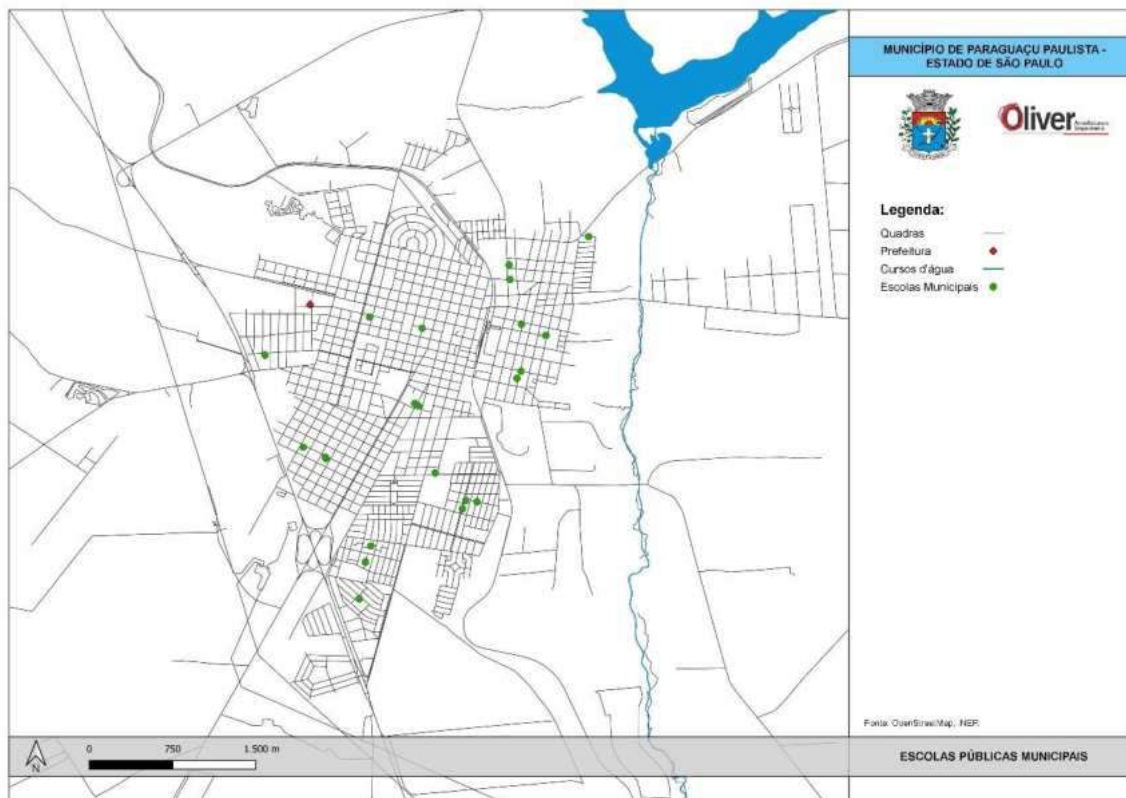


Figura 69: Equipamento de Educação – Escolas Municipais, em Paraguaçu Paulista

Fonte: SEADE. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022.

### 8.1.3 Lazer, Cultura e Turismo

Por cumprir determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual, Paraguaçu Paulista é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo Estado de São Paulo. Essa conquista garante ao município uma verba maior, por parte do Estado para a promoção do turismo regional.

O Município dispõe do Plano Diretor Municipal de Turismo da Estância Turística de Paraguaçu Paulista (PDMT), Lei Complementar nº232/2018.

A cidade possui várias atrações turísticas e de lazer como por exemplo: trem turístico Moita Bonita, Estação Ferroviária de Paraguaçu Paulista; Jardim das Cerejeiras, Restaurante Vilharquide, Estádio Municipal, Grande Lago; Teatro Municipal "Lucila Nascimento"; Centro de Convenções Mario Covas; Expo Paraguaçu - Centro de Convergência; Museu e Arquivo Histórico Jornalista José Jorge Junior;



Cachoeiras e Resort Águas das Araras entre outros. Todavia, a infraestrutura destinada ao turismo necessita revitalização e restauração, como o trem turístico.



Figura 70: Entrada ao Grande Lago (Balneário Municipal e Ribeirão Alegre)  
Fonte: Oliver Arquitetura 2022

As unidades pertencentes ao Departamento de Turismo e Cultura são:

- Cine Teatro Municipal Lucila Nascimento
- Escola Municipal de Música;
- Escola de Capoeira “os Angoleiros do interior”
- Museu e arquivo histórico jornalista José Jorge Júnior
- Biblioteca Municipal Prefeito Mitsuo Marubayashi
- Casa do Artesão
- Associação Cultural Maestro Cícero Siqueira
- Ponto de Cultura - Associação Popular de Moradores das Vilas Gammon e Francisco Roberto.

O Departamento de Esporte do Município é responsável por fomentar a prática esportiva no município. Organizar e promover eventos esportivos nas diferentes modalidades, bem como apoiar e patrocinar os eventos esportivos que acontecem em Paraguaçu Paulista, além da execução de outras atividades correlatas. Abaixo, visualiza-se o Estádio Municipal.



Figura 71: Estádio Municipal na Avenida Sete de Setembro.

Fonte: Oliver Arquitetura 2022

## 9 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL VERSUS CAPACIDADE DE SUPORTE AMBIENTAL E DE INFRAESTRUTURA

Para analisar a capacidade de suporte ambiental e infraestrutura é necessário resgatar alguns conceitos pois a formulação do Plano Diretor deve ser alinhada às ações do Governo, às peças de planejamento do município aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável** (ODS) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU) em prol a um desenvolvimento urbano sustentável. Ele poderá ainda ser alinhado a própria Política Nacional de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PNDU).

No ano de 2003 foi realizada a 1ª Conferência Nacional das Cidades, onde foi dado o pontapé inicial da definição da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNUD. Foram aprovadas diretrizes para uma política de desenvolvimento urbano democrática e integrada, buscando alcançar uma cidade para todos. Abaixo



estão especificados alguns dos princípios, diretrizes e objetivos da PNUD, as definições foram retiradas do Caderno MCidades 01 - Desenvolvimento Urbano – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, publicado em 2004 pelo Ministério das Cidades.

**Moradia digna** – A moradia é um direito fundamental da pessoa humana, cabendo a União, o Distrito Federal, os estados e municípios promover, democraticamente o acesso para todos, priorizando a população de baixa ou nenhuma renda, financiando e fiscalizando os recursos destinados à habitação. A promoção do acesso à moradia digna deve contemplar, ainda, o direito à arquitetura, a assistência aos assentamentos pelo poder público e a exigência do cumprimento da Lei Federal nº 10.098/02, que estabelece um percentual mínimo das habitações construídas em programas habitacionais adaptadas para as pessoas portadoras de deficiências. Entende-se por moradia digna aquela que atende às necessidades básicas de qualidade de vida, de acordo com a realidade local, contando com urbanização completa, serviços e equipamentos urbanos, diminuindo o ônus com saúde e violência e resgatando a autoestima do cidadão.

Considerando o texto base PNDU<sup>17</sup>, **o ordenamento, o uso e a ocupação do solo são mecanismos que permitem organizar o funcionamento do território municipal.** No Brasil, o ordenamento, o uso e a ocupação do solo são uma atribuição constitucional delegada aos municípios. Trata-se de um “superpoder” que nem sempre é totalmente compreendido e bem utilizado, em benefício das pessoas e do equilíbrio do sistema urbano, rural e natural.

As disciplinas de ordenamento, uso e ocupação do solo devem ser utilizadas para:

- (1) **salvaguardar as relações entre campo, cidade e natureza;**
- (2) organizar sistemas estruturantes do território que atendam adequadamente todas as pessoas (mobilidade e transportes, áreas verdes, espaços livres etc.);

<sup>17</sup> Disponível em: [https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/desenvolvimento-urbano/politica-nacional-de-desenvolvimento-urbano/PNDU\\_TextoBase.pdf](https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/desenvolvimento-urbano/politica-nacional-de-desenvolvimento-urbano/PNDU_TextoBase.pdf)



(3) **distribuir adequadamente diferentes usos no território** (moradia, trabalho, lazer, serviços), de forma a manejar conflitos e assegurar que todas as pessoas tenham acesso à cidade;

(4) **estabelecer padrões de ocupação compatíveis com o meio físico (geografia) e a infraestrutura de suporte.**

No caso das cidades brasileiras, é comum observarmos, entre outros:

(1) ausência ou inadequada delimitação de perímetros urbanos, áreas periurbanas, rurais e naturais;

(2) ausência de disciplinas voltadas aos espaços rurais e naturais;

(3) uso insustentável dos recursos naturais e relações predatórias com o meio ambiente;

(4) aproveitamento inadequado dos benefícios da urbanização e de infraestruturas instaladas;

(5) conflitos no uso do solo urbano e proximidades de atividades desconformes;

(6) baixa qualidade do ambiente construído.

Promover transformações urbanas sustentáveis nas cidades brasileiras depende:

(1) de um ordenamento territorial com parâmetros de uso e ocupação do solo adequados às realidades locais;

(2) da sua conexão com contextos mais amplos;

(3) da tomada de decisões compartilhadas e do estabelecimento de pactos sociais em torno de agendas comuns de desenvolvimento.

No caso do Município de Paraguaçu Paulista observa-se uma extensa **zona rural**. Esta zona é definida como a área do município não delimitada pelo Plano Diretor ou outra lei municipal específica com o nome de “zona urbana” ou “perímetro urbano”. Em contrapartida, a **área urbana** é a região delimitada pelo Plano Diretor ou outra lei municipal específica com o nome de “zona urbana” ou “perímetro urbano”. Diante disso, ressalta a definição de **área de transição urbano-rural/ área periurbana**, como aquela situada entre a área urbanizada e a área rural. Nessa região,



características e atividades rurais e urbanas se misturam e não é possível definir precisamente os limites físicos e sociais destes dois territórios.

Diante do exposto, evidencia-se a potencialidade da zona rural para o município tanto para o agronegócio como para o turismo frente a sua extensão como pela presença de rios, córregos, cachoeiras, trilhas etc. Observa-se a ausência de uma zona periurbana no atual zoneamento. Todavia, novos usos voltados ao lazer, usos recreativos, e ao turismo na zona rural pode causar conflitos ambientais e/ou econômicos com o ambiente do entorno se não forem consideradas os requisitos de cada setor.

Diante do exposto evidencia-se o grau de urbanização do Município de 90.62% (SEADE<sup>18</sup>, 2021). Quanto ao uso do solo atual na zona urbana, há o predomínio do uso misto em sua mancha urbana.

No âmbito do uso residencial, há pouquíssimas moradias consideradas precárias de acordo com conceitos vigentes. Nos novos loteamentos, há diversos lotes vazios que aguardam a construção de novas edificações, acolhendo a demanda por novas habitações na cidade, especialmente no distrito sede. Todavia, observa-se uma incipiente segregação socioespacial, sendo a leste, sul e oeste a predominância da população de baixa renda e norte/noroeste da população de alta renda que podem dificultar/subutilizar o acesso a alguns equipamentos.

No Município, observa-se um possível conflito entre a área destinada a zona industrial com a expansão do território na direção sul, bem como o tamanho disponibilizado à implantação dessas indústrias. Atualmente, há muitos lotes industriais vazios. Há um notório conflito de expansão urbana tanto a leste e nordeste indo em direção ao Grande Lago e Ribeirão Alegre, sendo este a fonte captação de água do Município.

Nos demais distritos, o perímetro urbano rebate exatamente a mancha urbana da pequena aglomeração. Deve-se também ser considerado em todos os distritos a localização destinada aos cemitérios, seja por sua extensão, seja por possíveis contaminações no solo.

<sup>18</sup> Disponível em: <http://perfil.seade.gov.br/>?. Acesso em 30jul. 2022



## 10 EXPANSÃO URBANA VERSUS AS CAPACIDADES DE SUPORTE AMBIENTAL E DE INFRAESTRUTURAS

A temática de expansão urbana reverbera diretamente com o conceito do **desenvolvimento urbano sustentável**. De acordo PNDU, desenvolvimento urbano sustentável ocorre quando a ocupação urbana acontece de forma a privilegiar o bem comum e de forma a reduzir as desigualdades. É necessário também equilibrar as necessidades sociais, dinamizar a cultura, valorizar e fortalecer identidades. É necessário usar os recursos naturais, tecnológicos, urbanos e financeiros de forma responsável. Também é preciso promover o desenvolvimento econômico local. Para alcançar um desenvolvimento urbano sustentável, é necessário também distribuir infraestrutura, espaços públicos, bens e serviços urbanos de forma equitativa (justa). É necessário ordenar o uso e a ocupação do solo de forma adequada, em diferentes contextos e escalas territoriais.

Não obstante, resgata-se novamente alguns conceitos definidos no Caderno MCidades 01 - Desenvolvimento Urbano – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, publicado em 2004 pelo Ministério das Cidades, como:

**Direito à cidade** – Todos os brasileiros têm direito à cidade, entendido como o direito à moradia digna, a terra urbanizada, ao saneamento ambiental, ao trânsito seguro, à mobilidade urbana, à infraestrutura e aos serviços e equipamentos urbanos de qualidade, além de meios de geração de renda e acesso à educação, saúde, informação, cultura, esporte, lazer, segurança pública, trabalho e participação.

**Mobilidade urbana com segurança** – Ampliar a mobilidade urbana com segurança, priorizando o transporte coletivo e os não-motorizados; desestimulando o uso de automóvel; priorizando o pedestre e privilegiando a circulação de pessoas com mobilidade reduzida; melhorando as condições do trânsito; prevenindo a ocorrência e reduzindo a violência e a morbimortalidade decorrente de acidentes; e integrando e fortalecendo entidades e órgãos gestores de trânsito, transporte e planejamento urbano.



**Acesso universal ao saneamento ambiental** – Promover o acesso universal ao saneamento ambiental, priorizando o atendimento às famílias de baixa renda localizadas em assentamentos urbanos precários e insalubres, em áreas de proteção ambiental, municípios de pequeno porte e regiões rurais. Entende-se por saneamento ambiental o abastecimento de água em condições adequadas; a coleta, o tratamento e a disposição adequada dos esgotos, resíduos sólidos e emissões gasosas; a prevenção e o controle do excesso de ruídos; a drenagem de águas pluviais e o controle de vetores com seus reservatórios de doenças. Defender a essencialidade e a natureza pública que caracterizam a função social das ações e serviços de saneamento ambiental, garantindo a gestão pública nos serviços e a prestação por órgãos públicos. Os serviços de saneamento ambiental são de interesse local e o município é o seu titular, responsável pela sua organização e prestação, podendo fazê-lo diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, associado com outros municípios ou não, mantendo o sistema de subsídios cruzados, respeitando a autonomia e soberania dos municípios.

**Qualidade ambiental urbana** – Promover a melhoria da qualidade ambiental urbana, priorizando as áreas de maior vulnerabilidade e precariedade, especialmente quando ocupadas por população de baixa renda, e estimulando o equilíbrio entre áreas verdes e áreas construídas.

Uma **cidade compacta** é um modelo oposto ao modelo da cidade dispersa, espalhada. Uma cidade compacta diz respeito ao modelo urbano associado a uma ocupação mais densificada com a consequente sobreposição de usos (residências, comércios e serviços) e o favorecimento do deslocamento de pedestres, ciclistas e usuários do transporte público e a eficiência das infraestruturas seja de mobilidade, saneamento ambiental e de equipamentos públicos, ou seja, redes menores de infraestrutura (água, luz, saneamento); maior controle em relação à fiscalização governamental, entre outros.

Diante do exposto, a temática **expansão urbana**, deve ser baseada exclusivamente no crescimento demográfico projetado para os próximos anos. Caso essa expansão ocorra motivada por outras variáveis, ela deverá ser uma operação consensuada na municipalidade e que estejam de acordo com os instrumentos de



controle social, da função social da propriedade e de análise dos impactos ambiental e de vizinhança, sobretudo em relação aos impactos da emergência climática e dos custos de ampliação e manutenção dessa rede.

A proximidade com Marília e Assis, as rodovias que cortam o município, principalmente a Raposo Tavares, e as demais rodovias que circundam o município são fortes condicionantes aos processos de desenvolvimento, ocupação e de pressão para expansão urbana.

Reforçamos que um dos desafios enfrentados nas cidades brasileiras é melhorar o aproveitamento de infraestruturas já instaladas nos processos de desenvolvimento urbano. Áreas urbanas que já dispõem de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos constituem excelentes localizações de moradia para as pessoas e alocação de outros usos e atividades compatíveis. De acordo com texto base do PNDU, **a lógica de “cidades compactas” se apoia nessa ideia de melhorar o aproveitamento de áreas já urbanizadas.** Essa ideia está ligada a alguns princípios. Por exemplo:

(1) **otimizar investimentos públicos que foram realizados ao longo de anos para equipar essas áreas;**

(2) oferecer melhores condições de vida às pessoas moradoras, pela proximidade de equipamentos, serviços urbanos e oportunidades de emprego;

(3) **diminuir a necessidade de grandes deslocamentos casa-trabalho;**

(4) **evitar a necessidade de realizar investimentos públicos para equipar novas áreas resultantes de processos de expansão horizontal das cidades; e**

Considerando os itens acima, é possível diminuir a pressão para expansão horizontal das cidades – a famigerada “expansão urbana”, que **afeta áreas rurais, naturais, regiões produtoras de água e outros serviços ecossistêmicos, especialmente em áreas com potencial turismo rural e/ou com elevada produção agropecuária;**

A subutilização de áreas urbanas servidas de infraestrutura é facilmente reconhecível em cidades grandes. Mas a situação se aplica a cidades de diferentes perfis. São características desse processo: (1) o esvaziamento de regiões centrais,



servidas de infraestrutura e de equipamentos (hospitais, escolas, centros culturais etc.); (2) a presença de vazios urbanos dentro das manchas urbanizadas; (3) expansões horizontais desnecessárias das áreas urbanas.

Considerando, portanto, os **Objetivos de Desenvolvimento Urbano Sustentável** (ODUS)<sup>19</sup>, bem como do desenvolvimento urbano sustentável quanto a ocupação urbana é necessária frisar a relevância em se usar os recursos naturais, tecnológicos, urbanos e financeiros de forma responsável. Para alcançar um desenvolvimento urbano sustentável, é necessário também **distribuir infraestrutura, espaços públicos, bens e serviços urbanos de forma equitativa (justa)**, sem diferenças socioespaciais, já incipientes no território do Município.

No caso do distrito sede, a rodovia SP284 (oeste) e a ferrovia foram e são barreiras significativas para expansão urbana da cidade. Ultrapassando a linha do trem, que corta a **leste e norte da sede**, a presença do **Balneário Municipal e Ribeirão Alegre são condicionantes** que devem ser considerados para uma possível expansão urbana a leste e/ou nordeste do território. Tal temática inclusive foi abordada quando se compara o “perímetro urbano antigo” com o “novo perímetro urbano”. A depender das diretrizes a serem tomadas como base da Revisão do Plano Diretor, deve-se *evitar o estímulo* da expansão neste sentido.

A oeste, a **rodovia SP-284** é uma barreira significativa especialmente para a mobilidade urbana. De acordo com a reportagem do G1<sup>20</sup>, “Mulher que morreu atropelada em rodovia tinha reclamado da falta de segurança”. Apesar de estar prevista uma passarela para o ano de 2025, e a rodovia ser um importante eixo econômico, ela é **uma barreira para expansão urbana coesa a oeste** que também

<sup>19</sup> Disponível em: [https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/desenvolvimento-urbano/politica-nacional-de-desenvolvimento-urbano/PNDU\\_TextoBase.pdf](https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/desenvolvimento-urbano/politica-nacional-de-desenvolvimento-urbano/PNDU_TextoBase.pdf). Acesso em 31 jul. 2022.

<sup>20</sup> Disponível em:

<https://g1.globo.com/sp/bauru-marilia/noticia/2020/08/26/mulher-que-morreu-atropelada-em-rodovia-reclamou-da-falta-de-seguranca-no-trecho-anos-antes-medo-do-carro-me-pegar.ghtml> Acesso em 28 jul. 2022



deve ser considerada, especialmente porque, após ao eixo da rodovia, haverá em seguida o próprio rio do Sapê como barreira natural. Assim, não se recomenda a expansão a oeste, onde seria necessária toda a implantação de novas infraestruturas.

Considerando a visão de cidade compacta como base e a rodovia SP-284 como um importante eixo econômico e de acesso, observa-se a potencialidade da **expansão linear** ao longo da rodovia SP-284 e da expansão urbana no setor sul da atual mancha urbana.

## 11 CONDIÇÕES FUNDIÁRIAS E DE MORADIA

O mapa de estrutura fundiária indica a existência de grandes propriedades rurais no extremo oeste do município nas divisas com João Ramalho e Rancharia, na região sudeste na divisa com Assis e na região nordeste, nas divisas com Borá e Lutécia. Outras grandes áreas aparecem mais ao centro-oeste, próximas da área urbana consolidada.

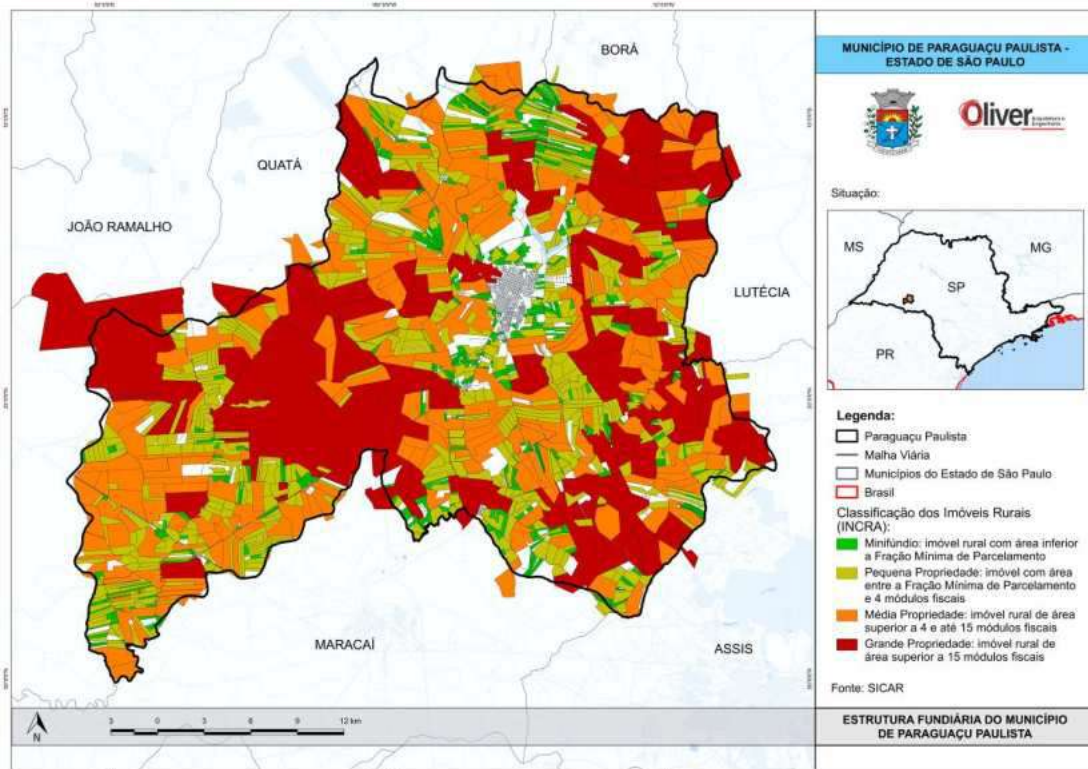


Figura 72: Estrutura Fundiária do Município de Paraguaçu Paulista

Fonte: SICAR. Elaboração: Oliver Arquitetura

De acordo com os dados expostos anteriormente neste relatório, o Município Paraguaçu Paulista apresenta um déficit habitacional de 1.218 unidades (IBGE, 2010). Há diversos conjuntos habitacionais na cidade. Em dezembro de 2015, a Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) entregaram as chaves para 250 famílias contempladas com moradias populares **no Conjunto Habitacional Dona Leuzzi**, denominado até então como **conjunto J** na avenida Liberdade. Próximo, há uma **COHAB – Antônio Pertinhez**. No Parque das Nações, há um empreendimento financiado pela Minha **Casa Minha Vida**. Próxima a Vila Tancredo Neves, a leste da ferrovia, está em implantação um empreendimento financiado pela **Minha Casa Verde Amarela**. Em agosto de 2022, começou a **regularização de imóveis** do Conjunto Habitacional Aldo Paes Leme que existia há mais de 20 anos. Esta última situação evidencia que o território foi alvo de loteamentos irregulares. Verifica-se também ocupações irregulares à leste, próximos ao Conjunto Habitacional Humberto Soncini.



Assim, a zona sul e leste da cidade vem se consolidando com edificações voltadas a baixa renda, enquanto que bairros ao norte e oeste, como Jardim Aeroporto, Jardim Tênis Clube, Jardim América, edificações voltadas a uma renda maior. Por fim, com a implantação de novos loteamentos, observa-se a oferta de lotes a serem ocupados na cidade, especialmente na sede.

Em 2009, foi promulgada a **Lei complementar nº 104** que dispõe sobre o programa municipal de regularização fundiária e urbanística de assentamentos e loteamentos irregulares consolidados em núcleos habitacionais de baixa renda localizados no perímetro urbano do Município e dá outras providências.

De acordo com o IBGE Cidades<sup>21</sup>, não há Plano Municipal de Habitação, mas há um Fundo Municipal de Habitação e loteamentos irregulares/clandestinos.

## 12 CONDIÇÕES GERAIS DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

No ano de 2012, foi sancionada a **Lei nº 12.587** que estabelece as diretrizes da **Política Nacional de Mobilidade Urbana - PNMU**. A Política Nacional de Mobilidade Urbana, no seu artigo 5º, tem como princípios:

- I. Acessibilidade universal;
- II. Desenvolvimento sustentável das cidades, nas dimensões socioeconômicas e ambientais;
- III. Equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;
- IV. Eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte urbano;
- V. Gestão democrática e controle social do planejamento e avaliação da Política Nacional de Mobilidade Urbana;

<sup>21</sup> Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/paraguacu-paulista/pesquisa/1/21682>. Acesso em 05 ago 2022.



- VI. Segurança nos deslocamentos das pessoas;
- VII. Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos e serviços;
- VIII. Equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros; e
- IX. Eficiência, eficácia e efetividade na circulação urbana.

De acordo com o UN-HABITAT (2013), sob a perspectiva ambiental, a mobilidade urbana sustentável aponta para três macro estratégias complementares de ação:

- Redução da necessidade de viagens motorizadas;
- Migração de viagens para os modos de transporte público coletivo e para os não motorizados;
- Inovações tecnológicas dos veículos e utilização de combustíveis mais limpos (incorporação de tecnologias de controle de emissões e de melhoria da eficiência energética).

Não há **Plano de Mobilidade Urbana** no município conforme prevê a Lei federal nº12.587/2012, em especial no que tange o artigo 24, parágrafo primeiro, inciso segundo, nem Plano de Transportes que prevesse uma hierarquia viária no Município.

## 12.1 TERMINAIS AEROVIÁRIOS E RODOVIAS

Segundo a ANAC<sup>22</sup>, o município possui um aeródromo Municipal, latitude 22° 25' 37" S, longitude 50° 36' 25" W, altitude de 486 metros. De Paraguaçu Paulista, os aeródromos/aeroportos mais próximos se localizam em Assis, distante 28,1km; Tupã, com 59,8km e Marília com 72,9km aproximadamente.

<sup>22</sup> Disponível em: <https://www.gov.br/anac/pt-br/assuntos/regulados/aerodromos/lista-de-aerodromos-civis-cadastrados>.

Os principais acessos ao município são pelas Rodovias Prefeito José Gagliarde (SP-284) e Manílio Gobbi (SP-284) que cortam Paraguaçu Paulista no sentido Norte-Sul, as Rodovias Jorge Bassil Dower (SP-421), Vereador Miguel Deliberador (SP-421) e José Bassil Dower (SP-421) que cortam no sentido Leste-Oeste e a Rodovia Raposo Tavares (SP-270) que atravessa a porção sudoeste do município e o liga à Assis e Presidente Prudente. Desse modo, há três acessos diretos ao distrito sede.

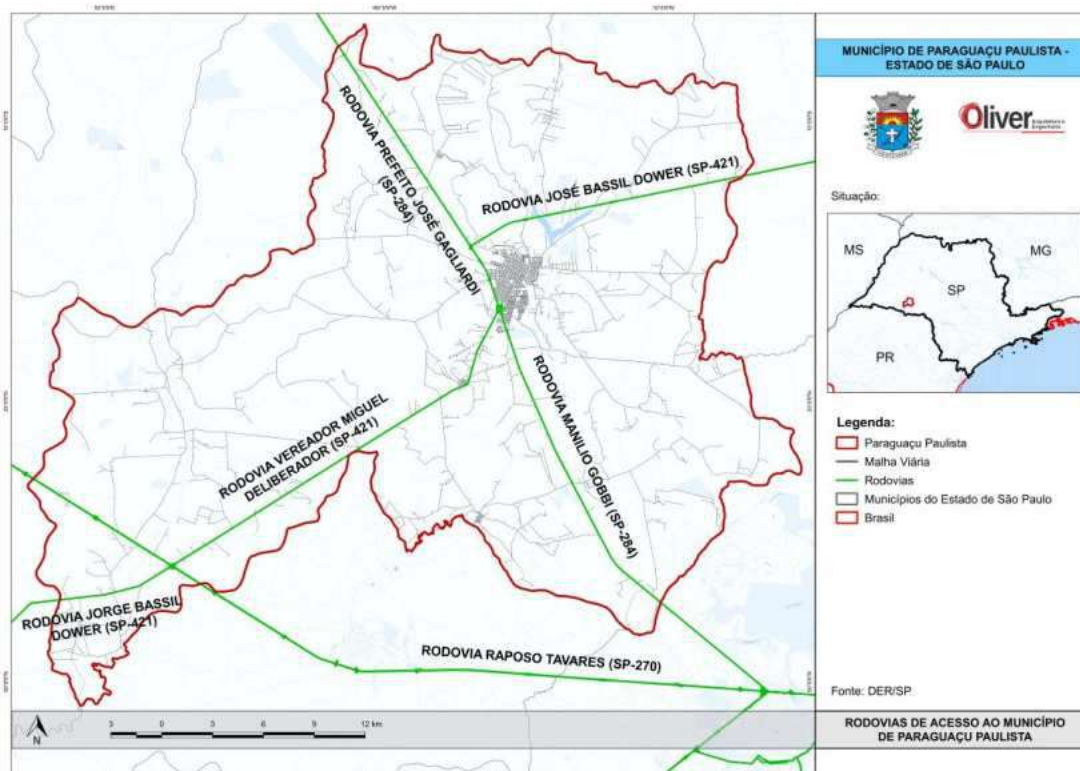


Figura 73: Rodovias de Acesso à Paraguaçu Paulista  
Fonte: DER/SP. Elaboração: Oliver Arquitetura, 2022

Pelas imagens a seguir é possível visualizar o acesso de algumas rodovias a cidade, como as já demonstradas na dinâmica de uso do solo acima. Inclusive, é necessário pontuar a presença da linha do trem na mancha urbana da cidade. A travessia ocorre em ruas como José Salomão e Rua João Batista, não representando uma barreira física. Apesar do momento não haver uma política pública para a retomada dos trens de passageiros para viagens regionais, é fundamental registrar a potencialidade desse modal que não é dependente dos combustíveis fósseis,



podendo assim se tornar uma alternativa viável nos deslocamentos futuros no combate efetivo à mudança climática.



Figura 74: Rodovia Prefeito José Gagliarde e cruzamento com a ferrovia na Rua João Batista

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 75: Rodovia de acesso ao Distrito Conceição de Monte Alegre.

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022



Figura 76: Avenida Sete de Setembro e encontro com a Rodovia 284 – Manílio Gobbi

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022

Frente a grande extensão de áreas rurais, a circulação nas rodovias um dos maiores desafios da mobilidade no Município, seja para manutenção das estradas rurais, seja na manutenção das pontes. É notória na zona rural **perda de solos por erosão e/ou desertificação** (voçorocas, arenização). Nestes casos, é grave a questão das enxurradas entre outros como se observa na imagem abaixo retirada de uma reportagem do G1<sup>23</sup> em 2019. Em outro caso, em julho de 2022, o departamento de obras entregou a reforma da ponte que passa sobre o Rio Capivara na PGP-180, que liga a cidade de Paraguaçu Paulista ao distrito de Cardoso de Almeida<sup>24</sup>.

<sup>23</sup>Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/bauru-marilia/noticia/2019/01/05/temporal-caoa-alagamentos-e-enxurrada-invade-casas-em-paraguacu-paulista.ghtml> Acesso em 25 jul. 2022.

<sup>24</sup> Disponível em: <https://www.tvparaguacu.com.br/noticia/9380/prefeitura-conclui-reforma-de-ponte-que-passa-sobre-o-rio-capivara#:~:text=O%20Departamento%20de%20Obras%20entregou,priorit%C3%A1rios%20que%20n%C3%A3o%20pode m%20parar>. Acesso em 28 jul. 2022.



Figura 77: Estrada rural danificada em temporal em Paraguaçu Paulista em janeiro de 2011

Fonte: Reprodução G1-Marília/Bauru. Foto: Thais Caroline/ Arquivo pessoal



Figura 78: Ponte reformada em julho de 2022 sobre o Rio Capivara na PGP-180

Fonte: Reprodução Comunicação Prefeitura Paraguaçu Paulista, 2022

## 12.2 TRAÇADO URBANO, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE ATIVA

A mancha urbana onde se concentra os principais deslocamentos tanto do município sede e demais distritos possui uma malha viária com traçado urbano predominantemente regular.

Em relação ao desenho do sistema viário salienta-se a importância em ser um importante indutor do crescimento da cidade, na medida em que a sua implantação



garante o acesso aos loteamentos futuros, articulando de maneira eficaz aos já existentes.

A hierarquização do sistema viário é o que permite estruturar a distribuição do tráfego que dará alcance aos empreendimentos existentes, induzir o seu adensamento, maximizar a utilização da infraestrutura instalada bem como ser um dos condicionantes da expansão urbana.

As principais vias com alta intensidade de deslocamentos concentram no “centro antigo” no perímetro entre Jaime Monteiro – Avenida Brasil – Rua Doze de Março – Siqueira Campos. Há também trechos associados ao uso comercial em:

- a) Rua Jose Salomão
- b) Rua Manoel Antônio de Souza – Avenida Jose Jorge Estevan
- c) Avenida Siqueira Campos (importante acesso à cidade)
- d) Avenida Sete de Setembro

Para os acessos a cidade pela rodovia 284, é importante destacar ainda o eixo da Avenida Hissagy Marubayashi.

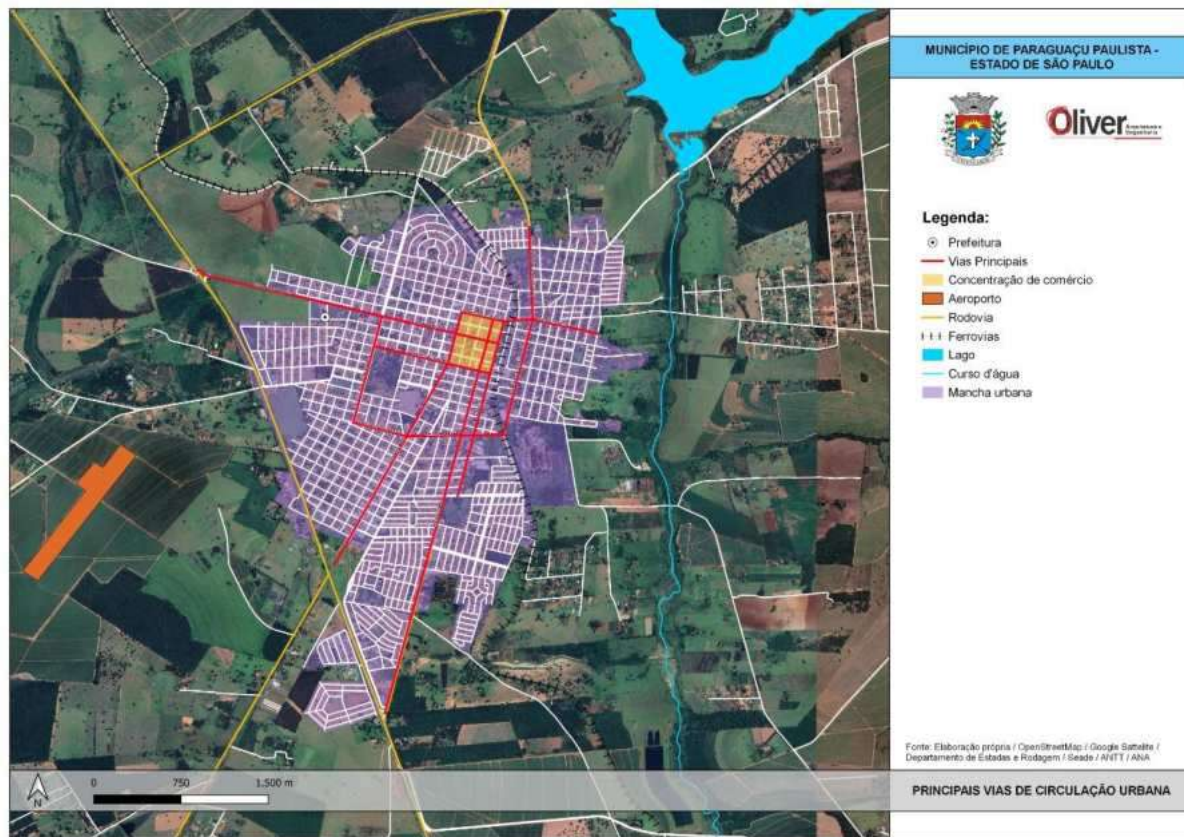


Figura 79: Vias principais de circulação e centro antigo com concentração de comércio

Fonte: Open Street Map. Elaboração Oliver Arquitetura, 2022

Nas franjas do distrito sede, observa-se o início de uma fragmentação do desenho viário existente podendo acarretar problemas a médio-longo prazo na circulação urbana bem como no aumento dos custos para implantação e manutenção dessa infraestrutura.

De modo geral as ruas são pavimentadas com uma caixa viária proporcional ao uso e ocupação do solo lindeiro. Todavia, predominam calçadas, ora estreitas, ora calçadas com muitos obstáculos (postes, caixas etc.), ora com declividade acima do permitido, ora sem rampas de acesso em suas esquinas não atendendo pontos da **norma ABNT 9050/2015** (acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos). Por fim, observa-se um número significativo de ciclistas na cidade e ausência de ciclovias e paraciclos em pontos estratégicos da cidade que compõem efetivamente uma rede cicloviária.



Figura 80: Transposição Férrea no centro na rua José Salomão. Atentar para presença de ciclistas e calçadas estreitas sem rampas de acesso em suas esquinas.

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022

Importante salientar a Lei nº13.146 que institui a **Lei Brasileira de Inclusão** da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência) em que todos os Planos Diretores deverão conter em seus projetos esforços voltados à **garantia de acessibilidade das calçadas**, como os das rotas acessíveis, a saber, art. 113:

§ 3º As cidades de que trata o caput deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros.” (NR).



### 12.3 TRANSPORTE PÚBLICO

O departamento responsável pela mobilidade da cidade está atrelado ao Departamento de Segurança, Trânsito e Transportes.

Há uma rodoviária localizada na rua Avenida Brasil, próxima a antiga estação de trem da cidade. Não há transporte público na cidade (transporte coletivo por ônibus intramunicipal), mas há linhas que alimentem a circulação do ônibus intermunicipal.



Figura 81: Terminal Rodoviário na Avenida Brasil  
Fonte: Oliver Arquitetura, 2022

## 13 CAPACIDADE DE INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO

A Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF (Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000) veio estabelecer parâmetros para gestão patrimonial e financeira, assim como limites para os gastos públicos, a serem seguidos pelos entes federativos (estados e municípios). Tais restrições orçamentárias visam preservar a situação fiscal dos entes federativos, garantindo sua saúde financeira e a continuidade da prestação dos serviços públicos.

Em um panorama amplo, a LRF estabelece como postulados:

- ação planejada e transparente;



- prevenção de riscos e correção de desvios que afetem o equilíbrio das contas públicas;
- garantia de equilíbrio nas contas, via cumprimento de metas de resultados entre receitas e despesas, com limites e condições para a renúncia de receita e a geração de despesas com pessoal, seguridade, dívida, operações de crédito, concessão de garantia e inscrição em restos a pagar;

Além de instrumentos de controle, por meio de relatórios de prestação de contas enviados periodicamente ao Tesouro do Governo Federal, mediante sanções no caso de descumprimento, a LRF também preconiza um arcabouço de instrumentos dedicados ao planejamento do gasto público, sendo eles: o Plano Plurianual – PPA; a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO, e; a Lei Orçamentária Anual – LOA.

Nessa mesma égide, de garantir um bom planejamento e continuidade das práticas de gestão pública, surge o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10/07/2001) que define, entre outras coisas, os instrumentos da política urbana a serem adotados na esfera municipal, tais como Plano de Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, planos plurianuais, diretrizes orçamentárias e orçamento anual.

Assim, os programas e metas apresentados nas peças orçamentárias: PPA, LDO e LOA; assim como a gestão fiscal propriamente dita, deve ter aderência às diretrizes estabelecidas no plano diretor estratégico.

Neste contexto, a gestão fiscal, refletida nas Contas Públicas, é fundamental para garantir que se tenha os recursos financeiros necessários para a efetiva implantação dos programas pretendidos e do modelo de desenvolvimento escolhido pela sociedade.

Neste relatório são avaliadas as Contas Públicas do município de Paraguaçu Paulista sob os seguintes aspectos:

1. Evolução e composição da Receita Orçamentária;
2. Evolução e composição das Despesas Orçamentárias e indicadores fiscais de gastos;



### 3. Estoque da Dívida e indicadores capacidade de endividamento

As informações aqui reproduzidas foram obtidas através de dados públicos da Prefeitura de Paraguaçu Paulista, disponibilizados em seu portal da transparência, pelo Observatório Fiscal do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE-SP) e pela Secretaria do Tesouro Nacional.

#### 13.1 RECEITA ORÇAMENTÁRIA

Entre 2015 e 2021, a Receita Corrente (RC)<sup>25</sup> de Paraguaçu Paulista cresceu cerca de 11% em termos reais<sup>26</sup>, o equivalente a um crescimento médio anual de 1,7% ao ano. Destaca-se que mesmo após a pandemia do Covid-19, a Receita Corrente foi capaz de ser incrementada em termos reais.

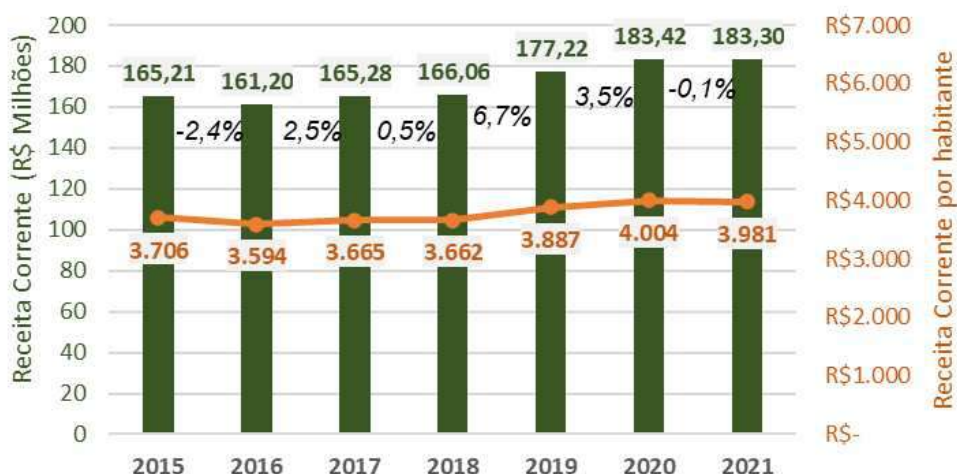


Gráfico 9: Evolução da Receita Corrente e Receita Corrente por habitante em Paraguaçu Paulista (em R\$ de 2021).

Fonte: Prefeitura de Paraguaçu Paulista. Elaboração: Oliver Arquitetura

<sup>25</sup> As Receitas Correntes são compostas por todas as receitas, exceto as Receitas de Capital, antes de quaisquer deduções.

<sup>26</sup> Para conversão dos valores nominais em reais, adotou-se como deflator a variação acumulada do IPCA-IBGE entre dezembro do ano referido e dezembro de 2021.



De forma análoga, a receita no município de Paraguaçu Paulista cresce a taxas maiores do que a da população, resultando em uma receita por habitante crescente entre 2015 e 2021, passando de R\$ 3.706 por habitante para R\$ 3.981, respectivamente. Este crescimento correspondeu a uma taxa média de 1,2% a.a. no período.

No tocante à composição da Receita Corrente, pode-se constatar, como era de se esperar, a grande dependência em relação às transferências correntes, que giraram em torno de 82% e 84% da RC entre 2015 e 2021, sendo que as transferências da União respondem por 43% deste, enquanto as transferências do Estado por 34%, majoritariamente referentes à cota de ICMS. As transferências de recursos do Fundeb representam os outros 22%.

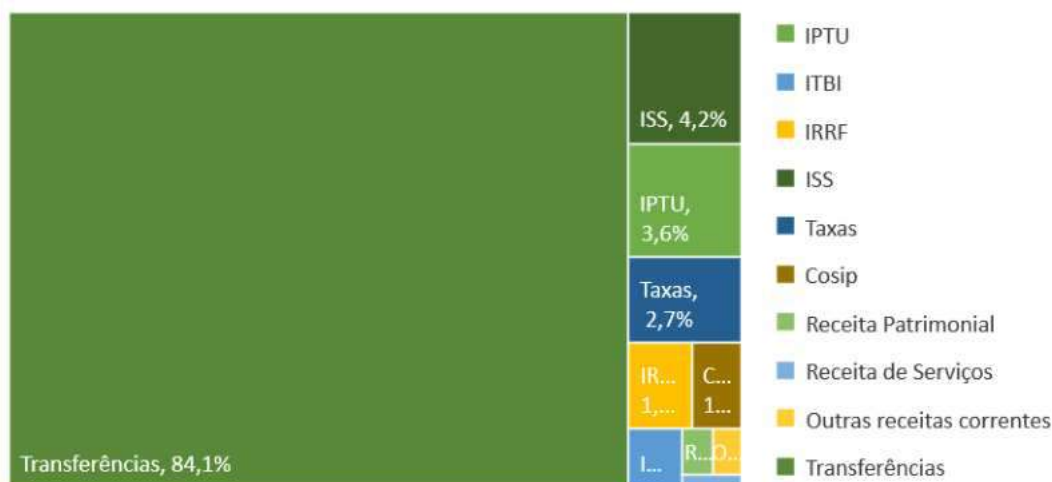


Gráfico 10: Composição da Receita Corrente de Paraguaçu Paulista em 2021  
Fonte: Prefeitura de Paraguaçu Paulista. Elaboração: Oliver Arquitetura

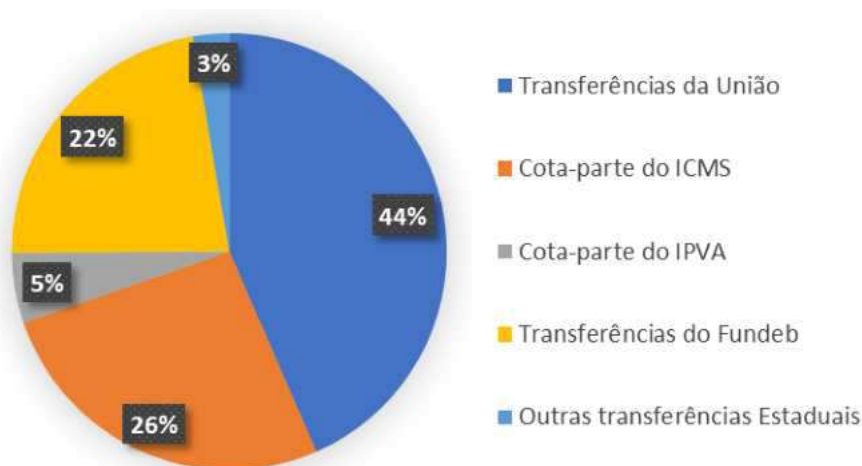




Gráfico 11: Composição das Transferências Correntes de Paraguaçu Paulista em 2021

Fonte: Prefeitura de Paraguaçu Paulista. Elaboração: Oliver Arquitetura

A receita própria, que se limita a 15,1% da receita corrente em 2021, tem como principais componentes ISS, IPTU e Taxas<sup>27</sup>, que participações de 28%, 24% e 18%, respectivamente. Adicionalmente, o município também cobra *Contribuição para custeio do serviço de iluminação pública* (Cosip), responsável por 8% da receita própria do município.

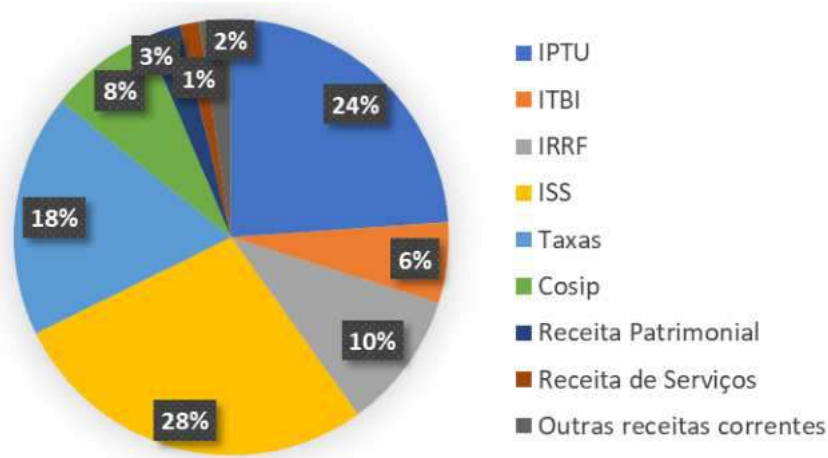


Gráfico 12: Composição da Receita Própria de Paraguaçu Paulista em 2021

Fonte: Prefeitura de Paraguaçu Paulista. Elaboração: Oliver Arquitetura

Cabe salientar que a distribuição da receita entre as grandes contas se mantém relativamente estável ao longo do período observado, ou seja, as receitas oriundas do ICMS, da participação na receita da União e do Fundeb são aquelas de maior relevância para o município.

### 13.1.1 Receita Corrente Líquida

<sup>27</sup> Em particular de coleta de resíduos sólidos.



A capacidade de investimentos e de endividamento dos municípios depende em parte de suas receitas e despesas bem como de regulamentação da LRF e de Resoluções do Senado Federal (RSF), quais sejam:

- RSF nº 40/2001 e suas alterações RSF 05/2002 e RSF 20/2003 – que dispõem sobre os limites globais para o montante da dívida pública consolidada e da dívida pública mobiliária dos Estados, Distrito Federal e Municípios;
- RSF nº 43/2001 e suas alterações RSF nº 03/2002 e RSF nº 19/2003 – que dispõem sobre operações de crédito interno e externo dos Estados, Distrito Federal e Municípios, inclusive a concessão de garantias, seus limites e condições de autorização.

Nesse sentido, o conceito de Receita Corrente Líquida (RCL) é fundamental para o cálculo desses limites. Tal conceito permite identificar as receitas disponíveis para a cobertura de dispêndios com a contratação de pessoal, gastos com serviços de terceiros, pagamentos de dívidas, investimentos, etc.

A RCL é o montante correspondente ao somatório das receitas tributárias, de contribuições patrimoniais, industriais, agropecuárias, de serviços, e de transferências correntes, deduzidos da contribuição de servidores para o custeio do seu sistema de previdência e assistência social, das receitas provenientes da compensação financeira e das deduções da receita corrente.

Paraguaçu Paulista, que vinha incrementando sua RCL até 2018, passou a apresentar uma tendência de deterioração a partir desse ano, pressionada pelo contexto do fraco desempenho econômico nacional.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

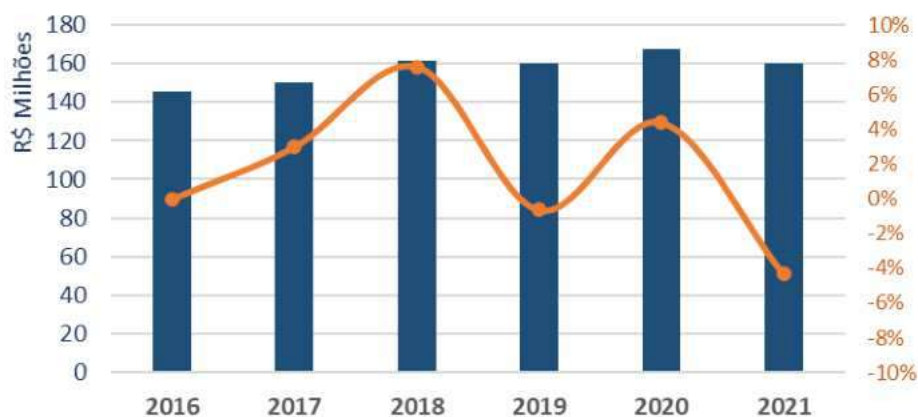


Gráfico 13 - Evolução da Receita Corrente Líquida em Paraguaçu Paulista (R\$ a preços de 2021)

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional. Elaboração: Oliver Arquitetura

Todavia, esta recente tendência negativa, como se verá, não se reflete em deterioração dos indicadores de gastos com pessoal e endividamento.

### 13.1.2 Despesas Orçamentárias

Sob a ótica dos gastos, o Município de Paraguaçu Paulista tem se mostrado bastante prudente, respeitando com certa margem os limites definidos pela Lei de Responsabilidade Fiscal e mantendo sempre superávit fiscal primário.

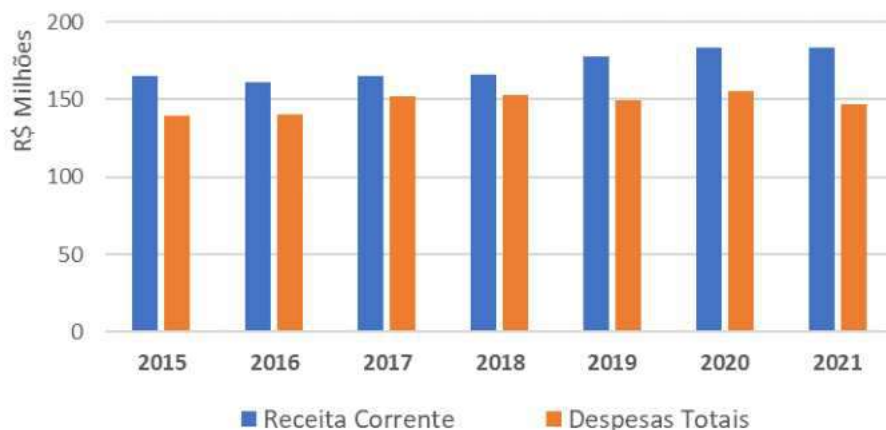


Gráfico 14: Evolução Comparativa de Despesas e Receitas Correntes em Paraguaçu Paulista (em R\$ de 2021)

Fonte: Prefeitura de Paraguaçu Paulista. Elaboração: Oliver Arquitetura



Analisando a composição das despesas no período mencionado sob o ponto de vista do tipo de orçamento, observa-se o comprometimento de cerca de 30% a 35% do caixa com Seguridade Social, ficando o restante do orçamento integralmente destinado ao custeio. O montante alocado como investimento é mínimo, sendo o maior valor observado de R\$ 67 mil em 2018 (a preços de 2021), o que não chegou a representar 0,05% do orçamento total.

Já, ao analisar as despesas sob o ponto de vista de função do desembolso, pode-se contatar a predominância da Educação, Saúde, Encargos e Administração, respectivamente com 32,8%, 30,7%, 11,6% e 10,4% do orçamento, como se verá, em linha com os limites legais.

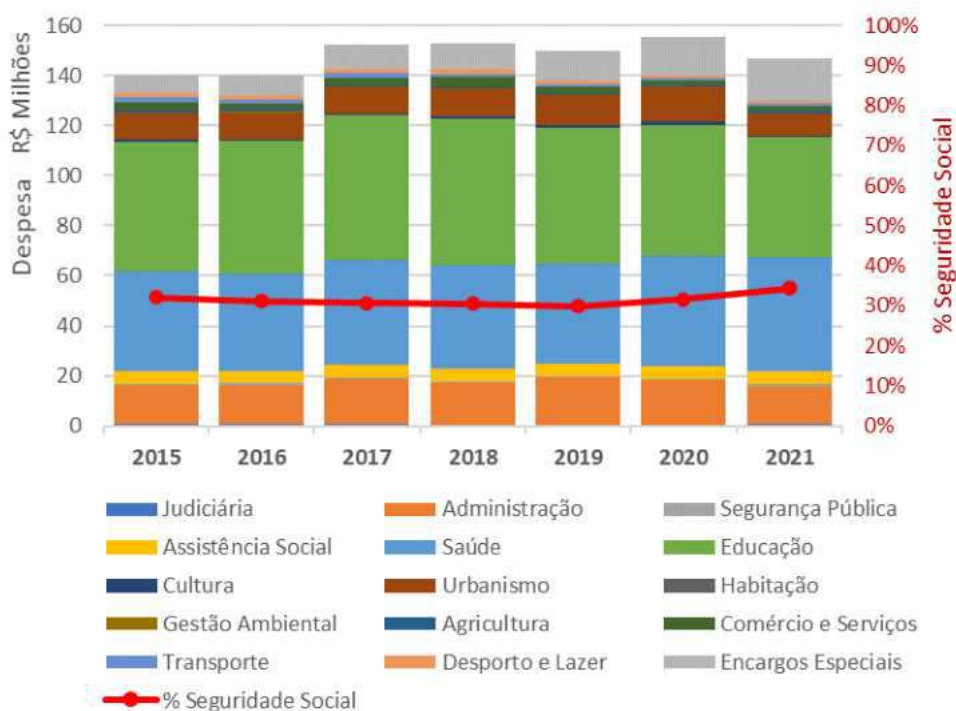


Gráfico 15: Composição das Despesas por Função de Paraguaçu Paulista (valor liquidado a preços constantes de 2021)

Fonte: Prefeitura de Paraguaçu Paulista. Elaboração: Oliver Arquitetura



A conta urbanismo representou 5,7% do orçamento, enquanto gestão ambiental representou 0,3%. Neste período, a municipalidade não alocou recursos em uma conta específica para habitação<sup>28</sup>, nem saneamento.

A Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei de Complementar nº 101/2000) em sua Seção II define os limites para as despesas com pessoal, sendo de 60% da RCL para os Municípios. Este indicador tem se mantido em 43% para o caso da Prefeitura de Paraguaçu Paulista, confortavelmente abaixo do limite de alerta, de 48%.



Gráfico 16: Indicador Fiscal de Despesa com Pessoal em Paraguaçu Paulista  
Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional

Ainda, o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE-SP) mantém um Observatório Fiscal dos municípios do Estado, com relatórios dinâmicos acerca da aderência dos desses aos compromissos fiscais estabelecidos pela Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF.

<sup>28</sup> O Anexo III da LOA 2018/2021 prevê a execução de “projetos habitacionais” (300 unidades) no âmbito do Programa 5: Desenvolvimento Urbano e Habitacional, com alocação em “Despesas Correntes”.



O primeiro indicador apresentado é o “Resultado da Execução Orçamentária”, que mostra a diferença entre a receita efetivamente arrecada e a despesa orçamentária empenhada, sendo ideal que este valor se mantenha superavitário. Como já visto no Gráfico 5, o a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista tem atendido este indicador.

O segundo indicador fiscal acompanhado é o “Percentual de aplicação na Saúde”, medido pela relação entre as despesas alocadas na área da saúde e sua Receita Corrente Líquida – RCL, cujo limite mínimo estabelecido para os Municípios é de 15%. Paraguaçu Paulista manteve cerca de 24% do valor da RCL aplicados na área da Saúde.

Quanto ao indicador de “Percentual de aplicação no Ensino”, neste caso, medido pela relação entre as despesas alocadas na área da educação e sua Receita Corrente Líquida – RCL. O cujo limite mínimo estabelecido aos Municípios neste indicador é de 25%. Paraguaçu Paulista manteve cerca de 27% do valor da RCL aplicados na manutenção e desenvolvimento do ensino.

Ainda ligado ao ensino, o último indicador de alocação orçamentária é o “Percentual de aplicação FUNDEB/Magistério”, que mede a parcela dos recursos provenientes do FUNDEB destinada à valorização do magistério. O limite mínimo para este indicador é de 60% para os municípios, sendo que Paraguaçu Paulista direcionou cerca de 75% dos recursos recebidos através do FUNDEB para a valorização do magistério.

### Resultado da Execução Orçamentária



### Percentual de aplicação na Saúde



### Percentual de aplicação no Ensino



### Percentual de aplicação FUNDEB/Magistério



Fonte: TCE-SP



Não obstante os bons indicadores no que tange à LRF, estes se limitam a avaliar a alocação orçamentária, não dando indícios sobre a qualidade desses gastos. Com o objetivo de cobrir esta deficiência, foram criados Índices de Efetividade da Gestão Municipal – IEG-M. O Índice de Efetividade da Gestão Municipal do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (IEG-M/TCE-SP) visa medir a qualidade dos gastos municipais ao avaliar se a visão e objetivos estratégicos dos municípios estão sendo alcançados de forma efetiva. O IEG-M/TCE-SP é um índice contínuo e apresenta a gestão pública sob 7 dimensões da execução do orçamento público: i. Planejamento; ii. Gestão Fiscal; iii. Educação; iv. Saúde; v. Meio Ambiente; vi. Cidades Protegidas, e; vii. Governança em Tecnologia da Informação.

Ao observar a evolução do IEGM de Paraguaçu Paulista, pode-se constatar em linhas gerais, todavia, uma deterioração de seu desempenho entre 2014 e 2019. Em 2014, o município era classificado como B+<sup>29</sup>, enquanto ao final de 2020 sua classificação já estava C, a menor possível. Infelizmente, essa deterioração não foi exclusividade do município, tendo ocorrido na grande maioria dos municípios do Estado de São Paulo.



Figura 82: Índices IEGM/TCE-SP e evolução do comparativa

Fonte: TCE-SP

<sup>29</sup> A faixas do IEGM/TCE são: A – Altamente efetiva, IEG-M com pelo menos 90% da nota máxima e, no mínimo, 5 índices com nota A; B+ – Muito efetiva, IEG-M entre 75,0% e 89,9% da nota máxima; B – Efetiva, IEG-M entre 60,0% e 74,9% da nota máxima; C+ – Em fase de adequação, IEG-M entre 50,0% e 59,9% da nota máxima; C – Baixo nível de adequação, IEG-M menor ou igual a 49,9%.



### 13.1.3 Dívida Consolidada Líquida e Capacidade de Pagamento

A dívida consolidada é o montante correspondente ao somatório da dívida interna e da externa. Expressa o montante total, apurado sem duplicidade, das obrigações financeiras do município, assumidas em virtude de leis, contratos, convênios ou tratados e da realização de operações de crédito, para amortização em prazo superior a doze meses. A dívida consolidada líquida é apurada a partir da dedução, na dívida consolidada, do montante correspondente ao ato financeiro.

A RSF nº 40/2001 fixou em até quinze anos após a sanção desta resolução, sendo o limite máximo de endividamento para os municípios correspondente a no máximo 120 % do valor da sua RCL. Além disso, segundo a legislação atual, o comprometimento anual com amortizações, juros e demais encargos da dívida não podem exceder a 11,5 % da RCL, o limite para concessão de garantias fica limitado a 22% da RCL e o limite para saldo devedor, nas operações de antecipação de receita orçamentária, é limitado ao máximo de 7% da RCL.

No caso de Paraguaçu Paulista, a Dívida Consolidada Líquida representa cerca de 28% de sua Receita Corrente Líquida, o que permite que a parcela de sua RCL comprometida com juros e amortizações não chegue a 1%, o que confirma conclusões anteriores no sentido de uma política fiscal austera.

O Tesouro Nacional, ligado ao Governo Federal, realiza uma análise contínua da situação fiscal dos Entes Subnacionais (Estados, Municípios e Distrito Federal), com o intuito de aferir a capacidade de pagamento destes para a eventualidade de quererem contrair novos empréstimos com garantia da União. O intuito da CAPAG é apresentar de forma simples e transparente se um novo endividamento representa risco de crédito para o Tesouro Nacional, mas pode ser adota amplamente como um termômetro da saúde financeira das contas pública do Ente Subnacional.

A metodologia do cálculo, dada pela Portaria MF nº 501/2017, é composta por três indicadores: endividamento, poupança corrente e índice de liquidez; enquanto os conceitos, variáveis utilizadas e os procedimentos adotados em sua análise são definidos pela Portaria STN nº 373/2020.



Figura 83 – CAPAG de Paraguaçu Paulista  
Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional

O município de Paraguaçu Paulista é classificado com o CAPAG nota A geral, tendo apresentado nota A nos três indicadores adotados: Endividamento; Poupança Corrente, e; Liquidez. Apenas os ratings A ou B atestam que o ente está elegível para obtenção de garantia.

Com base no diagnóstico realizado acerca das contas públicas do município, pode-se concluir que, do ponto de vista financeiro, a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista apresenta condições favoráveis para a realização dos investimentos necessários para promoção do desenvolvimento econômico, urbano e da melhora da qualidade de vida em seu território.

## 14 ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DOS CONSELHOS MUNICIPAIS

O Decreto 6.729 de 30 de março de 2021, designa os membros do **Conselho do Plano Diretor do Município** da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, o principal conselho ativo relacionado ao desenvolvimento urbano atualmente.

Os artigos 110 e 111 da Lei Orgânica do Município de 1990<sup>30</sup> definem:

<sup>30</sup> Disponível em: <https://eparaguacu.sp.gov.br/legislacao>. Acesso em 30 jul. 2022.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

Art- 110 - Os conselhos municipais terão por finalidade auxiliar a Administração na análise, no planejamento de matérias de sua competência.

Art. 111 - Lei autorizará o Executivo a criar conselhos municipais, cujos meios de funcionamento este proverá, e lhes definirá, em cada caso, atribuições, organização, composição, funcionamento, forma de nomeação dos titulares e suplentes e prazo do respectivo mandato, observado o seguinte:

I - composição paritária de membros, assegurada, quando for o caso, a representatividade da Administração, de entidades públicas e de entidades associativas ou classistas, facultada, ainda a participação de pessoas de notório saber na matéria de competência do conselho

II - dever, para os órgãos e entidades da Administração municipal, de prestar as informações técnicas e de fornecer os documentos administrativos que lhe forem solicitados.

Para a gestão do território, conselhos voltados para temática do urbanismo sustentável, habitação, esporte, lazer, patrimônio e cultura, turismo e meio ambiente, cada um em sua especificidade e complexidade, convergem diretamente para a temática do desenvolvimento urbano.

No site da Câmara, há por exemplo leis e/ou decretos referendando o Conselho Municipal de Turismo – COMTUR; Conselho Municipal de Cultura (CMC), Conselho Municipal de Esporte e Lazer (CEL); Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), Conselho da Cidade da Estância Turística de Paraguaçu Paulista (CONCIDADE)<sup>31</sup>; Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural entre outros. Todavia, não é possível afirmar se no momento tais Conselhos estão ativos.

Ressalta -se a própria lei nº2.491 de 26 de janeiro de 2007 que dispõe sobre a composição, estruturação, competências e funcionamento do conselho a cidade da Estância Turística de Paraguaçu Paulista (**CONCIDADE**). Nela, é transcrito sinteticamente as suas atribuições:

<sup>31</sup> Disponível em: <https://www.paraguacupaulista.sp.leg.br/index.php/normas-juridicas>;

[https://sapl3.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/norma\\_juridica\\_import/2664\\_texto\\_integral.pdf](https://sapl3.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/norma_juridica_import/2664_texto_integral.pdf) Acesso em 30 jul. 2022.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
2ª Fase: Análise Temática Integrada

Art. 3 Ao ConCIDADE compete:

I-debater, avaliar, propor, definir e fiscalizar programas, projetos, da política de desenvolvimento urbano e rural e as políticas de gestão do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade em conjunto – governo e sociedade civil – no Município;

(...)

IV – promover a integração da política urbana com as políticas socioeconômicas e ambientais municipais, regionais e nacionais.

(...)

§1º as deliberações do ConCIDADE devem ser articuladas com os outros conselhos setoriais do Município, buscando a integração das diversas ações e políticas responsáveis pela intervenção urbana e rural, garantido a participação da sociedade.

Considerando, portanto, as respectivas naturezas, atribuições, composição, funcionamento de cada Conselho, sobretudo suas complexidades não se recomenda a unificação dos conselhos. É necessária, contudo, a análise da retomada do ConCIDADE, sobretudo para o futuro monitoramento das ações do PDM.



## 15 REFERÊNCIAS

**BRASIL.** Constituição: República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988. 292 p.

**BRASIL.** Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001: Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial. Brasília. 10 jul. de 2001.

**BRASIL.** Ministério das Cidades. Conselho das Cidades. Resolução nº 25 de 18 de março de 2005. Diário Oficial. Brasília. n. 60, 39 mar. 2005.

**BRASIL.** Ministério das Cidades. Conselho das Cidades. Resolução nº 34 de 01 de julho de 2005. Diário Oficial. Brasília. n. 60, 14 jul. 2005.

**BRASIL.** Ministério das Cidades. Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. Nov. 2004.



# PLANO DIRETOR

## PARAGUAÇU PAULISTA

outubro | 2022

3ª FASE: DIRETRIZES E  
PROPOSTAS PARA UMA  
CIDADE SUSTENTÁVEL



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO  
Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista  
Tel./Fax (18) 3361-9100

**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**

Avenida Siqueira Campos, 1430, Centro – Paraguaçu Paulista/SP CEP: 19.703-061

Telefone: (18) 3361-9100

[www.eparaguacu.sp.gov.br](http://www.eparaguacu.sp.gov.br)

**Oliver Arquitetura Ltda.**

Rua Galileu Galilei, 1.800, sala 904 - Ribeirão Preto/SP CEP:14.020-620

Telefone/Fax: (16) 3911-9596

[www.oliverarquitetura.com.br](http://www.oliverarquitetura.com.br)

Oliver Arquitetura.

Revisão do Plano Diretor Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista: 3ª Fase – Diretrizes e Propostas para uma Cidade Sustentável/ por Oliver Arquitetura. - Ribeirão Preto, São Paulo: [s.n.], 2022.

107 p.

1. Diretrizes e Propostas. 2. 3ª Fase. 3.Plano Diretor Municipal. I  
Título. Código




**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

Revisão	Data	Modificação	Verificação	Aprovação
 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA</b>				
<b>Revisão do Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista</b>				
<b>3ª Fase – Diretrizes e Propostas para uma Cidade Sustentável</b>				
Elaborado:			Situação: Aprovado.	
Verificado:			RT empresa: Sandra Neves	
Nº Contrato: 055/2022			Data: outubro/2022	Folha:
Revisão:				



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Perímetro Urbano da Sede Municipal conforme a LC 260/2020 .....	37
Figura 2 – Área de Expansão Urbana da Sede .....	38
Figura 3 – Mapa do Perímetro Urbano, Novo Perímetro Urbano, Setores e Uso do Solo .....	39
Figura 4 – Mapa do Perímetro Urbano e do Novo Perímetro Urbano .....	40
Figura 5 – Áreas com Restrição à Ocupação .....	42
Figura 6 – Mapa Hipsométrico .....	43
Figura 7 – Mapa de Declividades .....	44
Figura 8 – Mapa Florestal de Paraguaçu Paulista .....	45
Figura 9 – Levantamento de Processos Erosivos .....	46
Figura 10 – Vazios Urbanos .....	48
Figura 11 – Vetores de Crescimento que Pressionam a Expansão Urbana .....	49
Figura 12 – Perímetro Urbano e Perímetro de Expansão Urbana Paraguaçu Paulista .....	51
Figura 13 – Perímetro Urbano Conceição de Monte Alegre .....	52
Figura 14 – Perímetro Urbano de Sapezal .....	53
Figura 15 – Perímetro Urbano de Roseta .....	54
Figura 16 – Macrozoneamento Municipal .....	55
Figura 17: Macrozoneamento Municipal – Detalhe Distrito Paraguaçu Paulista .....	56
Figura 18 – Zoneamento da Sede Municipal .....	66
Figura 19: Zoneamento da Sede Municipal – Detalhe .....	67
Figura 20 - Mapa de Hierarquia Viária .....	78
Figura 21 - Mapa de Áreas de Aplicação da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso .....	81
Figura 22: áreas de Aplicação de Outorga Onerosa por Mudança de Uso .....	83
Figura 23 – Áreas de Aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir .....	85
Figura 24 – Áreas de Aplicação de Transferência de Potencial Construtivo .....	86
Figura 25 – Áreas de Aplicação de Operação Urbana Consorciada .....	88



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

Figura 26 – Áreas de Aplicação da Contribuição de Melhoria .....	90
Figura 27 – Áreas de Aplicação da PEUC .....	91
Figura 28 - Esquema Conceitual das Macrodiretrizes Municipais .....	95

**LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 – Necessidades de Terra para Expansão Urbana .....	47
---	----

**LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Síntese da Análise Temática .....	35
Tabela 2 – Tipologia de Usos .....	69
Tabela 3 – Índices Urbanísticos .....	75
Tabela 4 – Porte e Densidade por Zona .....	76



## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2 REFERENCIAL PARA FORMULAÇÃO DO PLANO DIRETOR .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 ESTATUTO DA CIDADE.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2 DIRETRIZES E OBJETIVOS DA POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO.....</b>	<b>12</b>
<b>2.3 OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – ODS .....</b>	<b>21</b>
<b>2.4 NOVA AGENDA URBANA .....</b>	<b>24</b>
<b>2.5 O QUE DIZEM OS URBANISTAS .....</b>	<b>30</b>
<b>2.6 CDP – ANÁLISE TEMÁTICA .....</b>	<b>32</b>
<b>3 REORDENAMENTO TERRITORIAL .....</b>	<b>35</b>
<b>3.1 PERÍMETRO URBANO E ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA .....</b>	<b>35</b>
<b>3.2 MACROZONEAMENTO MUNICIPAL.....</b>	<b>54</b>
<b>3.3 MACROZONA RURAL – MZR.....</b>	<b>57</b>
<b>3.4 MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL RURAL – MZEAR .....</b>	<b>58</b>
<b>3.5 MACROZONA DE CONTENÇÃO, ESTRUTURAÇÃO E ORDENAMENTO DA EXPANSÃO URBANA – MZCEO.....</b>	<b>60</b>
<b>3.6 MACROZONA URBANA – MZU.....</b>	<b>63</b>
<b>3.7 ZONEAMENTO URBANO.....</b>	<b>64</b>
<b>3.8 ÍNDICES URBANÍSTICOS, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>69</b>
<b>3.9 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....</b>	<b>76</b>
<b>3.10 SISTEMA VIÁRIO .....</b>	<b>76</b>
<b>4 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>78</b>



<b>4.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO .....</b>	<b>78</b>
<b>4.2 DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA.....</b>	<b>81</b>
<b>4.3 OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....</b>	<b>82</b>
<b>4.4 TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO.....</b>	<b>85</b>
<b>4.5 DIREITO DE PREEMPÇÃO .....</b>	<b>86</b>
<b>4.6 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA.....</b>	<b>87</b>
<b>4.7 CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA.....</b>	<b>88</b>
<b>4.8 PEUC.....</b>	<b>90</b>
<b>4.9 ESTUDOS DE IMPACTO.....</b>	<b>92</b>
<b>5 SOLUÇÕES ESPECÍFICAS PARA GARANTIR OS DIREITOS À CIDADE SUSTENTÁVEL.....</b>	<b>95</b>
<b>5.1 MACRODIRETRIZ 1: MUDANÇAS CLIMÁTICAS, RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL.....</b>	<b>96</b>
<b>5.2 MACRODIRETRIZ 2: QUALIFICAÇÃO URBANA (SANEAMENTO AMBIENTAL, MOBILIDADE URBANA, TRANSPORTE PÚBLICO, INFRAESTRUTURA URBANA)</b>	<b>98</b>
<b>5.3 MACRODIRETRIZ 3: DIREITO À TERRA URBANA E À MORADIA.....</b>	<b>101</b>
<b>5.4 MACRODIRETRIZ 4: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL.....</b>	<b>102</b>
<b>5.5 MACRODIRETRIZ 5: QUALIDADE DE VIDA E SERVIÇOS PÚBLICOS.....</b>	<b>104</b>
<b>5.6 MACRODIRETRIZ 6: DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL.</b>	<b>106</b>



## APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta o produto da **3ª FASE – DIRETRIZES E PROPOSTAS PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL** do contrato para **Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal e das demais Leis e Normas Municipais Pertinentes do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**, referente ao Contrato nº 055/2022 firmado entre a Prefeitura da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e a empresa Oliver Arquitetura Ltda., por meio do Pregão Eletrônico de nº 023/2022.

O processo de elaboração da Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal e das demais Leis e Normas Municipais Pertinentes, contempla 4 etapas que resultam em um conjunto de diretrizes e propostas que serão apresentadas publicamente. Dentre os produtos que compõem o contrato, o Produto 3, agora apresentado, se insere contextualmente no escopo da Revisão do Plano Diretor Municipal, conforme segue:

1ª Fase – Mobilização

2ª Fase – Análise Temática Integrada

**3ª Fase – Diretrizes e Propostas para uma Cidade Sustentável**

4ª Fase – Plano de Ação e Investimento e Institucionalização do Plano

O documento que ora se apresenta, terceiro produto do referido contrato, contempla as propostas de revisão do Plano Diretor com macrozoneamento, zoneamento e instrumentos.



## 1 INTRODUÇÃO

O Plano Diretor é parte indispensável do processo de planejamento municipal, abrangendo a área do território municipal como um todo, definindo diretrizes, tanto no âmbito urbano como rural. Constitui o instrumento orientador dos demais instrumentos que compõem o sistema de planejamento municipal, entre eles o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA).

O engajamento da sociedade civil no processo de construção do Plano é determinante para definir a direção da intervenção e o uso (ou não) dos instrumentos propostos pelo Estatuto (ESTATUTO DA CIDADE).

Neste ano de 2022 iniciou-se a Revisão do Plano Diretor de Paraguaçu Paulista, onde foram identificadas e analisadas suas características físicas, suas atividades predominantes e suas vocações, bem como as situações problematizadas e potencialidades para que, em conjunto com a sociedade organizada, determine-se a forma de crescimento a ser promovido, seus instrumentos de implementação e os objetivos a serem alcançados.

Todo processo de elaboração do Plano está sendo divulgado em atendimento ao que dispõe o artigo 40 do ESTATUTO DA CIDADE. Os diversos atores sociais deverão ser convidados a participar da construção do Plano. Todo material produzido tem sido disponibilizado à comunidade na página “Plano Diretor” disponível no site oficial do Município em: [www.eparaguacu.sp.gov.br](http://www.eparaguacu.sp.gov.br)



## 2 REFERENCIAL PARA FORMULAÇÃO DO PLANO DIRETOR

### 2.1 ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.527/2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece as diretrizes gerais da Política Urbana no Brasil. Portanto é o principal referencial para a formulação de diretrizes para o desenvolvimento urbano de qualquer cidade brasileira.

Conforme o art. 2º do Estatuto a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – 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;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

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

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;



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

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

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

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais;

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento;

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

## 2.2 DIRETRIZES E OBJETIVOS DA POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO



No ano de 2003 foi realizada a 1ª Conferência Nacional das Cidades, onde foi dado o pontapé inicial da definição da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNUD. Foram aprovadas diretrizes para uma política de desenvolvimento urbano democrática e integrada, buscando alcançar uma cidade para todos. Abaixo estão especificados alguns dos princípios, diretrizes e objetivos da PNUD, as definições foram retiradas do Caderno MCidades 01 - Desenvolvimento Urbano – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, publicado em 2004 pelo Ministério das Cidades.

Foram definidos nesta Conferência os seguintes princípios:

**Direito à cidade** – Todos os brasileiros têm direito à cidade, entendido como o direito à moradia digna, a terra urbanizada, ao saneamento ambiental, ao trânsito seguro, à mobilidade urbana, à infraestrutura e aos serviços e equipamentos urbanos de qualidade, além de meios de geração de renda e acesso à educação, saúde, informação, cultura, esporte, lazer, segurança pública, trabalho e participação.

**Moradia digna** – A moradia é um direito fundamental da pessoa humana, cabendo a União, o Distrito Federal, os estados e municípios promover, democraticamente, o acesso para todos, priorizando a população de baixa ou nenhuma renda, financiando e fiscalizando os recursos destinados à habitação. A promoção do acesso à moradia digna deve contemplar, ainda, o direito à arquitetura, a assistência aos assentamentos pelo poder público e a exigência do cumprimento da Lei Federal nº 10.098/02, que estabelece um percentual mínimo das habitações construídas em programas habitacionais adaptadas para as pessoas portadoras de deficiências. Entende-se por moradia digna aquela que atende às necessidades básicas de qualidade de vida, de acordo com a realidade local, contando com urbanização completa, serviços e equipamentos urbanos, diminuindo o ônus com saúde e violência e resgatando a autoestima do cidadão.

**Saneamento ambiental público** – Os serviços de saneamento ambiental são essenciais e vitais para o funcionamento das cidades, para a determinação das condições de vida da população urbana e rural, para a preservação do meio ambiente e para o desenvolvimento da economia.



**Transporte público** – O transporte público é um direito. Todos têm a prerrogativa de ter acesso aos seus serviços, cabendo aos três níveis de governo universalizar a sua oferta. A mobilidade está vinculada à qualidade dos locais onde as pessoas moram e para onde se deslocam, devendo estar articulada com o plano de desenvolvimento da cidade e com a democratização dos espaços públicos, conferindo prioridade às pessoas e não aos veículos.

**Função social da cidade e da propriedade** – A propriedade urbana e a cidade devem cumprir sua função social, entendida como a prevalência do interesse comum sobre o direito individual de propriedade, contemplando aspectos sociais, ambientais, econômicos (de inclusão social) e a implantação combinada com os instrumentos do Estatuto da Cidade.

**Gestão democrática e controle social** – Devem ser garantidos mecanismos de gestão descentralizada e democrática, bem como o acesso à informação, à participação e ao controle social nos processos de formulação, tomada de decisão, implementação e avaliação da política urbana. A gestão democrática deve reconhecer a autonomia dos movimentos sociais, sem discriminação, e estar sempre comprometida com o direito universal à educação, saúde, moradia, trabalho, previdência social, transporte, meio ambiente saudável, cultura e lazer.

**Inclusão social e redução das desigualdades** – A política urbana deve atender a população de baixa renda, a fim de reduzir as desigualdades sócio espaciais.

**Sustentabilidade financeira e socioambiental da política urbana** – A aplicação dos recursos deverá considerar critérios ambientais, sociais, regionais e de capacidade institucional. Devem ser estimuladas a elevação da produtividade, da eficiência, da eficácia e da efetividade, e a minimização do desperdício na produção da moradia, na urbanização e na implantação, operação e custeio dos serviços públicos urbanos, metropolitanos e de caráter regional, estabelecendo linhas de apoio e financiamento para a busca de novas tecnologias e para a formulação de planos e projetos de desenvolvimento urbano.

**Combate à segregação urbana** – Devem ser garantidas a redução e a eliminação das desigualdades sócio espaciais inter e intra-urbanas e regionais, bem



como a integração dos subespaços das cidades, combatendo todas as formas de espoliação e segregação urbana. Garantir a acessibilidade de todos os cidadãos aos espaços públicos, aos transportes, aos bens e serviços públicos, à comunicação e ao patrimônio cultural e natural, para a sua utilização com segurança e autonomia, independente das diferenças.

**Diversidade sócio espacial** – Devem ser consideradas as potencialidades locais, especificidades ambientais, territoriais, econômicas, históricas, culturais, de porte e outras particularidades dos assentamentos humanos, resguardando-os da especulação imobiliária e garantindo a sustentabilidade das políticas urbanas. As seguintes diretrizes:

**Políticas nacionais** – Formular, implementar e avaliar a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e as Políticas Fundiária, de Habitação, de Saneamento Ambiental, de Trânsito, de Transporte e Mobilidade Urbana de forma integrada, respeitando o pacto federativo, com participação da sociedade, em parceria com estados, municípios e Distrito Federal e articulada com todos os órgãos do Governo Federal. As políticas públicas devem ter como eixo norteador os princípios da universalidade, equidade, sustentabilidade, integralidade e gestão pública.

**Política urbana, social e de desenvolvimento** – Articular a política urbana às políticas de educação, assistência social, saúde, lazer, segurança, preservação ambiental, emprego, trabalho e renda e desenvolvimento econômico do país, como forma de promover o direito à cidade e à moradia, a inclusão social, o combate à violência e a redução das desigualdades sociais, étnicas e regionais, garantindo desconcentração de renda e crescimento sustentável. Promover políticas de desenvolvimento urbano que garantam sustentabilidade social, cultural, econômica, política e ambiental baseada na garantia da qualidade de vida para gerações futuras, levando em conta a prioridade às cidades com menores IDH ou outros indicadores sociais. Efetivar os planos diretores em consonância com os zoneamentos ecológico-econômicos e ambientais. Implementar políticas públicas integradas entre o rural e o urbano com atendimento integral ao habitante do espaço municipal.



**Estrutura institucional** – Implementar a estrutura institucional pública necessária para efetivação da política urbana, promovendo a participação e a descentralização das decisões.

**Participação social** – Promover a organização de um sistema de conferências, conselhos em parcerias com usuários; setor produtivo; organizações sociais (movimentos sociais e ONGs); entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa; entidades sindicais; operadores e concessionários de serviços públicos; e órgãos governamentais, para viabilizar a participação social na definição, execução, acompanhamento e avaliação da política urbana de forma continuada, respeitando a autonomia e as especificidades dos movimentos e das entidades, e combinando democracia representativa com democracia participativa.

**Políticas de desenvolvimento e capacitação técnico-institucional** – Desenvolver, aprimorar, apoiar e implementar programas e ações de aperfeiçoamento tecnológico, capacitação profissional, adequação e modernização do aparato institucional e normativo, a fim de garantir a regulação, a regularização, a melhoria na gestão, a ampliação da participação, a redução de custos, a qualidade e a eficiência da política urbana, possibilitando a participação das universidades.

**Diversidade urbana, regional e cultural** – Promover programas e ações adequados às características locais e regionais, respeitando-se as condições ambientais do território, as características culturais, vocacionais, o porte, as especificidades e potencialidades dos aglomerados urbanos, considerando os aspectos econômicos, metropolitanos e outras particularidades e promovendo a redução de desigualdades regionais, inclusive pela prestação regionalizada de serviços e pela prática de mecanismos de solidariedade social, com a preservação e valorização de uma identidade brasileira transcultural. O Ministério das Cidades deve criar vínculos profundos com o Ministério da Educação, trabalhando conjuntamente na formação acadêmica voltada para a cidadania e defesa de uma cidade para todos; criar parcerias entre o Ministério das Cidades e entidades estudantis que se comprometam com a garantia do direito à cidade e com a melhoria das condições de vida da população de baixa renda, para que a juventude estudantil possa colaborar na troca de conhecimento e estar preparada, no futuro, para exercer a justiça e a responsabilidade social. Garantir que a juventude esteja envolvida nas questões que



foram debatidas na Conferência das Cidades, como meio de assegurar a continuidade desses trabalhos, desses princípios e, sobretudo do direito à cidade para as futuras gerações.

**Políticas abrangentes e massivas** – As políticas do Ministério das Cidades deverão ser abrangentes e massivas para enfrentar todo o déficit habitacional (qualitativo e quantitativo); garantir o acesso à terra urbanizada, à regularização fundiária, à qualidade do meio ambiente, à assistência técnica e jurídica gratuita; promover a utilização de prédios públicos e a desapropriação de prédios particulares, que não tenham fins sociais, para fins de moradia; promover a universalização dos serviços de saneamento ambiental, energia elétrica, iluminação pública e equipamentos urbanos nas áreas urbanas e rurais; promover o aumento e a qualificação da acessibilidade e da mobilidade, a qualidade do trânsito e a segurança de todos os cidadãos, possibilitando a inclusão social. A política de desenvolvimento urbano deve atuar para corrigir as desigualdades atualmente existentes, contemplando a regularização fundiária, urbanização dos assentamentos precários, a erradicação de riscos, a mobilidade urbana, o saneamento ambiental, o abastecimento de água, o esgotamento sanitário e a gestão de resíduos sólidos e drenagem.

**Redes de cidades mais equilibradas** – Apoiar a estruturação de uma rede de cidades mais equilibrada do ponto de vista do desenvolvimento socioeconômico e da redução das desigualdades regionais, respeitando as características locais e regionais, estimulando a formação de consórcios regionais, e articulando as políticas urbana, social e ambiental, a fim de promover a desconcentração e a descentralização do desenvolvimento urbano, evitando problemas como a emancipação de cidades sem condições de assumir tal responsabilidade e a ação de lobistas para a obtenção de recursos públicos. Promover políticas de formação, informação e educação relativas aos instrumentos de implementação do direito à cidade aos mais diversos segmentos sociais, garantindo a participação cidadã na gestão pública. Promover a elaboração de planos e projetos municipais acompanhados pela União e pelos estados, de forma a garantir o atendimento às exigências técnicas e legais; e incentivar o desenvolvimento regional endógeno naquelas regiões onde já existe



oferta de infraestrutura instalada, possibilitando a geração de emprego e renda através de arranjos produtivos locais e regionais.

E os seguintes objetivos:

**Redução do déficit habitacional** – Reduzir o déficit habitacional qualitativo e quantitativo em áreas urbanas e rurais, promovendo integração e parcerias nos três níveis de governo, por meio de políticas que atendam às necessidades da população – com particular atenção para as camadas sem renda ou com renda de até três salários mínimos – e de ações que promovam o acesso à moradia digna. Investir em tecnologia adequada, incorporando requisitos de conforto ambiental, eficiência energética e acessibilidade, priorizando locais já urbanizados, de forma integrada com políticas de geração de emprego e renda, saúde, educação, lazer, transporte, mobilidade urbana e saneamento ambiental.

**Acesso universal ao saneamento ambiental** – Promover o acesso universal ao saneamento ambiental, priorizando o atendimento às famílias de baixa renda localizadas em assentamentos urbanos precários e insalubres, em áreas de proteção ambiental, municípios de pequeno porte e regiões rurais. Entende-se por saneamento ambiental o abastecimento de água em condições adequadas; a coleta, o tratamento e a disposição adequada dos esgotos, resíduos sólidos e emissões gasosas; a prevenção e o controle do excesso de ruídos; a drenagem de águas pluviais e o controle de vetores com seus reservatórios de doenças. Defender a essencialidade e a natureza pública que caracterizam a função social das ações e serviços de saneamento ambiental, garantindo a gestão pública nos serviços e a prestação por órgãos públicos. Os serviços de saneamento ambiental são de interesse local e o município é o seu titular, responsável pela sua organização e prestação, podendo fazê-lo diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, associado com outros municípios ou não, mantendo o sistema de subsídios cruzados, respeitando a autonomia e soberania dos municípios.

**Gestão integrada e sustentável da política de saneamento** – Garantir a qualidade e a quantidade da água para o abastecimento público, com especial atenção às regiões de proteção aos mananciais. Elevar a qualidade dos serviços de água e esgoto, apoiando, promovendo e financiando o desenvolvimento institucional



e a capacitação das empresas públicas de saneamento; reduzir as perdas no abastecimento e promover a conservação da água; reorientar as concepções vigentes na drenagem urbana, privilegiando o enfoque integrado e sustentável, a fim de prevenir de modo eficaz as enchentes urbanas e ribeirinhas. Aumentar a eficiência dos serviços de limpeza pública (coleta, disposição final e tratamento); promover a modernização e a organização sustentável dos serviços de limpeza pública e a inserção social dos catadores; estimular a redução, a reciclagem e a coleta seletiva de resíduos sólidos; promover a recuperação de áreas contaminadas, propondo o desenvolvimento e aplicação de tecnologias adequadas às diversas realidades do país; e incentivar as intervenções integradas, articulando os diversos componentes do saneamento. Implementar políticas públicas para a gestão sustentável de resíduos sólidos, promovendo a eficiência dos serviços por meio de investimentos em sistemas de reaproveitamento de resíduos (coleta seletiva de orgânicos, inorgânicos e inertes e destinação para reciclagem dos catadores); educação socioambiental voltada para a redução, reutilização e reciclagem de resíduos; mobilização, sensibilização e comunicação destinadas à população dos municípios brasileiros para estimular novas práticas em relação aos resíduos que tragam benefícios para o meio ambiente e que convirjam para sistemas de coleta seletiva solidária (que envolve também coleta, triagem, pré-beneficiamento, industrialização e comercialização de resíduos); controle social, fiscalização e monitoramento das políticas desenvolvidas no setor de resíduos sólidos; desenvolvimento de tecnologias sociais e ambientalmente sustentáveis; definição de metas e métodos para erradicação dos lixões, que garantam a erradicação do trabalho de crianças e adolescentes e sua inclusão escolar, bem como a capacitação e integração dos adultos em sistemas públicos de reaproveitamento de resíduos sólidos urbanos; implantação da coleta seletiva com inclusão social em todos os municípios do Brasil; criação de mini centrais de reciclagem.

**Mobilidade urbana com segurança** – Ampliar a mobilidade urbana com segurança, priorizando o transporte coletivo e os não-motorizados; desestimulando o uso de automóvel; priorizando o pedestre e privilegiando a circulação de pessoas com mobilidade reduzida; melhorando as condições do trânsito; prevenindo a ocorrência e reduzindo a violência e a morbimortalidade decorrente de acidentes; e integrando e



fortalecendo entidades e órgãos gestores de trânsito, transporte e planejamento urbano.

**Qualidade ambiental urbana** – Promover a melhoria da qualidade ambiental urbana, priorizando as áreas de maior vulnerabilidade e precariedade, especialmente quando ocupadas por população de baixa renda, e estimulando o equilíbrio entre áreas verdes e áreas construídas.

**Planejamento e gestão territorial** – Promover a melhoria do planejamento e da gestão territorial de forma integrada, levando em conta o ordenamento da cidade e seus níveis de crescimento, em uma visão de longo prazo, articulando as administrações locais e regionais. Elaborar diretrizes nacionais transitórias de um pacto de gestão urbana cidadã, destinadas à utilização pelos municípios, antes e durante o período em que estiver ocorrendo revisão e/ou elaboração de seus planos diretores, para apoiar e nortear os poderes executivos e legislativos municipais na contenção de alterações pontuais de zoneamento, usos e ocupações do solo urbano e/ou para garantir, até a aprovação do plano diretor, a implementação somente de operações consensuadas na municipalidade e que estejam de acordo com os instrumentos de controle social, da função social da propriedade e de análise dos impactos ambiental e de vizinhança.

**Diversificação de agentes promotores e financeiros** – Incentivar a participação de agentes promotores e financeiros e apoiar a atuação e a formação de cooperativas e associações comunitárias de autogestão na implementação de políticas, programas e projetos de desenvolvimento urbano, habitação e gestão ambiental.

**Estatuto da cidade** – Promover a regulamentação e a aplicação do Estatuto da Cidade, de outros instrumentos de política urbana e dos princípios da Agenda 21, garantindo a ampla participação da sociedade e a melhoria da gestão e controle do uso do solo, na perspectiva do cumprimento da função social e ambiental da cidade e da propriedade e da promoção do bem-estar da população.

**Democratização do acesso à informação** – Criar sistema de informações, acessível a qualquer cidadão, que permita a obtenção de dados sobre atos do poder



público, aplicação de recursos dos programas e projetos em execução, valor dos investimentos, custos dos serviços e arrecadação.

**Geração de emprego, trabalho e renda** – Visando à inclusão social e considerando as potencialidades regionais, integrar as ações de política urbana com as ações de geração de emprego, trabalho e renda, com destaque para a universalização da assistência técnica e jurídica; promoção da qualificação profissional; incentivo às empresas para geração do primeiro emprego; incentivo à descentralização industrial; incentivo ao emprego de idosos; concessão de linhas de crédito; estímulo à diversificação da produção; apoio a cooperativas ou empreendimentos auto gerenciáveis; promoção de políticas de desenvolvimento produtivo nas regiões não contempladas pela política regional de investimentos na produção; reformulação da política de incentivo a instalação de indústrias, fortalecendo o comércio, a agricultura e os serviços; e apoio e financiamento de parcerias para a realização de serviços públicos que promovam a coesão e inclusão social ao gerarem trabalho e renda.

## 2.3 OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL – ODS

As Nações Unidas vêm adotando o conceito de desenvolvimento sustentável desde a Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992 – a Cúpula da Terra – no Rio de Janeiro. Nesta época foi traçada uma Agenda para alcançar este objetivo, a Agenda 21.

Em 2015, a partir de nova Conferência das Nações Unidas, foi acordada por 193 Estados-membros da ONU, uma nova agenda com o tema: “Transformando Nosso Mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável”, que consiste de uma Declaração, 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e 169 metas, uma seção sobre meios de implementação e uma renovada parceria mundial, além de um mecanismo para avaliação e acompanhamento. Na Cúpula das Nações Unidas sobre



o Desenvolvimento Sustentável em 2015 foi adotada uma a Agenda 2030 que resultou em um plano de ação com 17 objetivos. Os Objetivos e metas estimularão a ação para os próximos 15 anos em áreas de importância crucial para a humanidade e para o planeta, e são:

**Objetivo 1.** Acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares

**Objetivo 2.** Acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável

**Objetivo 3.** Assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades

**Objetivo 4.** Assegurar a educação inclusiva e equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos

**Objetivo 5.** Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas

**Objetivo 6.** Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos

**Objetivo 7.** Assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todos

**Objetivo 8.** Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todos

**Objetivo 9.** Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação

**Objetivo 10.** Reduzir a desigualdade dentro dos países e entre eles

**Objetivo 11.** Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis

**Objetivo 12.** Assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis

**Objetivo 13.** Tomar medidas urgentes para combater a mudança do clima e seus impactos



**Objetivo 14.** Conservação e uso sustentável dos oceanos, dos mares e dos recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável

**Objetivo 15.** Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade

**Objetivo 16.** Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis

**Objetivo 17.** Fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável

A respeito do Objetivo 11, que trata de cidades, a Agenda 2030 estabelece as seguintes metas

**11.1** Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

**11.2** Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos

**11.3** Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países

**11.4** fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

**11.5** Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade



**11.6** Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

**11.7** Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

**11.a** Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

**11.b** Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

**11.c** Apoiar os países menos desenvolvidos, inclusive por meio de assistência técnica e financeira, para construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais.

## 2.4 NOVA AGENDA URBANA

A Nova Agenda Urbana é um documento orientado para ação que definiu padrões globais para o alcance do desenvolvimento urbano sustentável, “repensando a forma como construímos, gerenciamos e vivemos nas cidades”, segundo o ONU-HABITAT.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo organizou os 175 itens da Nova Agenda Urbana em 30 ações-chave, divididas em cinco campos:

A. Política Urbana Nacional;

B. Legislação Urbana – Regras e regulamentos;



- C. Planejamento e Projeto Urbano;
- D. Economia Urbana e Finanças Municipais;
- E. Extensões / Renovações Urbanas Planejadas

## A. POLÍTICA URBANA NACIONAL

1.O planejamento baseado nas projeções de população faz a diferença entre as cidades com infraestrutura deficiente e favelas lotadas e as cidades que distribuem benefícios urbanos e qualidade de vida para todos.

2.O planejamento para regiões em vez de apenas cidades ajuda a evitar aglomeração urbana, e preserva a conexão física e econômica de uma cidade com a sua base rural.

3.A política urbana nacional distingue os níveis de responsabilidade para todos os níveis de governo e outros interessados, estabelece mecanismos de coordenação, e garante a responsabilização por resultados de desenvolvimento urbano.

4.A criação de um sistema de governança metropolitana impede a duplicação de serviços e desperdício de recursos e ajuda com o planejamento de rotas de transporte consistentes e outros serviços.

5.Os planos urbanos com força de lei fornecem aos moradores da cidade previsibilidade em torno da propriedade, a segurança da posse, direitos de acesso e os planos individuais para o futuro. Eles também garantem que o desenvolvimento é transparente e que os espaços e serviços públicos de uma cidade são protegidos.

6.As políticas urbanas nacionais devem garantir padrões mínimos no planejamento de serviços urbanos básicos, tais como água, saneamento e energia, ou as características básicas de projeto de ruas que promovam o caminhar seguro, o andar de bicicleta e o acesso aos transportes públicos.

## B. LEGISLAÇÃO URBANA – REGRAS E REGULAMENTOS

1.O estabelecimento de sistemas de gestão de terras, incluindo ferramentas de planejamento, finalidade e administração do solo urbano, é necessário para o



fornecimento sustentável de todos os outros elementos do tecido urbano. As estruturas legais devem ser acessíveis a todos, portanto, é preciso reconhecer a realidade do pluralismo jurídico, a informalidade e a insegurança generalizada de posse da terra, identificando soluções práticas e equitativas.

**2. Mecanismos legais para adquirir, estabelecer e manter o espaço público** são fundamentais para o caráter e habitabilidade de uma área urbana. O espaço público, particularmente ruas e espaços verdes, fornece a estrutura básica dos assentamentos humanos que perdura ao longo de décadas e séculos. O espaço público reforça a coesão da comunidade, a identidade cívica, a qualidade de vida e aumenta a produtividade econômica.

**3. Regulação inclusiva** dos elementos centrais da urbanização: os serviços básicos como água, saneamento, gestão de resíduos e transportes públicos devem ser acessíveis a todos, independentemente do status ou a segurança da posse. O desenho dos quarteirões deve garantir um tecido urbano diversificado que torne o espaço construído acessível a todos e que suporte uma grande variedade de usos econômicos e culturais.

4. Promover o **equilíbrio de direitos e interesses no desenvolvimento urbano** através do controle proativo. O investimento público em infraestrutura e a autorização para novas urbanizações que criem valor na propriedade devem ser reinvestidos nos serviços que essas propriedades necessitam e no desenvolvimento urbano geral, bem como beneficiar os proprietários individuais. Cidades que visam maior equidade entre os cidadãos, a estabilidade financeira e o aumento da prestação de serviços, precisam definir marcos legais para equilibrar de forma justa os encargos e os benefícios da urbanização.

5. É necessária a **elaboração de códigos que suportem uma cidade economicamente vibrante, inclusiva e segura**, tanto a nível de rua e do bairro. Os códigos devem ser atualizados e localmente relevantes, mitigando riscos e promovendo a eficiência ambiental.

6. As **regras e regulamentos devem ser eficazes** na realização dos objetivos políticos acordados de forma eficiente e previsível. Eles devem ser objetivos, de custo



eficaz, apoiarem um quadro de governança relevante para a diversidade de contextos urbanos e incentivadores de resultados inclusivos.

### C. PLANEJAMENTO E PROJETO URBANO

1. Os **padrões urbanos** têm uma grande influência sobre as condições de habitação e a sustentabilidade. As áreas para edificações devem ser equilibradas por espaço público que permitam aos residentes desfrutarem de seus bairros. O projeto de padrões de rua, quarteirões, blocos, tramas e arranjos de construção afeta diretamente a habitabilidade, condições de caminhar, segurança, sociabilidade, impacto ambiental e produtividade dos bairros. Áreas acessíveis tornam mais fácil a oferta de serviços urbanos e fluxo do comércio.

2. O **tempo de viagem entre a casa e o trabalho** tem um enorme impacto sobre a qualidade de vida dos moradores. Bairros de uso misto, com residências próximas ao emprego, promovem percursos rápidos, economizando tempo e reduzindo o consumo de energia e as emissões de gases de efeito estufa. Se bem concebidos, eles também podem promover espaços públicos socialmente interativos e flexíveis.

3. **Ar fresco** e áreas verdes melhoram a vida de todos. Parques, florestas urbanas, zonas úmidas, áreas agrícolas nos perímetros urbanos, ruas urbanizadas, telhados verdes e superfícies verdes verticais melhoraram o ecossistema urbano e o microclima. E inclusive têm demonstrado eficiência na redução de crimes violentos.

4. Os **moradores da cidade devem estar no centro** de planejamento urbano. O desenvolvimento imobiliário muito frequentemente tem levado à segregação de alguns grupos socioeconômico. A ‘habitação no centro’ implica uma abordagem de planejamento holístico que coloca as pessoas e as suas necessidades diárias no centro da política de desenvolvimento urbano e faz da moradia a preços acessíveis um dos pilares da vida da cidade.

5. Um **planejamento de crise rígido reduz o tempo de recuperação e assegura** que a vida normal dos moradores seja restaurada rapidamente. Um bom planejamento de crise envolve todos os atores, de equipes de emergência e autoridades municipais



para o governo central. Um bom plano pode aumentar a resiliência e reduzir a perda de vidas e bens durante uma emergência.

**6. Um bom planejamento inclui a provisão para o comércio e o crescimento econômico.** Espaços econômicos urbanos diversos, que também servem para os empresários de pequena escala e que estão perto de casas, aumentam a produtividade e meios de vida em geral, incluindo uma melhor qualidade de vida para os trabalhadores.

#### **D. ECONOMIA URBANA E FINANÇAS MUNICIPAIS**

**1. Identificar as principais fontes de financiamento sustentável.** O reforço da capacidade econômica e financeira de uma cidade aumenta as oportunidades econômicas para os residentes e permite que a cidade financie a prestação de serviços básicos de infraestrutura local, como habitação a preços acessíveis.

**2. Os Planos de investimento devem apoiar o crescimento a longo prazo das cidades.** A urbanização planejada permite às cidades identificar futuras oportunidades para a geração de receita e alocar recursos para investimentos prioritários. Planos de investimento também facilitam orçamentos realistas e exequíveis.

**3. O financiamento local irá determinar o futuro do desenvolvimento de infraestrutura urbana nos países em desenvolvimento.** As autoridades urbanas podem aumentar receitas locais, aproveitando as regras de planejamento e a utilização de instrumentos financeiros disponíveis localmente, tais como a partilha do valor da terra, empréstimos comerciais e investimento externo.

**4. Os instrumentos de planejamento ajudam os governos locais a maximizar valor.** Instrumentos inovadores como a requalificação do uso do solo ajudam os proprietários de terras e os moradores da cidade a utilizarem e reconstruírem áreas da cidade. Povoar e desenvolver terras subutilizadas e reconstruir áreas pós-desastre / pós-conflito, podem estimular o desenvolvimento a longo prazo, fornecendo resultados a curto prazo.



**5. Investir em serviços urbanos básicos melhora as condições de vida dos moradores da cidade.** Avaliações rápidas do nível de acesso aos serviços urbanos básicos ajudam as autoridades municipais a estimar os investimentos necessários para atender às demandas da crescente população urbana. Fontes de financiamento internas e externas devem ser utilizadas para melhorias e construção de novas infraestruturas. Aspectos de sustentabilidade podem ser considerados nos programas e projetos de soluções.

**6. Opções de financiamento habitacional devem estar disponíveis para moradores de baixa renda.** Isso é possível por meio de políticas criativas e visionárias, tais como subsídios cruzados, financiamento hipotecário, financiamento de habitação social e de aluguel, mecanismos de crédito para construtores, o crédito para os desenvolvedores e prestadores de serviços e suporte para edifícios de construção com materiais resistentes.

## **E. EXTENSÕES/RENOVAÇÕES URBANAS PLANEJADAS**

**1. Uma vez estabelecida, uma rua pode durar mil anos.** Quando as pessoas ocupam áreas onde não foram estabelecidos o espaço público adequado e os direitos de passagem, o resultado são favelas, segregação e congestionamento. O reequipamento de uma área urbana é difícil e caro. É muito mais fácil e mais barato planejar com antecedência.

**2. O planejando com base em projeções holísticas demográficas, econômicas e outras faz diferença na qualidade de vida dos futuros centros urbanos,** evitando que sofram com infraestrutura inadequada e sobrecarregada, superlotação, engarrafamentos, assédios por vandalismo e opulência, em contraste com aqueles que fornecem infraestrutura suficiente, vitalidade e acessibilidade.

**3. Sempre que possível, o “preenchimento” urbano e a urbanização de favelas** é melhor, criando densidade adequada da população, uso misto de bairros e vibração urbana. A urbanização de terrenos baldios, favelas e áreas industriais degradadas permite que as cidades acomodem o crescimento sem aumentar a sua extensão urbana sobre terras ecologicamente valiosas. Esta abordagem resulta na redução de uso de energia e nas emissões de gases de efeito estufa urbanas.



**4. Integração é a chave para a prestação equitativa e eficaz dos serviços urbanos.** A melhoria desses serviços deve ser concebida como um pacote integrado, intersetorial, permitindo o uso racional dos recursos e proporcionando espaços comuns como os direitos de passagem necessários. A sustentabilidade pode ser construída lastreada na melhoria planejada dos serviços básicos.

**5. A oferta de terras para a expansão urbana precisa acompanhar o mesmo ritmo do crescimento da cidade.** Para alcançar este objetivo, devem ser identificadas e protegidas as áreas destinadas a extensões da cidade planejada. Essa medida permite também um controle sobre o mercado de terras e a ampliação da acessibilidade em toda a cidade.

**6. A descontrolada especulação de terras é um fardo para o crescimento de cidades equitativas e um bom planejamento.** A especulação ao reter a terra por longo tempo, para ganho de capital futuro, deixa áreas desocupadas quando há uma necessidade de habitação, por exemplo; o investimento prévio em terras aumenta seu valor e pode inviabilizar financeiramente um projeto para a cidade. Mecanismos legais devem abordar ambos.

## 2.5 O QUE DIZEM OS URBANISTAS

Para as recomendações levam em conta a análise do compartimento do zoneamento e algumas das teorias contemporâneas sobre o desenvolvimento da cidade. Dentre as teorias, utilizaremos com base:

- Jane Jacobs, sobre a diversidade exuberante
- Jaime Lerner, sobre acupultura urbana
- Ian Gehl, sobre cidade para pessoas

Para Jane Jacobs (Jacobs, 2011) há quatro condições indispensáveis para gerar uma diversidade exuberante nas ruas e nos distritos:



1. O distrito, e sem dúvida o maior número possível de segmentos que o compõem, deve atender a mais de uma função principal; de preferência, a mais de duas. Estas devem garantir a presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes e estejam nos lugares por motivos diferentes, mas sejam capazes de utilizar boa parte da infraestrutura.
2. A maioria das quadras deve ser curta; ou seja, as ruas e as oportunidades de virar esquinas devem ser frequentes.
3. O distrito deve ter uma combinação de edifícios com idades e estados de conservação variados, e incluir boa porcentagem de prédios antigos, de modo a gerar rendimento econômico variado. Essa mistura deve ser bem compacta.
4. Deve haver densidade suficientemente alta de pessoas, sejam quais forem seus propósitos. Isso inclui alta concentração de pessoas cujo propósito é morar lá.

Para Jaime Lerner (Lerner, 2003, p. 4), algumas "magias" de medicina devem ser aplicadas a cidades que estão doentes. Para ele, é possível que a intervenção em uma área pode ajudar a "curar", melhorar, criar reações positivas e em cadeia, sendo indispensável intervir para revitalizar, fazer que o organismo trabalhe de outra maneira. Em seu livro, ele destaca algumas questões que promovem este processo:

1. **Cidade como local de encontro** por excelência
2. **Diversificação de Usos** promove vida urbana
3. **Estima a cidade**, o conhecimento
4. **Identificação com a cidade**, é necessário que a população conheça e sinta-se parte da cidade, por meio de um desenho de fácil identificação
5. **Aguapultura**, utilização da água para fazer acupultura urbana
6. **Vegetação** como elemento de boa acupultura e gerador de unidade e beleza urbana, aumentando a identificação, autoestima, sentimento de pertencimento

Para Jan Gehl (Gehl, 2013) a cidade pode ser cheia de vida, segura, sustentável e saudável. Gehl destaca que as pessoas e atividades devem ser concentradas em poucos espaços de tamanhos compactos e adequados no mesmo nível, faz uma analogia a um evento que se por ventura lotar e for espalhado em salas



maiores ou outros andares, inevitavelmente fracassará. Em linhas gerais o autor e urbanista recomenda:

1. **Espaços públicos bons**, seguros e convidativos
2. **Uso de bicicletas** como meio de transporte
3. **Contato com a rua**
4. **Espaço de qualidade para pedestre**, por meio de escala e ritmo (deslocamentos a baixa velocidade), transparência das edificações em relação a rua, apelo a muitos sentidos, textura e detalhes nas edificações, diversificação de funções, ritmo de fachadas verticais
5. **Térreo dinâmico**

## 2.6 CDP – ANÁLISE TEMÁTICA

A Síntese da Análise Temática abaixo demonstra os principais condicionantes (C), deficiências (D) e, Potencialidades (P) do Município, as quais devem ser consideradas na elaboração das diretrizes e propostas.

**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

## Síntese da Avaliação Temática Integrada

C	D	P	Aspectos Ambientais
			Previsão de APA no Ribeirão Alegre, porém sem regulamentação
			Relevo parcialmente acidentado
			Áreas com restrição à ocupação: faixa de domínio ao longo da SP-284 e SP-421, Estação experimental João José Galhardo – UC (1944 – Estação de Zootecnia e Horto Florestal, JICA, desativada), Ribeirão Alegre e Rio Cachoeira, cemitérios, APP, cone aeroporto, ferrovia, lago, (faltou declividade, ao norte), áreas verdes
			Perda de solos rurais por erosão e/ou desertificação
			Existência de altas declividades na região norte do Município
			Município com muitos corpos hídricos, inclusive represa
			Município classificado como Estância Turística
			Existência de Mapa de classes mais frágeis especialmente localizadas ao longo de cursos d'água
			Existência de áreas com processos erosivos
			Existência de áreas de reflorestamento
			Existência de Unidade de Conservação Estação Experimental Paraguaçu Paulista
			Pouco remanescente florestal, considerando a dimensão do Município (total = 10,54% em 2020)
			Ocorrência de queimadas ao noroeste e centro-leste do Município
			Existência de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) regulamentado pela Lei 13798/2009 e Decreto 55.947/2010 a Projetos de proprietários rurais
			Isonção de ITR mediante declaração do IBAMA para áreas de preservação permanente, reserva legal e demais manchas de vegetação natural
			Município suscetível à riscos climáticos, especialmente aqueles ligados à alteração de regimes de chuvas e degradação da qualidade do solo
			Aspectos Socioeconômicos
			PIB em crescimento constante desde 2007
			Principal componente do PIB é o setor de serviços, porém há um crescimento da participação da indústria no Valor Adicionado Municipal devido às usinas de álcool
			Agropecuária dominada pela cana-de açúcar
			Apresenta condições favoráveis para realização de investimentos necessários para promoção de desenvolvimento econômico, urbano e melhora da qualidade de vida em seu território.
			Segundo maior PIB da região
			IDH na faixa alta
			Transição demográfica em curso (redução no número de crianças e aumento no número de idosos)
			Projeção de crescimento demográfico entre 2020 e 2030, de 950 habitantes no total, sendo 89 na área rural 861 na área urbana. O que resulta em aproximadamente em um acréscimo aproximado de 322 domicílios, considerando que a média é de 2,95 habitantes/domicílios.
			Potencialidade de turismo na área rural
			Segregação socioespacial a leste, sul e oeste

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.lg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.lg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)

**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

			Possíveis conflitos de expansão urbana: sul (indústria x habitação); leste e nordeste (avanço sobre área de manancial Grande Lago e Ribeirão Alegre); manchas urbanas dispersas
			Barreiras para o crescimento: SP 284, ferrovia, Ribeirão Alegre, Rio Sapê
			Áreas de interesse social em consolidação no sul e nordeste da área urbana
			Consolidação de áreas de maior renda ao norte e oeste, inclusive com novos loteamentos

## Síntese da Avaliação Temática Integrada

Aspectos Socioespaciais			
			Inserido em região de influência de Marília e Assis
			Município de grandes dimensões: 1.001,094km <sup>2</sup> , dividido em 4 distritos (Conceição de Monte Alegre, Paraguaçu Paulista, Roseta, Sapezal)
			População predominantemente urbana (90,6% em 2010), porém, com uma leve tendência de redução da taxa de urbanização (era 92,4% em 1991)
			Projeção de crescimento demográfico em entre 2020 e 2030, de 950 habitantes no total, sendo 89 na área rural 861 na área urbana. O que resulta em aproximadamente em um acréscimo aproximado de 322 domicílios, considerando que a média é de 2,95 habitantes/domicílios.
			Déficit (8,51%) e inadequação (13,72%) habitacionais importante = 22,22% do número total de domicílios. Sendo que a inadequação diz respeito mais às condições de moradia.
			Áreas de vulnerabilidade: Distrito Roseta, porções nordeste e sudeste da área urbana.
			Manchas urbanas dispersas
			Existência de vazios urbanos de grande, média e pequena dimensão, sendo que os últimos estão situados majoritariamente em novos loteamentos
			Existência de legislação urbanística bastante completa, porém exigindo atualização: Código de Zoneamento (LC 11/1998), Programa Municipal de Regularização Fundiária e Urbanística (LC 104/2009); Parcelamento do Solo Urbano (LC 12/1998), Sistema de Áreas Verdes (Lei 1.978/1997); Código de Meio Ambiente (LC 09/1998); Código de Obras (LC 08/1998); Planta Genérica de Valores (LC 059/2005); Plano Diretor (LC 10/1998)
			Plano Diretor anterior ao Estatuto da Cidade (LC 10/1998)
			Inexistência de Planos Municipais de Habitação e Mobilidade Urbana
			Tem Plano Municipal de Turismo (LC 232/2018)
			Existência de CONCIDADES (Lei 2.491/2007)
			Tendência de expansão horizontalizada
			Predominância de usos mistos na mancha urbana, porém com certo domínio do uso habitacional
			Altura das edificações, na maioria entre 1 a 3 pavimentos, com baixa ocorrência de altura maior, porém constatados ao menos dois edifícios com mais de 10 pavimentos
			Desenvolvimento comercial ao longo de eixos viários: a) Rua Jose Salomão b) Rua Manoel Antônio de Souza – Avenida Jose Jorge Estevan c) Avenida Siqueira Campos (importante acesso à cidade) d) Avenida Sete de Setembro

**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

## Síntese da Avaliação Temática Integrada

Aspectos de Infraestrutura		
		93,5% dos domicílios com rede de esgoto
		100% de tratamento de esgoto
		99% índice de atendimento com água e esgoto
		97,6% dos domicílios com vias com arborização
		100% dos domicílios com coleta de Resíduos Sólidos urbanos
		Tem Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos aprovado pela LC 192/2016
		5,5% dos domicílios em vias com urbanização adequada (déficit concentrado na infraestrutura de drenagem).
		Ocorrência de inundação, enxurradas e alagamentos de casas e prédios públicos nos bairros Barra Funda e Vila Nova
		Tem Plano Municipal de Saneamento Básico aprovado pela LC 253/2019
		Tem planos de políticas setoriais: Saúde (Lei 3.224/2021 para o período de 2022 – 2025); Educação; Lazer, Cultura e Turismo (LC 232/2018)
		Existência de um conjunto importante de atrações Turísticas, sendo necessário programas de revitalização e restauração: trem turístico Moita Bonita, Estação Ferroviária de Paraguaçu Paulista; Jardim das Cerejeiras, Restaurante Vilharquide, Estádio Municipal, Grande Lago; Teatro Municipal "Lucila Nascimento"; Centro de Convenções Mario Covas; Expo Paraguaçu Centro de Convergência; Museu e Arquivo Histórico Jornalista José Jorge Junior, Cachoeiras e Resort Águas das Araras;
		Demanda existência por estruturação das estradas rurais
		Problema na mobilidade a pé devido à más condições das calçadas (estreitas, existência de obstáculos, declividades, sem rampa de acessibilidade)
		Número significativo de ciclistas, porém com ausência de infraestrutura cicloviária
		Inexistência de transporte coletivo público
		Existência de Programa Municipal de Conservação das Estradas Rurais (Lei 2.074/1999), incluindo controle da erosão do solo e proposta de novos traçados para as estradas rurais ampliando a rede viária rural

Tabela 1 – Síntese da Análise Temática

Fonte: Oliver Arquitetura, 2022

**3 REORDENAMENTO TERRITORIAL****3.1 PERÍMETRO URBANO E ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA**



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

A legislação brasileira não define critérios objetivos para a delimitação do perímetro urbano.

O Código Tributário Brasileiro estabelece que ao menos dois dos critérios abaixo devem ser atendidos para que uma zona seja considerada urbana para fins de cobrança de IPTU:

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.” (§1º ,art. 32 , LF 5.172/1966)

Conforme a Lei Municipal 189/2016, o Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista é dividido em Zona Urbana e Zona Rural, sendo a primeira o mesmo que área urbana, sendo aquela que é “efetivamente ocupada ou comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução, onde concentra a infraestrutura do município e distritos, delimitada administrativamente. Sob o aspecto político-administrativo, a zona urbana ou a área urbana é a situada dentro dos perímetros urbanos (da cidade-sede e dos distritos) instituídos por lei do Município”.

Segundo a mesma lei, o perímetro urbano é a linha limítrofe das zonas ou áreas urbanas fixadas por lei municipal, sendo que integram a zona urbana a Sede do Município e os distritos: Conceição de Monte Alegre; Roseta e Sapezal.

Essa lei complementar revoga uma série de dispositivos anteriores, de 1979 a 2002.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

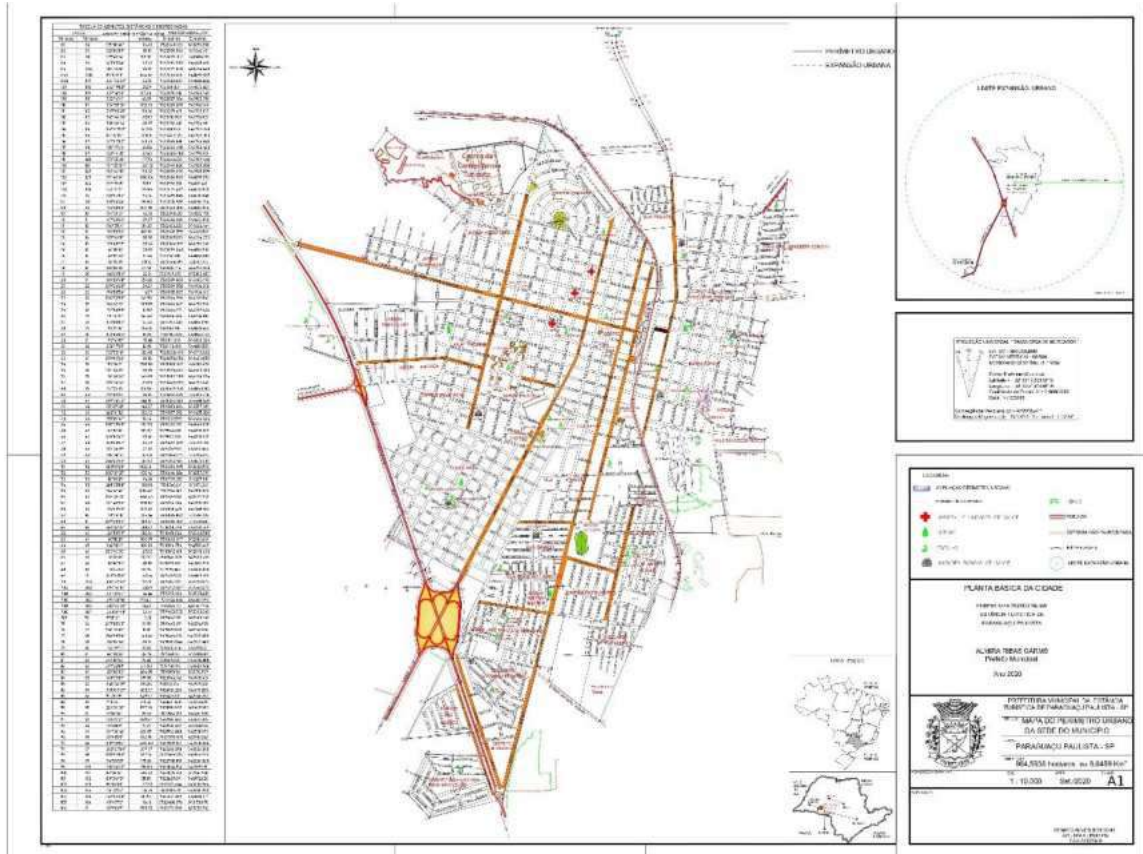


Figura 1 – Perímetro Urbano da Sede Municipal conforme a LC 260/2020

Fonte: LC 260/2020

A LC 189/2016 foi alterada pela LC 260/2020, alterando o perímetro urbano da Sede Municipal, que incluiu novo trecho urbano abrangendo um trecho rodoviário e alguns loteamentos residenciais.

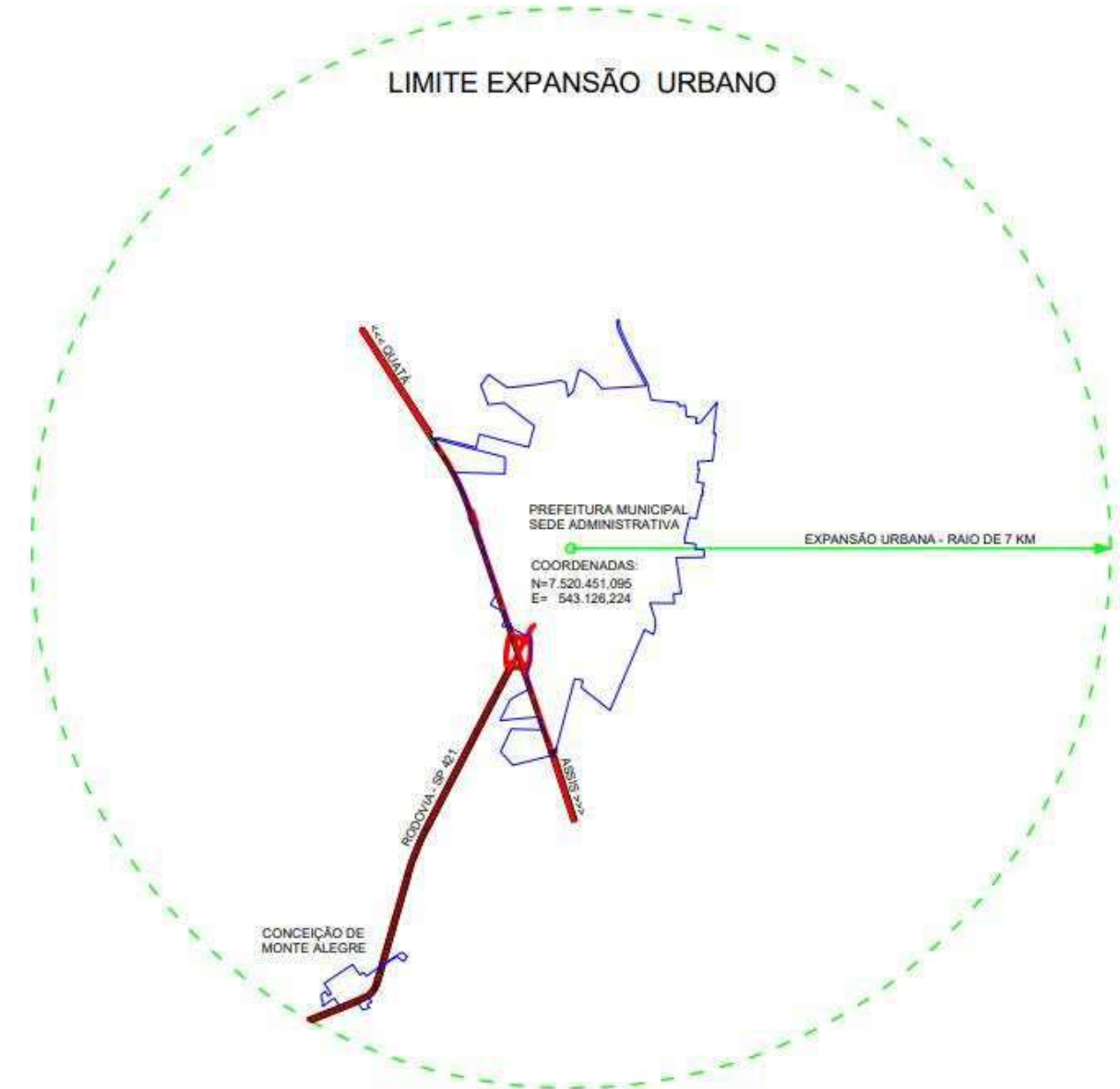


Figura 2 – Área de Expansão Urbana da Sede

Fonte: LC 260/2020

Em seus anexos, a LC 260/2020 também estabeleceu uma área de expansão urbana com raio de 7,00km a partir do prédio da Prefeitura localizado na Sede Administrativa do Município. Essa forma de delimitação não é ideal, pois desconsidera elementos físico-territoriais, ambientais e socioeconômicos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

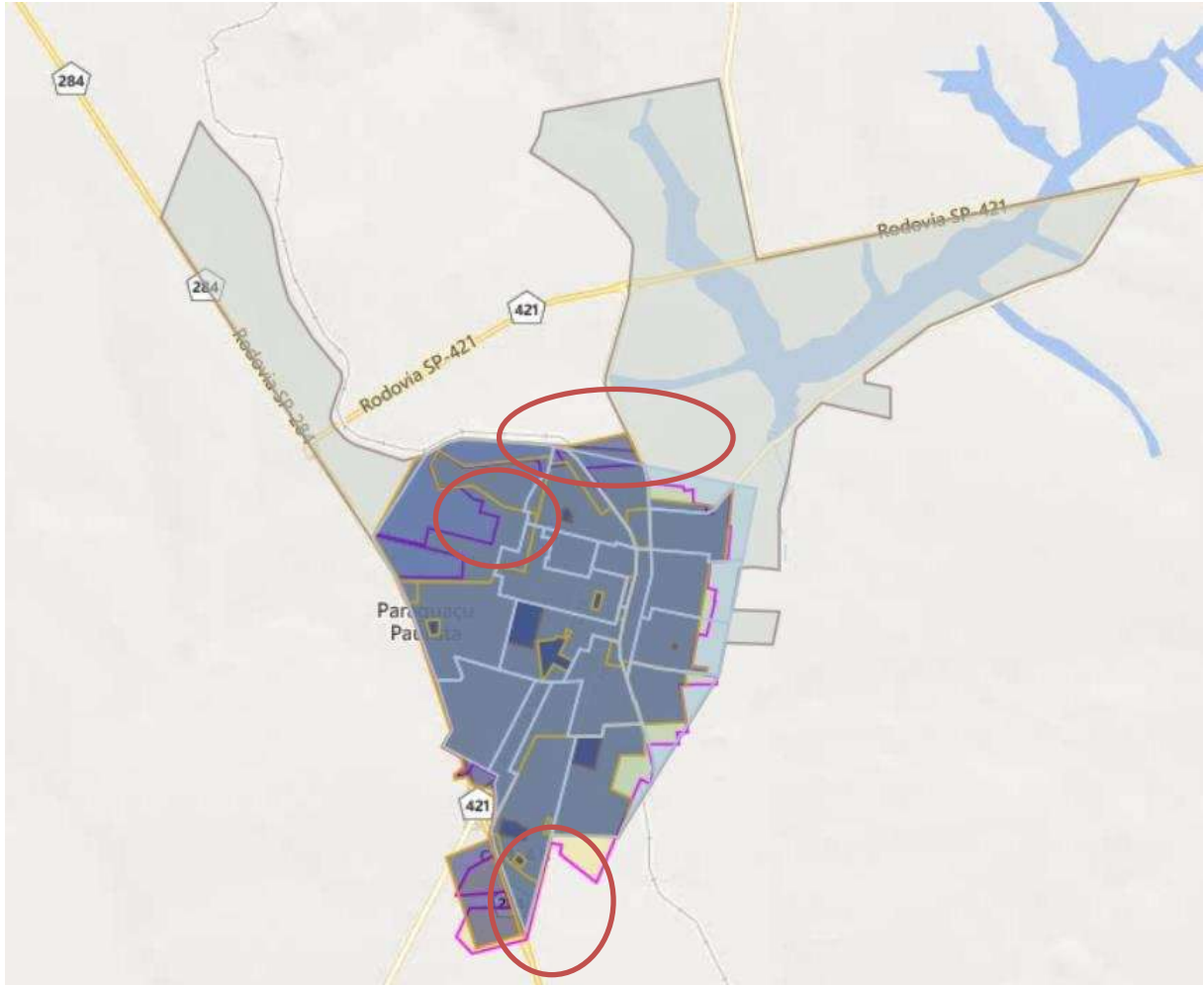


Figura 3 – Mapa do Perímetro Urbano, Novo Perímetro Urbano, Setores e Uso do Solo

Fonte: NeoSit, Site Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

A demarcação de um novo perímetro considera: as restrições e suscetibilidade apresentadas anteriormente.

O mapa acima sobrepõe as informações de setores (em azul claro), perímetro urbano (em cinza), novo perímetro urbano (em magenta), uso do solo – que corresponde ao mapa de zoneamento (em laranja). Existe uma inconsistência nos traçados. Em vermelho está marcado áreas em que o zoneamento urbano está maior que o perímetro urbano.



Figura 4 – Mapa do Perímetro Urbano e do Novo Perímetro Urbano

Fonte: NeoSit, Site Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Ativando os lotes, constata-se a existência de parcelamento fora dos perímetros (conforme marcado em vermelho).

Além disso, do ponto de vista legal, não atende ao disposto pelo artigo 42-B do Estatuto da Cidade (incluído em 2012), o qual determina que, a partir de 2012 os Municípios que pretendam ampliar seus perímetros devem elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

- I - demarcação do novo perímetro urbano;
- II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

O Estatuto também prevê que, quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

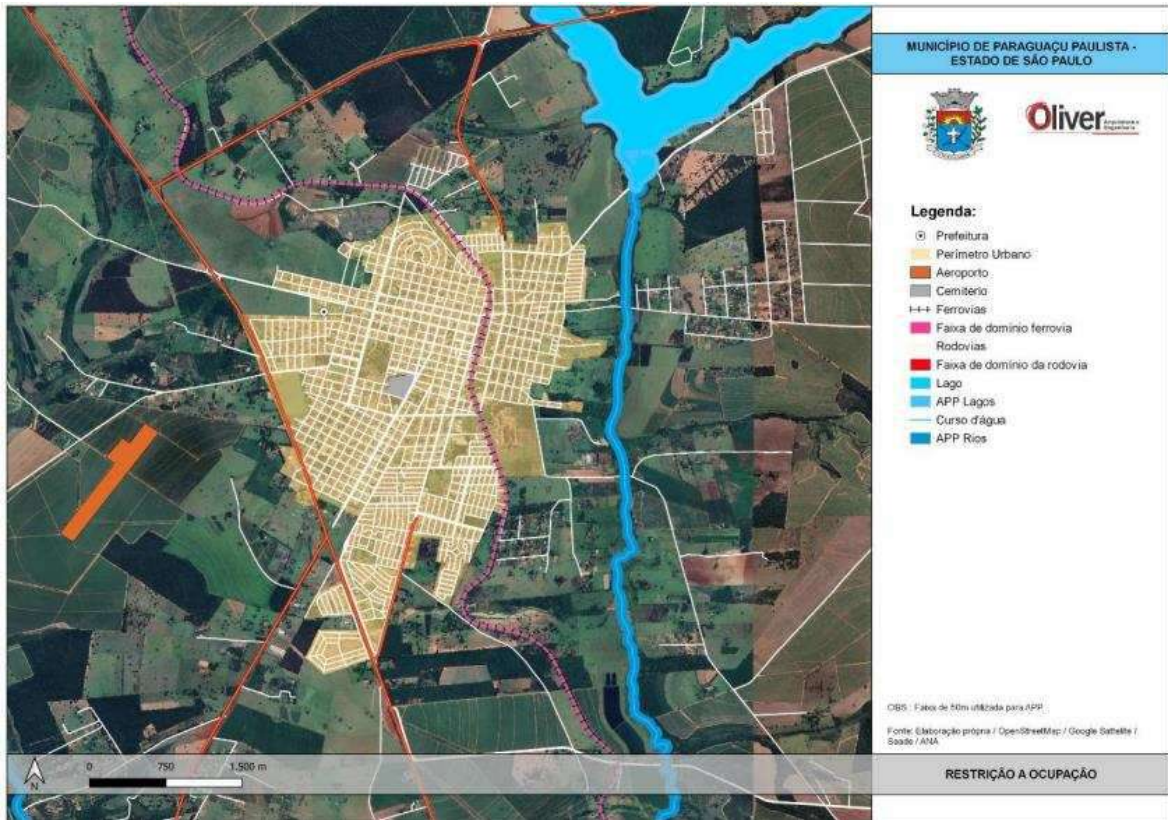


Figura 5 – Áreas com Restrição à Ocupação

Elaboração: Oliver Arquitetura

Em relação ao inciso II do artigo 42-B do Estatuto da Cidade, o mapa acima delimita os trechos com restrições à urbanização, sendo eles: áreas de influência do aeroporto e cemitério; faixas de domínio da ferrovia e rodovias; área da represa; área de preservação permanente dos cursos d'água.

Não foi encontrado no Sistema Nacional de Prevenção de Desastres do Serviço Geológico do Brasil, áreas suscetíveis à inundação ou movimento de massa, que indiquem área sujeita à desastre natural.

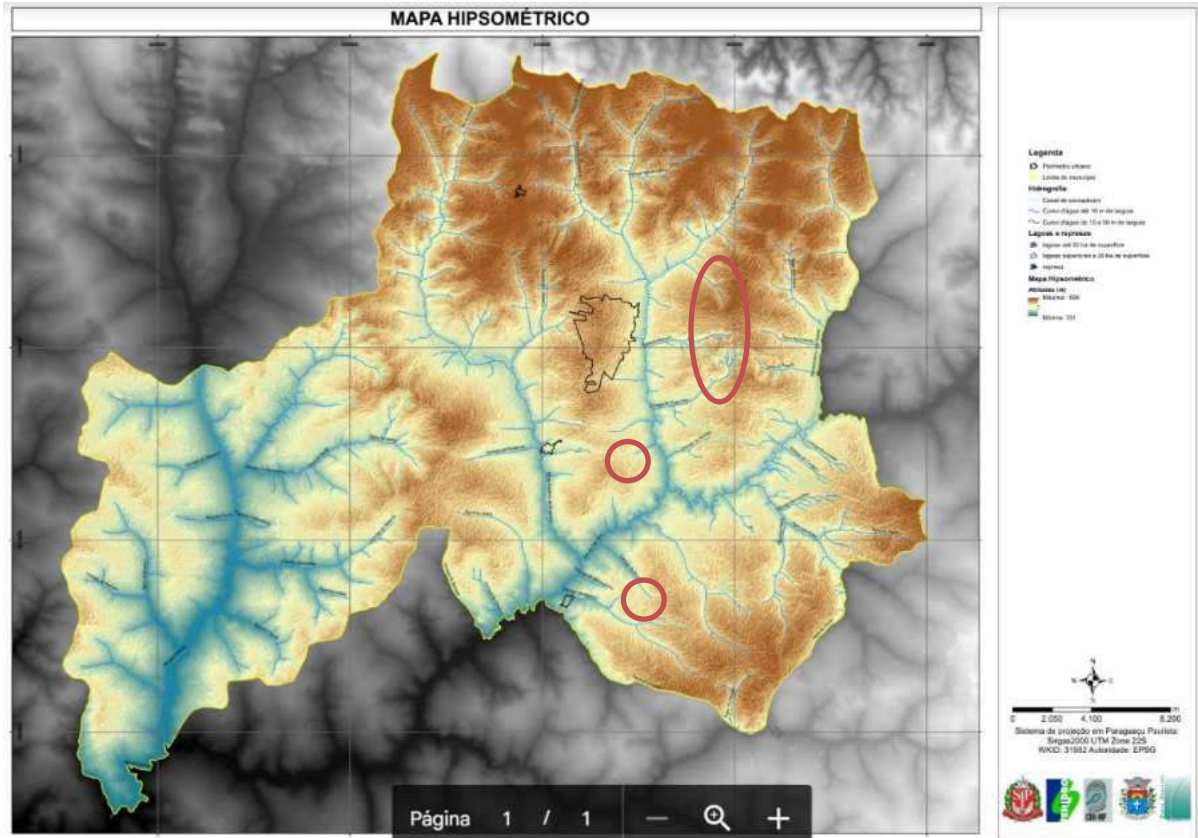


Figura 6 – Mapa Hipsométrico

Fonte: Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Rural (2020)

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2026/24836/24836_original.pdf)

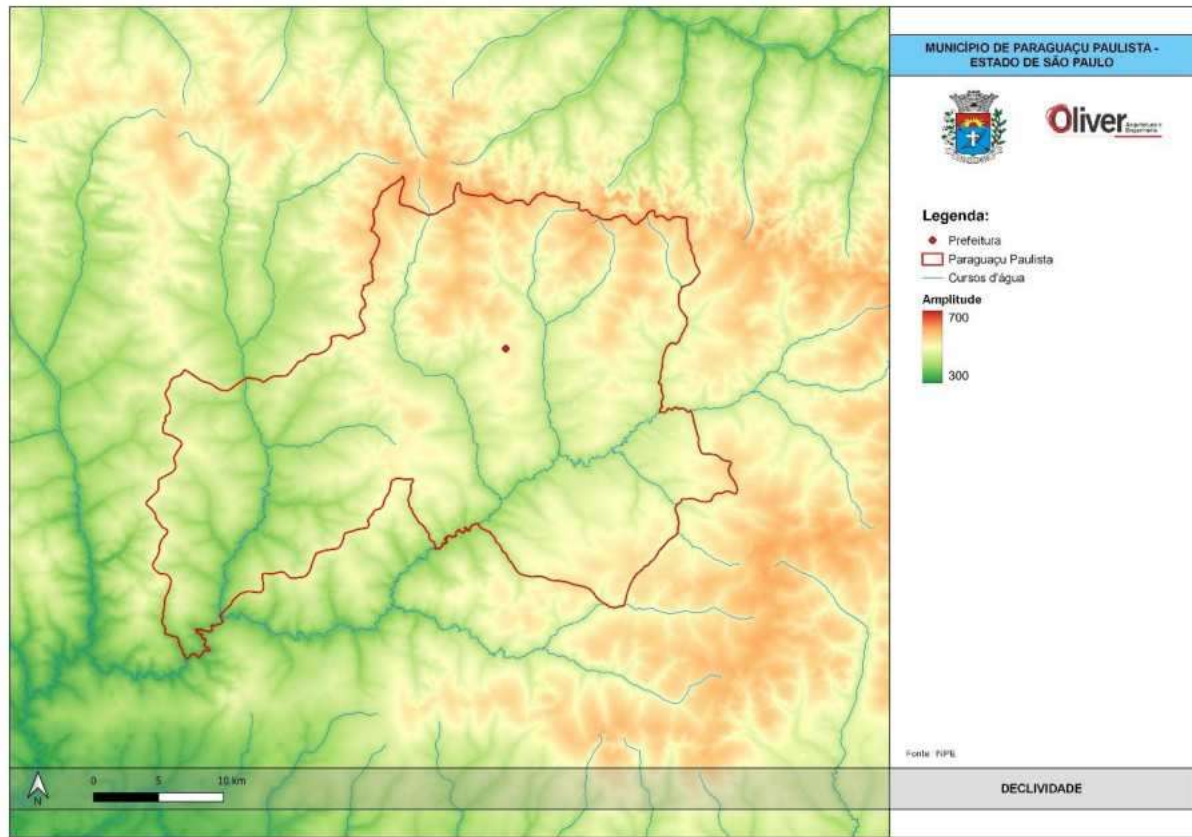


Figura 7 – Mapa de Declividades

Fonte: Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE

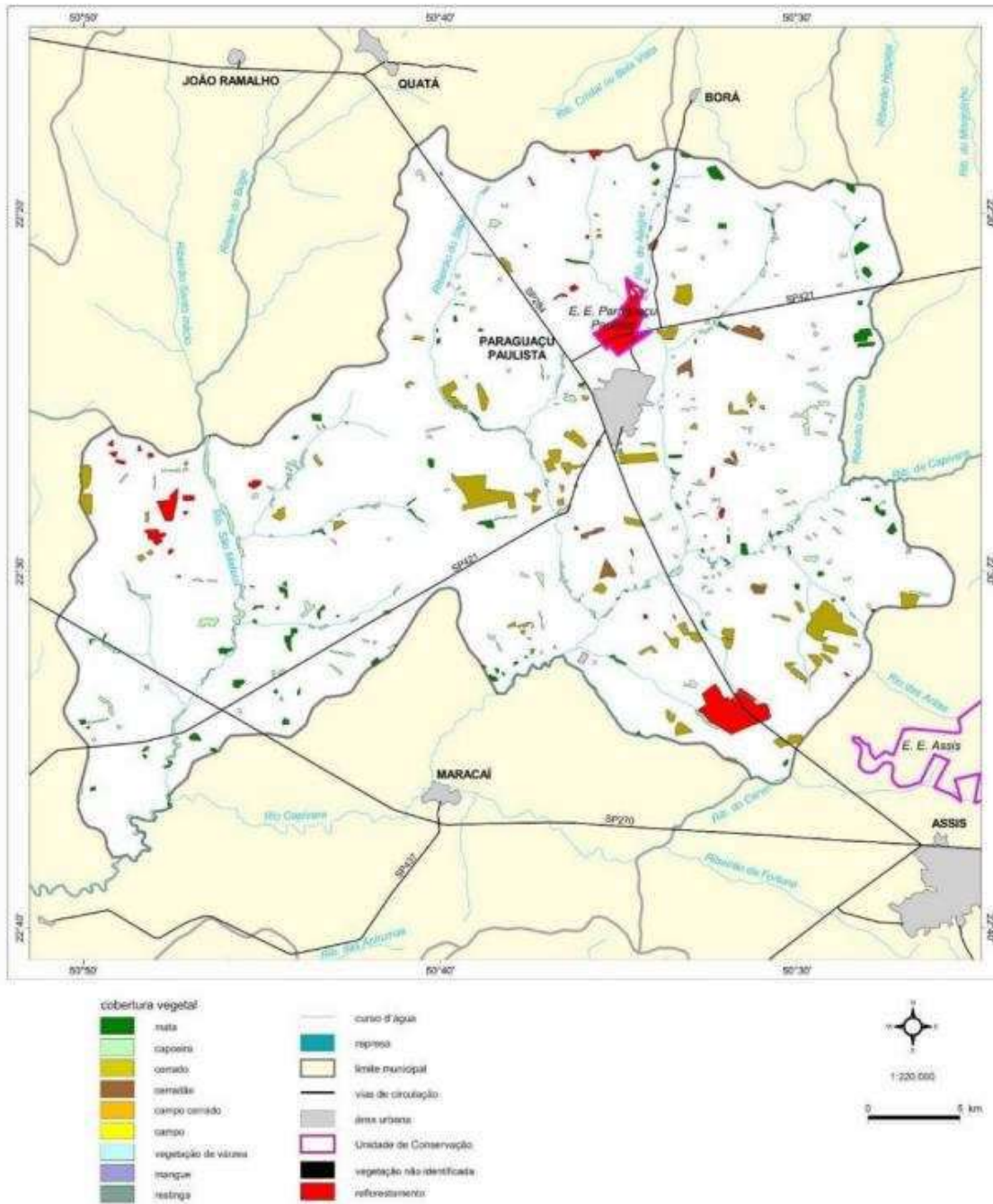


**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100



**Figura 23: Mapa Florestal de Paraguaçu Paulista**

Fonte: Instituto Florestal. Disponível em:

<http://s.ambiente.sp.gov.br/sifesp/paraguacupaulista.pdf>. Acesso em 21/07/2020.

Figura 8 – Mapa Florestal de Paraguaçu Paulista

Fonte: Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Rural (2020)

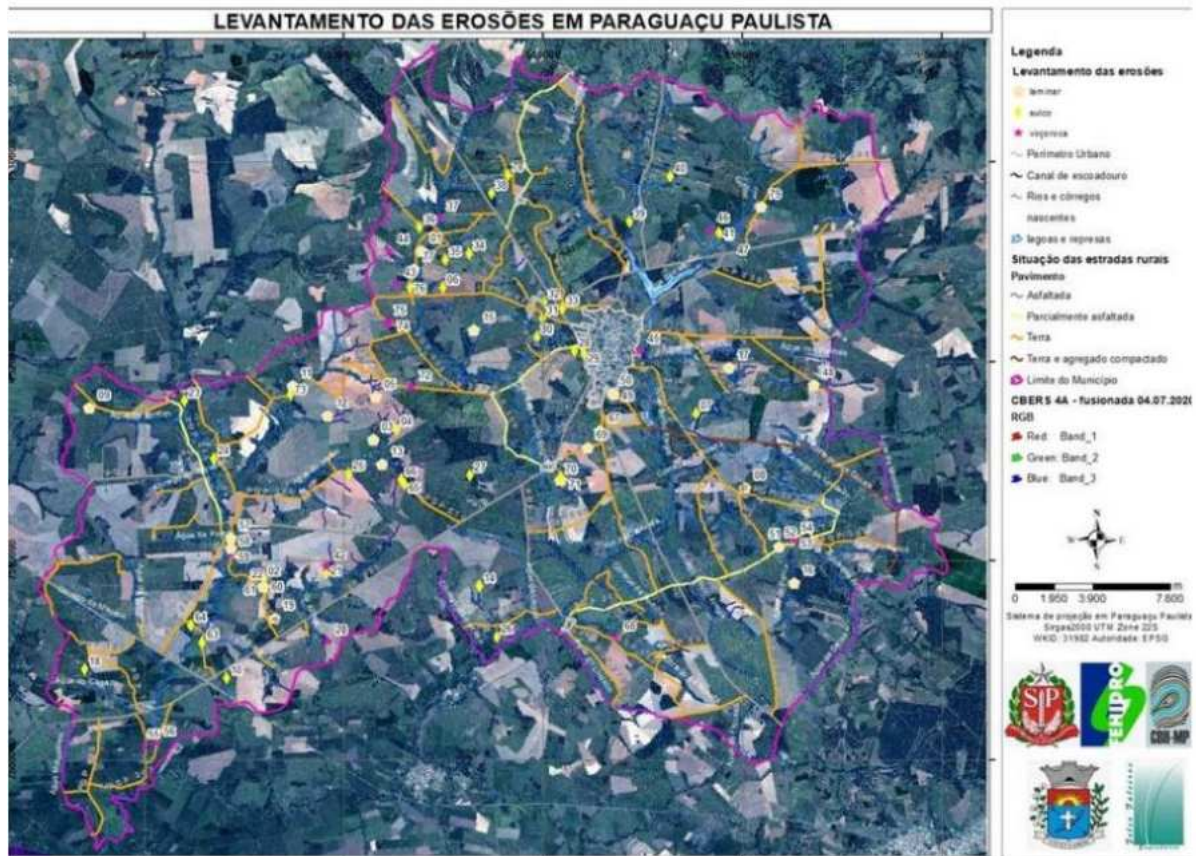


Figura 9 – Levantamento de Processos Erosivos

Fonte: Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Rural (2020)

No entanto, algumas informações do Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Municipal, indicam algumas possíveis suscetibilidades: (1) áreas urbanas localizadas próximas às calhas dos rios nos perímetros de norte e centro de Conceição Alegre, noroeste de Roseta e a porção leste da Sede (ver Mapa hipsométrico e de declividades acima); (2) áreas com remanescentes florestais (ver Mapa Florestal) (3) proximidade de calhas de rios, onde há maior declividade; (3) Áreas com processos erosivos nas margens de córregos e ribeirões, estradas e plantações (voçorocas, erosões laminares, erosões de sulco).

Analisando as suscetibilidades, constata-se a prioridade para as calhas dos cursos d'água.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

A demarcação de um novo perímetro considera: (1) as restrições e suscetibilidades apresentadas acima; (2) as necessidades de expansão urbana; (3) estratégias do desenvolvimento urbano sustentável da cidade.

A pressão por expansão urbana para o período entre 2020 e 2030 é decorrente de: (A) necessidade demográfica; (B) atendimento de demandas reprimidas por moradia; (C) demandas decorrentes do desenvolvimento econômico.

Quadro 1 – Necessidades de Terra para Expansão Urbana

Elaboração: Oliver Arquitetura

	Necessidades demográficas (A)	Demandas por moradia (B)	Necessidade para desenvolvimento econômico (C)
População urbana acrescida estimada	861	-	-
Número de domicílios estimado	292 (1)	3.183 (4)	-
Área privada estimada	7,3 ha (2)	39,79ha (5)	14,13 (6)
Área pública estimada	4,87 ha (3)	26,53ha (3)	1,41 (7)
Área total estimada	12,17ha	66,32 ha	15,54ha
<b>Total Global</b>			<b>94,03ha</b>

**Observações:**

- (1) Para esse cálculo considerou-se a relação de 2,95habitantes/domicílios constatada no Censo de 2010
- (2) Para esse cálculo considerou-se a área de cada lote em 250m<sup>2</sup>
- (3) Para esse cálculo considerou-se a proporção de 60% de lotes privados e 40% de lotes públicos
- (4) Esse valor é relativo ao déficit habitacional (1.218) do Município somado à inadequação habitacional (1.965). Alerta-se que alguns casos de inadequação podem não exigir área de terreno, além disso, dificilmente o déficit será revertido em apenas uma década.
- (5) Para esse cálculo foi considerada área de terreno de 125m<sup>2</sup>, uma vez que a tendência do Município é o crescimento horizontalizado. No entanto, esse valor pode ser bastante reduzido caso haja algum tipo de verticalização



www.oliverarquitetura.com.br



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

- (6) A partir da experiência da consultoria, a área para desenvolvimento econômico urbano, ou seja, indústria, comércio e serviços, tende a variar entre 15% - 30% da área total da cidade. Portanto, foi considerado 30% da área privada domiciliar para este cálculo
- (7) As áreas de desenvolvimento econômico industriais exigem menos áreas públicas (cerca de 15%), e as áreas comerciais tendem a estar mescladas com a habitação. Por isso considerou-se um valor estimado de 10% da área privada para o desenvolvimento econômico.

O Quadro 1 acima procura fazer uma estimativa das demandas por terra para os próximos 10 anos, concluindo por uma necessidade aproximada de 94,03ha, o que é relativo à cerca de 9,74% da atual área de ocupação urbana (964,58ha). Trata-se de um percentual relativamente alto, justamente pela tendência de crescimento horizontalizado, assim como por envolver a solução para o déficit e a inadequação habitacional por meio de provisão de novas moradias.

Em relação à localização, considerando os fatores de restrição ambiental, assim como a questão urbanística, recomenda-se que as áreas de expansão sejam contíguas ao tecido urbano existente da Sede Municipal, pois é nessa localização que se situa a infraestrutura principal da cidade. Dessa forma serão otimizados recursos públicos tanto na extensão de estruturas urbanas como da manutenção urbana.

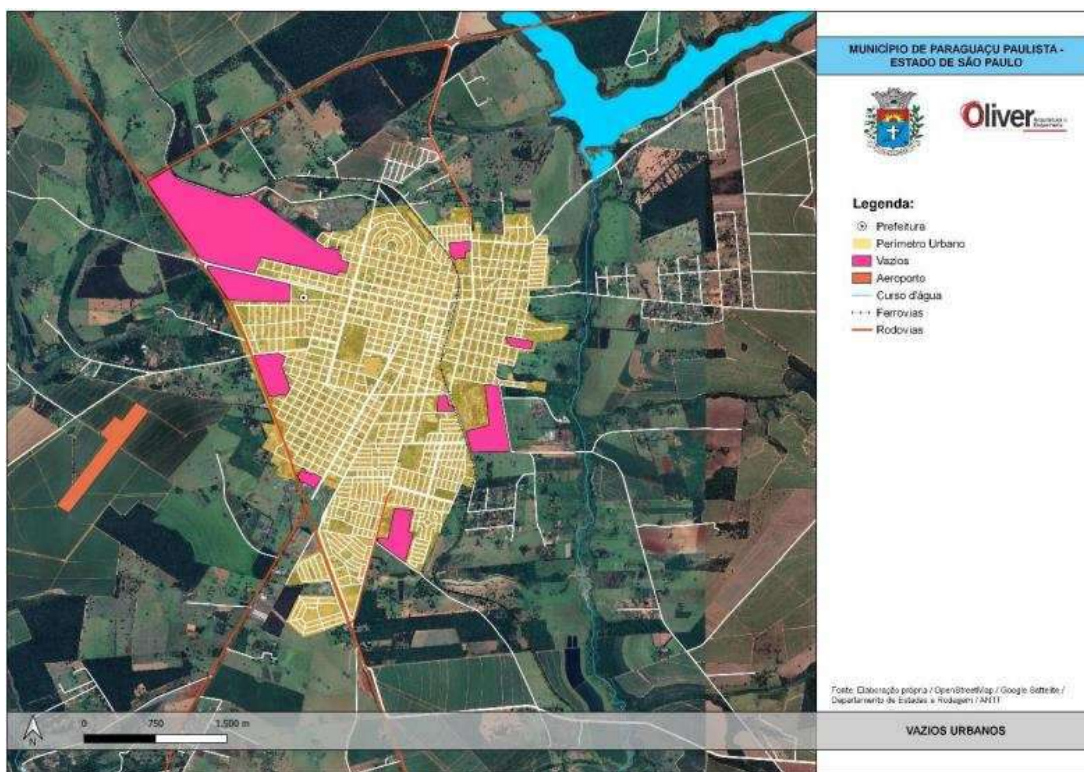


Figura 10 – Vazios Urbanos

Elaboração: Oliver Arquitetura



www.oliverarquitetura.com.br



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

O mapa acima mostra a existência de vazios urbanos em localizações e condições que atendem à demanda. Apenas o maior vazio acima tem cerca de 125ha, portanto superior à necessidade de expansão urbana estimada.

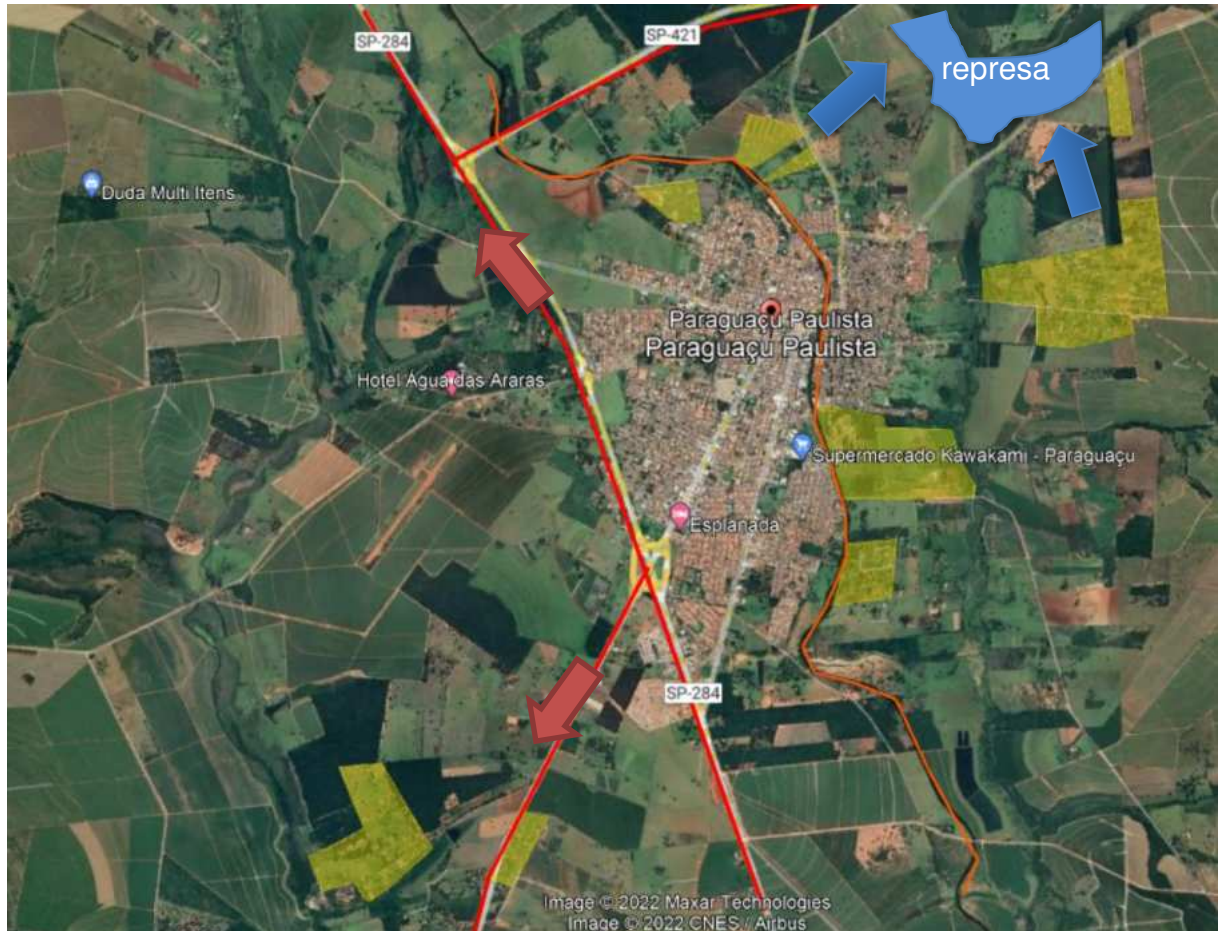


Figura 11 – Vetores de Crescimento que Pressionam a Expansão Urbana

Fonte: *Google Earth, 2022, CNES Airbus*

Elaboração: Oliver Arquitetura

No entanto, como mostra o mapa acima, constata-se uma pressão por ocupação da área no entorno da represa e também de áreas lindeiras ou próximas à Rodovia. As ocupações, em amarelo, estão fora do perímetro urbano atual. No entanto, dentro do raio de 7km, estabelecido como área de expansão. Algumas estão contíguas ao tecido urbano, porém ultrapassam a ferrovia, o que resulta em necessidade de estruturação das transposições para evitar acidentes. Outras, estão dispersas. É importante controlar esse crescimento disperso.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

Conforme noticiado na imprensa<sup>1</sup>, já houveram rompimentos da barragem, com consequente inundação da rodovia e do balneário da represa. Portanto, é de extrema importância que a área de proteção da represa não seja ocupada, e principalmente não seja edificada, para evitar riscos à vida e ao patrimônio privado. Nessa área, no entanto, podem ser implantados projetos de bacias de contenção e áreas de lazer que funcionem como mecanismos de contenção da inundação que minimizem o impacto do espraiamento da água.

Conforme o artigo 96 do Decreto Federal 59.428/1966 os loteamentos rurais com vistas à formação de sítios de recreio, podem ser aprovados pelo IBRA (órgão federal) para fins de colonização, que pode ser particular. No entanto, para serem aprovados devem estar incluídos em: zona urbana ou esteja em planos de urbanização; seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como estância hidromineral ou balneária; comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

No entanto, recomenda-se que essa ocupação por chácaras de recreio, ou condomínios de chácaras de recreio sejam controlados como ocupações urbanas. Ou seja, estejam incluídos dentro de perímetro urbano ou perímetro de expansão urbana. A fim de que as medidas consideradas no artigo 42-B do Estatuto da Cidade, assim como a segurança, sustentabilidade e proteção ambiental sejam garantidas.

É recomendável utilizar barreiras, antrópicas ou naturais para a delimitação do perímetro urbano, pois facilita o entendimento por parte da população onde termina a área urbana.

Face ao exposto, os novos perímetros urbanos da sede foram definidos com base nos seguintes parâmetros: (1) As restrições e suscetibilidades ambientais e antrópicas; (2) os limites urbanos estabelecidos em diplomas legais municipais; (3) as necessidades e demandas por expansão do território urbano; (4) a recomendação de utilizar, preferencialmente, barreiras naturais ou antrópicas para a delimitação do perímetro urbano; (5) A preferência por expansão urbana contígua ao tecido urbano

---

<sup>1</sup> Ver notícias disponíveis nos links: <https://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u130189.shtml>; <https://www.youtube.com/watch?v=4PdXKsqSOr0>



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

da Sede do Município; (6) A existência de ocupações descontínuas, em sua maioria de característica rurbana, ou seja, chácaras de recreio.

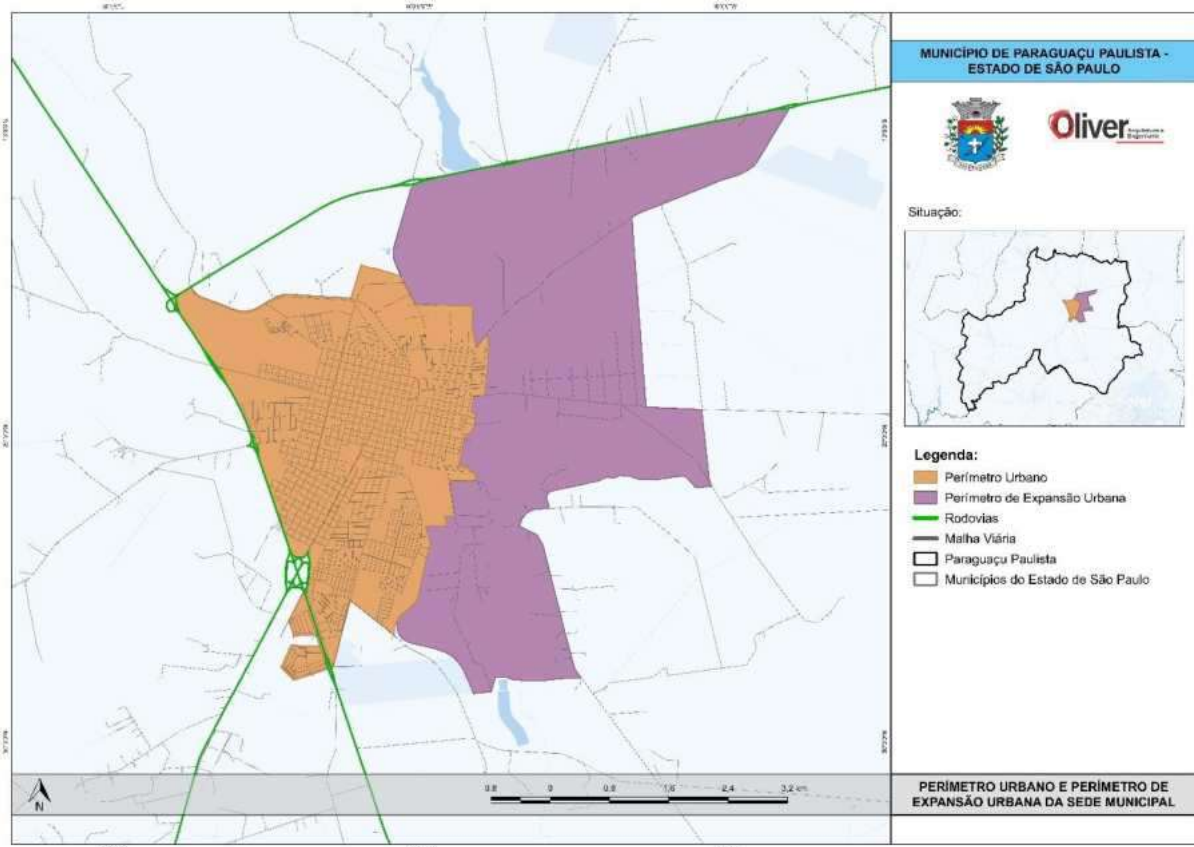


Figura 12 – Perímetro Urbano e Perímetro de Expansão Urbana Paraguaçu Paulista

Elaboração: Oliver Arquitetura

O mapa acima contém o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana.

Como urbano foram definidas as áreas urbanas consolidadas, assim como novas áreas disponibilizadas para expansão urbana em tecidos urbanos contíguos.

A área de expansão urbana visa organizar o crescimento rurbano que ocupa áreas de transição urbano-rural com chácaras de lazer. Como esse crescimento tem ocorrido no entorno da represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e ainda são sujeitos à inundação, essas áreas serão constituídas por zoneamento ambiental em unidade de conservação do tipo área de proteção ambiental, cujo plano de manejo definirá a área de proteção da represa (onde não poderá haver ocupação), assim como as medidas necessárias para a preservação e conservação ambiental.



www.oliverarquitetura.com.br



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

Por se tratar de uma Unidade de Conservação, o Plano de Manejo poderá propor alteração do perímetro de expansão urbana.

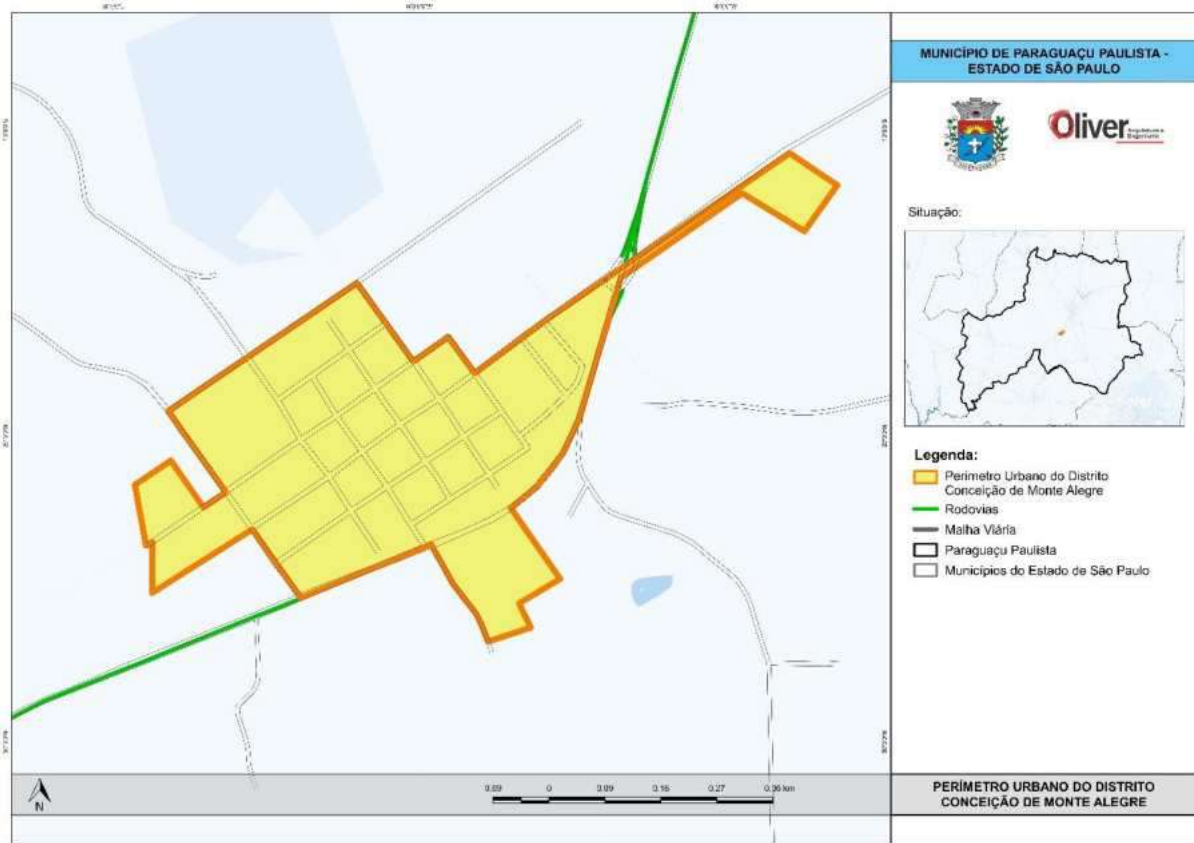


Figura 13 – Perímetro Urbano Conceição de Monte Alegre

Elaboração: Oliver Arquitetura



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista  
Tel./Fax (18) 3361-9100

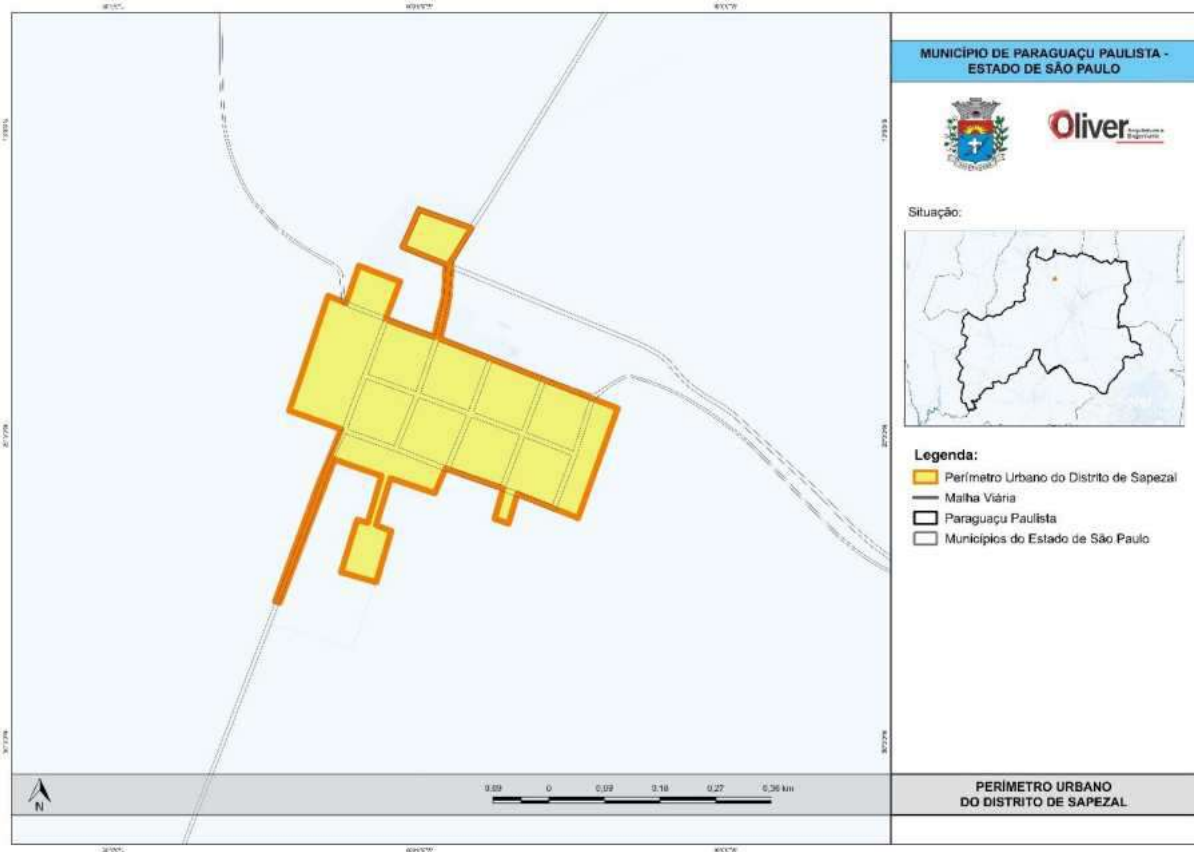


Figura 14 – Perímetro Urbano de Sapezal  
Elaboração: Oliver Arquitetura



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

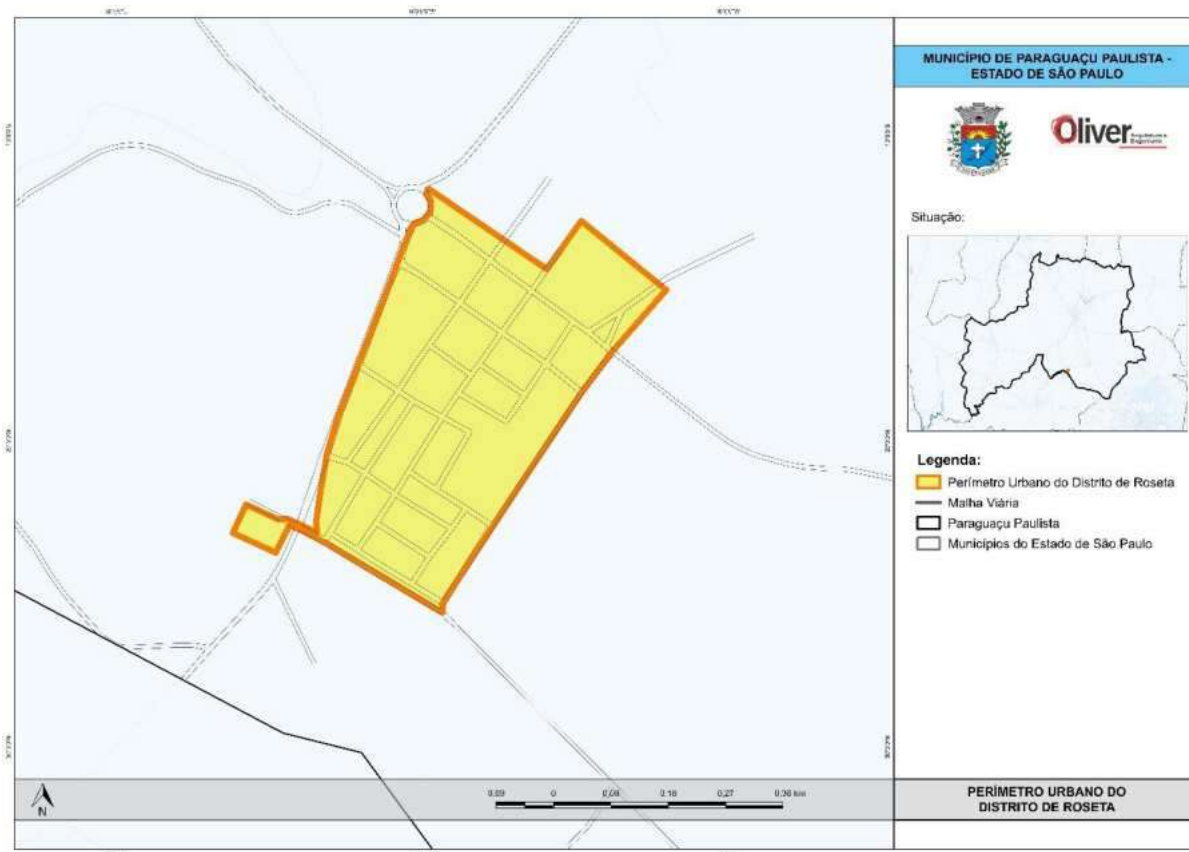


Figura 15 – Perímetro Urbano de Roseta

Elaboração: Oliver Arquitetura

Além do perímetro urbano da Sede, ainda existem mais três perímetros urbanos nos distritos: Conceição de Monte Alegre, Sapezal e Roseta. Não foi constatada expansão urbana e também é indicado aumento desses perímetros urbanos.

Este Plano Diretor deverá estabelecer as demais condições definidas pelo artigo 42-B, incisos III-VI, do Estatuto da Cidade.

### 3.2 MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

O Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e bem-estar de seus habitantes.

O Macrozoneamento se constitui como um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo na cidade, em concordância com as estratégias de política urbana e reúnem as características mais gerais das áreas do município indicando usos possíveis, recomendáveis e proibitivos.

Para tanto, cada Macrozona traz características explícitas e seguem um critério que leva em consideração os limitantes sociais e ambientais para distinguir as áreas do município passíveis de urbanização ou não, bem como restrições ao uso.

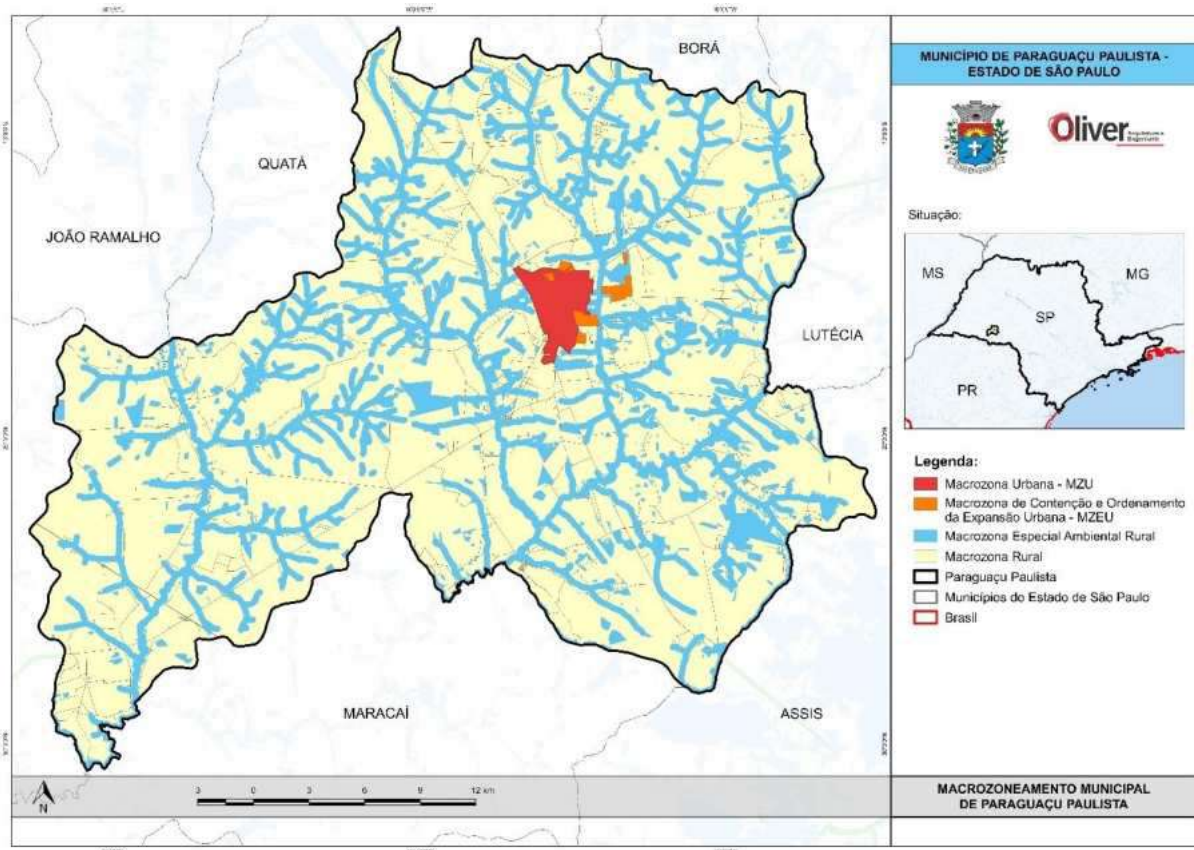


Figura 16 – Macrozoneamento Municipal

Elaboração: Oliver Arquitetura



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

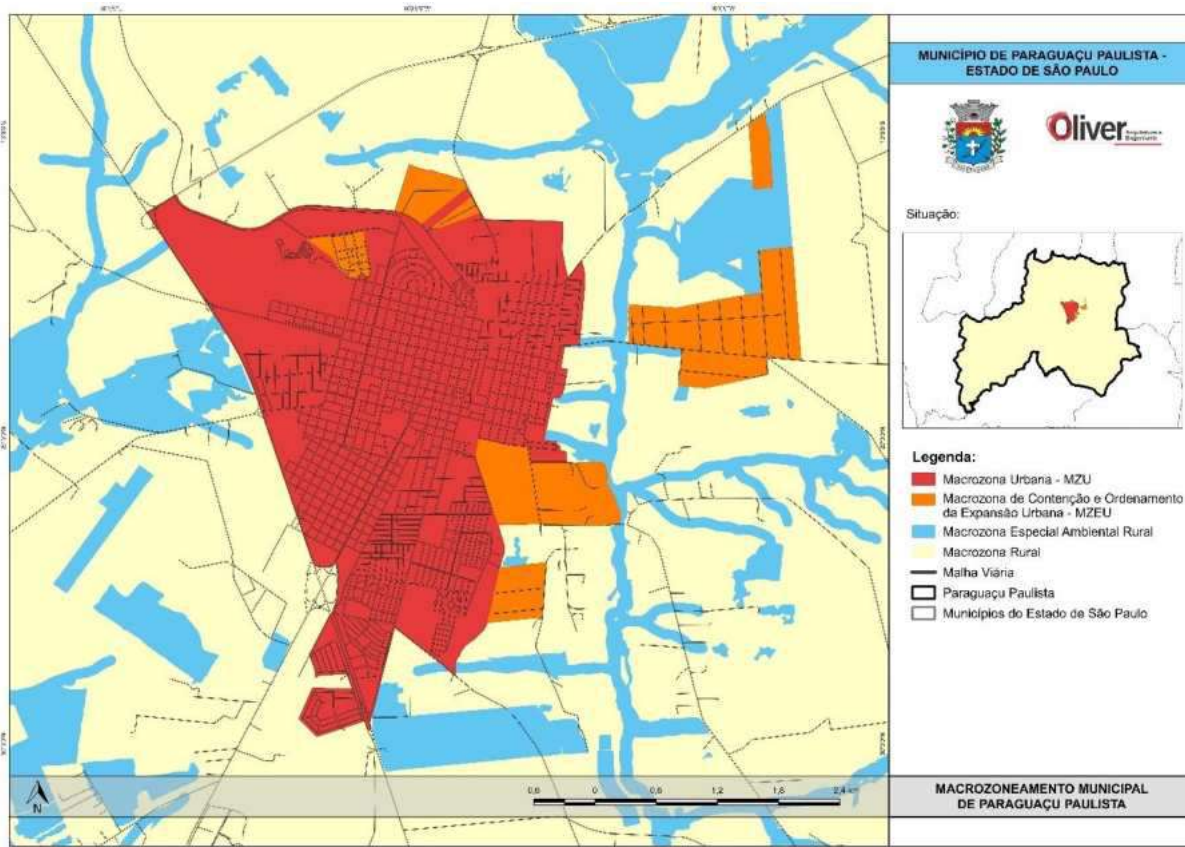


Figura 17: Macrozoneamento Municipal – Detalhe Distrito Paraguaçu Paulista

Elaboração: Oliver Arquitetura

Os limites das Macrozonas foram definidos conforme espacializado nos mapas acima. Foram criadas 04 (quatro) Macrozonas:

1. Macrozona Rural - MZR
2. Macrozona Especial Ambiental Rural – MZEAR
3. Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCOEU
4. Macrozona Urbana - MZU

Vale ressaltar que, a partir do momento da aprovação do Macrozoneamento, toda e qualquer decisão do Poder Público em ocasiões que fogem das previstas na lei do uso e ocupação do solo e do zoneamento urbano, devem levar em consideração as Macrozonas propostas, seguindo estritamente as recomendações urbanísticas e ambientais.



Por se tratar de área sujeita a uma nova Unidade de Conservação, o Plano de Manejo poderá propor alteração no perímetro da Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCOEU.

### 3.3 MACROZONA RURAL – MZR

Esta macrozona é composta por espaços não urbanizáveis destinados a produção agropecuária e florestal.

A disciplina de uso e ocupação do solo na Macrozona Rural visa estimular as atividades primárias, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana.

Destina-se a suprir o abastecimento, a satisfazer a necessidade de espaços verdes periurbanos.

As diretrizes para o desenvolvimento da Macrozona Rural são:

- I. contenção do desenvolvimento urbano ou rurano;
- II. promoção de cursos e eventos de capacitação dos agricultores e produtores rurais locais para a dinamização da economia e inserção da questão ambiental nas suas atividades;
- III. manejo sustentável da produção de cana de açúcar de modo a minimizar degradação excessiva do solo;
- IV. diversificação da agricultura levando em consideração as condicionantes e potencialidades para o desenvolvimento do agroturismo;
- V. estímulo a parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para elaboração de planos de manejo da terra de forma mais sustentável, evitando conflitos de usos;



- VI. implementação das medidas previstas no Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Rural;
- VII. aumento das áreas de reserva florestal, em especial junto aos cursos d'água formando corredores de biodiversidade;
- VIII. estímulo ao turismo ecológico e agroecológico;
- IX. criação de Reservas do Patrimônio Particular Natural – RPPN;
- X. execução de projetos e obras para a manutenção de estradas de acesso à região.

### 3.4 MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL RURAL – MZEAR

A Macrozona Especial Ambiental Rural é aquela formada por áreas não destinadas à ocupação rural ou urbana, pois possuem condições ambientais desfavoráveis à ocupação ou são elementos sujeitos à preservação, conservação e recuperação ambiental.

O uso e ocupação do solo nesta macrozona são restritos, não sendo admitida o avanço da ocupação rural.

Poderão ser admitidos usos ligados a atividades turísticas e/ou de pesquisa científica, a critério do órgão responsável pelo Meio Ambiente.

Dentro desta Macrozona estão:

- Represa e sua área de proteção localizados na área rural;
- Cursos d'água, nascentes e suas áreas de preservação permanente;
- Áreas de Preservação Permanente – APP situadas na área rural;
- Remanescentes florestais situados na área rural;
- Reserva legal existentes ou a implantar localizados na área rural;
- Aeroporto e sua área de proteção;



- Estação Experimental Paraguaçu Paulista;
- Áreas em processo de erosão que necessitam recuperação ambiental;
- Estação de tratamento de esgoto ou água localizadas na área rural.
- Grutas, cachoeiras, Parque Aquático, Fonte de Água Termal, Gruta Toca da Onça, Fenda;
- Sítio São João, Fazenda Susi, ETEC Augusto Tortolero Araújo (Escola Técnica), Sítio Estância Lacerda, Sítio Fazendinha (São Vicente de Paula)

### **Áreas de Preservação Permanente**

Atendidos os parâmetros da Lei Federal 12.651/2012 e o estudo técnico do Município, constata-se a existência das seguintes tipologias de áreas de preservação permanente na Macrozona Especial Ambiental Rural:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, sendo a largura dos rios:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura; ou

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, com área inferior a 1 ha, vedada a supressão de faixa de vegetação nativa, faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento, com área inferior a 1 ha, vedada a supressão de faixa de vegetação nativa;



IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive, sendo permitido plantio de culturas temporárias e sazonais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25º, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta, definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

O Decreto Municipal pode estabelecer outras APPs para as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;

III - proteger várzeas;

IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;

V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

VII - assegurar condições de bem-estar público.

### 3.5 MACROZONA DE CONTENÇÃO, ESTRUTURAÇÃO E ORDENAMENTO DA EXPANSÃO URBANA – MZCEO



A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO é aquela situada no entorno da represa do Ribeirão Alegre que está sofrendo pressão por ocupação especialmente por chácaras de lazer, cujo objetivo principal é o ordenamento do crescimento urbano sobre áreas com fragilidade ambiental e ainda conter possíveis danos ambientais à mananciais de abastecimento municipais.

Considerando este componente ambiental, assim como os riscos para a represa e os riscos de rompimento da represa, recomenda-se que nessa área seja criada uma Unidade de Conservação denominada Área de Proteção Ambiental – APA Alegre.

A delimitação deste tipo de Unidade de Conservação é feita considerando a microbacia e as áreas de contribuição para o Rio. Porém, este Plano Diretor, estabelece preliminarmente um perímetro com base nas áreas pressionadas por expansão urbana e rurbana, o qual deverá ser revisto quando da elaboração do Plano de Manejo da APA.

Conforme a Lei Federal 9.985/2000, que regulamenta o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, a Área de Proteção Ambiental é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.

A Área de Proteção Ambiental é constituída por terras públicas ou privadas, e respeitados os limites constitucionais, podem ser estabelecidas normas e restrições para a utilização de uma propriedade privada localizada em uma Área de Proteção Ambiental.

Conforme o Decreto Federal nº 4.340/2002, que regulamenta o tema das APAs, o ato de criação de uma Unidade de Conservação deve ser constituído por uma série de requisitos técnicos como: a denominação, a categoria de manejo, os objetivos, os limites, a área da unidade e o órgão responsável por sua administração; a população tradicional beneficiária, no caso das Reservas Extrativistas e das Reservas de Desenvolvimento Sustentável; a população tradicional residente, quando couber, no



caso das Florestas Nacionais, Florestas Estaduais ou Florestas Municipais; e as atividades econômicas, de segurança e de defesa nacional envolvidas.

Por isso, o Plano Diretor não irá formalmente criar a APA, mas indicar como diretriz que essa área seja protegida por esse tipo de Unidade de Conservação. Sendo que, após os estudos necessários, será criada por Lei Municipal específica com base em Plano de Manejo, que também deverá criar um Conselho Gestor da APA.

As diretrizes para a ocupação dessa área são:

I – Conservação e preservação ambiental;

II – Contenção do crescimento urbano sobre áreas ambientalmente frágeis;

III – Melhoria da qualidade da água dos mananciais;

IV – Implantação de saneamento ambiental específico, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

V – Implantação de estrutura viária, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

VI – Admitido atividades de baixo impacto ambiental, como chácaras de lazer com baixa densidade, atividades de pesquisa, turísticas e de lazer, comércio e serviço de atendimento local;

VII – Regularização fundiária das ocupações existentes, mediante implementação de mecanismos de sustentabilidade ambiental, preferencialmente às expensas dos empreendedores;

VIII – Urbanização específica de caráter ambiental.

Os parcelamentos do solo, assim como a regularização fundiária, somente serão admitidos após a aprovação do Plano de Manejo da APA. O Plano deverá ainda estabelecer um zoneamento ambiental cujos parâmetros máximos são:

I – Coeficiente de aproveitamento = 0,4;

II – Densidade habitacional máxima = 5habitações/ha;

III – Taxa de ocupação máxima = 20%;



IV – Usos permitidos = habitação, comércio e serviço local, pesquisa científica, turismo (hotel, resort, clube de lazer e similares).

Além dos parâmetros máximos deverão ser observados, no mínimo os seguintes requisitos:

I - Permeabilidade mínima = 40%

II – Área verde mínima = 20% ou a totalidade do remanescente florestal existente no local, o que for maior;

III – Doação de áreas públicas destinadas preferencialmente para implantação de parques públicos e reservatórios de contenção, além das áreas destinadas ao sistema viário;

IV - Recuperação de áreas sujeitas à riscos hidrogeológicos: apresentação de mapeamento de áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamento ou inundação, assim como processos geológicos e hidrológicos correlatos, com base em estudos técnicos como o hidrogeológico, declividades superiores a 30% e cartas geotécnicas, sendo que as áreas sujeitas à riscos hidrogeológicos poderão estar dentro do condomínio ou loteamento, porém, demarcadas como áreas comuns e tomadas medidas de contenção e prevenção do risco, como a drenagem urbana ou barreiras de contenção;

V – Vedação de ocupação da área de proteção da represa;

VI – Captura de mais valias mediante Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU).

### 3.6 MACROZONA URBANA – MZU

Composta por áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, sendo em sua maioria loteamentos aprovados, ou vazios urbanos, apresentando maior densidade construtiva e populacional do Município e que requerem uma qualificação urbanística progressiva.



Sua identificação e delimitação visa controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o à infraestrutura do município e aos componentes ambientais.

A Macrozona Urbana deve atender às diretrizes do Estatuto da Cidade, de forma a evitar:

- A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- A deterioração das áreas urbanizadas;
- A poluição e a degradação ambiental;
- A exposição da população a riscos de desastres naturais.

A Macrozona Urbana – MZU, será dividida em compartimentos pelo zoneamento, o qual estabelecerá diretrizes e parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo para cada zona.

### 3.7 ZONEAMENTO URBANO

O zoneamento é a divisão do território urbano do município, localizado dentro do perímetro urbano, em compartimentos denominados “zonas” ou áreas sobrepostas denominadas “áreas de especial interesse” para as quais se estabelece critérios de



uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade. A definição das zonas segue os seguintes objetivos:

- Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;
- Estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;
- Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;
- Criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;
- Desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;
- Otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;
- Promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;
- Cidade compacta em usos e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;
- Predomínio de usos mistos desde que compatíveis, por exemplo habitação e comércio e serviço local;
- Controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;
- Criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, porém com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;
- Delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques na área oeste e na área leste da cidade;
- Controle e direcionamento da expansão urbana espalhada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

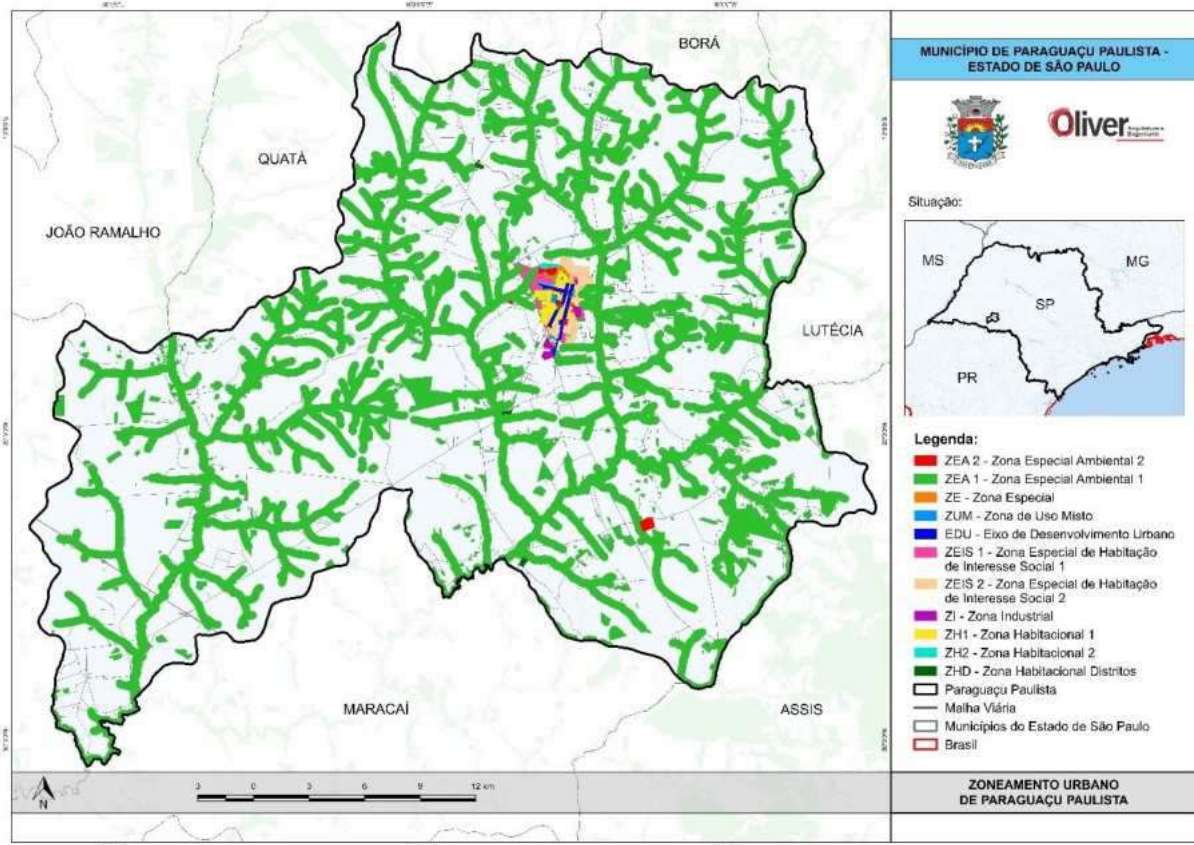


Figura 18 – Zoneamento da Sede Municipal

Elaboração: Oliver Arquitetura



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

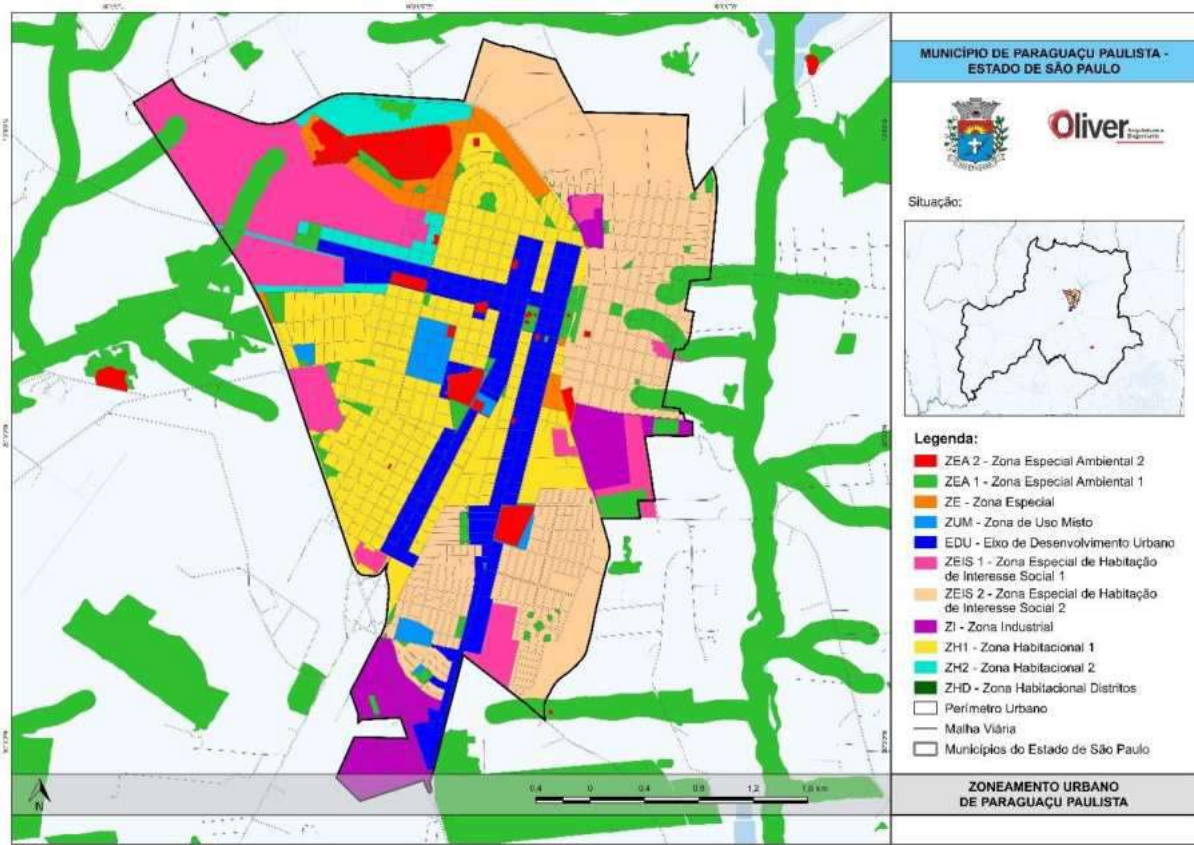


Figura 19: Zoneamento da Sede Municipal – Detalhe

Elaboração: Oliver Arquitetura

O perímetro urbano da Sede fica dividido nas seguintes zonas:

- Zona Especial Ambiental 1 – ZEA 1: compreende as áreas com componentes ambientais protegidos a serem preservados, tais como: cemitério, áreas de preservação permanente, parques, praças, jardins, vegetação remanescente;
- Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2: compreende os lotes ocupados por edifícios com potencial característica de Patrimônio Histórico Municipal, os quais devem ser preservados e cuja intervenção depende de plano de restauro;
- Zona Especial – ZE: compreende as áreas ocupadas por edificações de caráter especial devido a seu porte, natureza ou localização, em sua maior parte de interesse público;
- Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU: compreende as primeiras quadras a partir dos eixos urbanos principais, onde potencialmente serão instaladas



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

estruturas de transporte público coletivo, possibilitando maior adensamento habitacional, assim como maior intensidade de uso do solo;

- Zona de Uso Misto – ZUM: ZUM compreende a região central do Município e adjacências, apresentando ocupação consolidada, com poucos terrenos vagos, e grau médio/alto de adensamento, com localização predominante de usos mistos e maior oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos;
- Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1: compreende as áreas destinadas à produção de habitação de interesse social e habitação popular de mercado.
- Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2: compreende as áreas ocupadas por habitação de interesse social, cuja urbanização está consolidada ou em consolidação;
- Zona Habitacional 1 – ZH1: compreende as áreas ocupadas predominantemente por habitação de média densidade;
- Zona Habitacional 2 – ZH2: compreende as áreas ocupadas predominantemente por habitação de baixa densidade;
- Zona Habitacional dos Distritos – ZHD: compreende as áreas urbanas situadas nos distritos Roseta, Sapezal e Conceição do Monte Alegre;
- Zona Industrial – ZI: compreende as áreas ocupadas predominantemente por indústrias ou usos do solo que exigem isolamento em relação ao uso habitacional.

Novos licenciamentos de construção na ZEA 2, deverá ser confirmada por meio de elaboração de Plano de Patrimônio Histórico Municipal, o qual estabelecerá quais edificações devem ser preservadas. Enquanto o plano não estiver elaborado, a ocupação dessas áreas deverá manter as edificações existentes.

Novos licenciamentos de construção na ZE, serão objeto do Conselho da Cidade, o qual poderá estabelecer parâmetros menos restritivos desde que observado e atendido o interesse público e a função social do lote.



### 3.8 ÍNDICES URBANÍSTICOS, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os usos do solo são categorias que reúnem formas similares de utilização do solo da cidade. Os usos do solo podem ser habitacionais, quando relacionados à moradia, e não habitacionais quando relacionados às atividades econômicas.

<b>Categoria</b>	<b>Usos Permitidos</b>
H1	Habitação unifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas.
H2	Habitação geminada: unidades habitacionais contíguas com parede comum
H3	Habitação coletiva: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas, agrupadas verticalmente
CL	Condomínio de lotes: condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificadas por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas, nos termos da Lei 13.465/2017
LF	Loteamento fechado: loteamento com acesso controlado
CSL	Uso comercial e de serviços de unidade de vizinhança, de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (varejista de pequeno porte)
CSB	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (varejista de grande porte)
CSS	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (atacadista)
CSE	Comércio e Serviço Específico: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança será estudada pelo Conselho de Política Urbana
I1	Uso industrial não incômodo
I2	Uso industrial Incômodo
AP	Produção Agropecuária

Tabela 2 – Tipologia de Usos  
Elaboração: Oliver Arquitetura

A tabela acima relaciona as categorias de uso do solo, sendo que as atividades econômicas dos usos não habitacionais (CSL, CSB, CSS, CSE, I1, I2, AP), deverão ser objeto de regulamento por decreto municipal. Essa classificação deve ser feita com base nas tabelas de atividades econômicas do CNAE e instrumentos complementares.

Entende-se com ocupação do solo a forma que uma determinada edificação ocupado o lote.



Os índices urbanísticos, são parâmetros que estabelecem a intensidade do uso e de ocupação do solo em cada compartimento do zoneamento urbano.

Os índices urbanísticos são:

- Usos admitidos: tipos de uso do solo admitidos no lote;
- Coeficiente de aproveitamento básico: fator que, multiplicado pela área do lote, define a área construída máxima admitida sem necessidade de aquisição de potencial construtivo adicional;
- Coeficiente de aproveitamento máximo: fator que, deduzido do coeficiente de aproveitamento básico e multiplicado pela área do lote, define a área construída máxima que pode ser adicionada ao terreno mediante aquisição de potencial construtivo adicional;
- Taxa de ocupação: percentual expresso em relação à área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar, sendo que esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar.
- Altura máxima da edificação em metros: é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, considerando-se áticos, chaminés, dutos, blocos de caixa d'água e a casa de máquinas.
- Altura máxima da edificação em número de pavimentos: a dimensão vertical medida em número de pavimentos, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota da laje de cobertura do último pavimento.
- Taxa de permeabilidade mínima: o percentual da área do terreno que deve ser mantida permeável.
- Afastamento frontal mínimo: a faixa não edificável definida como distância mínima perpendicular em relação ao alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação.
- Afastamento lateral mínimo: afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e dos fundos do lote;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

- Área mínima do lote: área total do terreno medida em metros quadrados, para fins de parcelamento do solo ou desdobro;
- Testada mínima do lote: dimensão mínima do alinhamento predial, medida em metros, para fins de parcelamento do solo ou desdobro.

O potencial construtivo é a área construída medida em metros quadrados. O potencial construtivo básico do lote se mede pela multiplicação do coeficiente de aproveitamento básico pela área do terreno. O potencial construtivo adicional é a área medida em metros quadrados que excede ao potencial construtivo básico que só pode ser obtida mediante aquisição de área oriunda de outorga onerosa do direito de construir ou transferência de potencial construtivo. Nas áreas sujeitas à operação urbana consorciada aprovada e em funcionamento o potencial construtivo adicional será estabelecido em legislação específica.

Esses índices, em especial o coeficiente de aproveitamento, são referência para a aplicação de instrumentos de política urbana, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência de Potencial Construtivo e as Operações Urbanas Consorciadas.

Os índices urbanísticos tendem também a afetar o valor do solo. Quanto mais consolidado está o maior e melhor uso previsto nos índices urbanísticos, mais os parâmetros afetam o valor do solo.

Um dos índices urbanísticos mais relevantes é o coeficiente de aproveitamento, pois determina a intensidade de ocupação construtiva do lote.

Diversos estudos técnicos resultaram em uma decisão do Conselho Nacional das Cidades para que o coeficiente básico seja único e unitário, ou seja, 1,0, para todo o território urbano. A Resolução Recomendada nº 148, de 7 de junho de 2013 do Conselho Nacional das Cidades, explicou a sua recomendação com base nas seguintes considerações:

*“Conselho das Cidades, no uso das suas atribuições estabelecidas pelo Decreto nº 5.790, de 25 de maio de 2006, e considerando que o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, ao regulamentar o artigo 182 da Constituição Federal,*



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

*determinou que toda propriedade deve cumprir uma função social, segundo critérios definidos nos planos diretores;*

*considerando que um dos efeitos colaterais da legislação de uso do solo é valorizar diferentemente os imóveis, como resultado de sua capacidade legal de comportar área edificada, gerando situações de injustiça;*

*considerando que o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, define em seu Artigo 28, § 1º que "coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno";*

*considerando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico é aquele que define a utilização autorizada para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida;*

*considerando que o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, define em seu artigo 28, § 2º que os planos diretores podem fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana, cabendo ao Conselho das Cidades emitir orientações e recomendações sobre sua aplicação segundo o artigo 3º do Decreto 5.790, de 25 de maio de 2006;*

*considerando que segundo o § 1º, do artigo 1.228 da Lei 10.406/2002 - Código Civil, o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais;*

*considerando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico não possui caráter urbanístico ou fiscal, consistindo em um patamar de edificação que confere utilidade social e valor econômico aos terrenos urbanos de forma equânime;*

*considerando que na definição de um patamar básico de utilização das edificações, quanto mais uniforme for o Coeficiente de Aproveitamento Básico, maior será a igualdade proporcionada às propriedades urbanas;*

*considerando que a utilização generalizada do Coeficiente de Aproveitamento Básico possibilita, entre outras coisas:*

*a) controlar e regular o preço da terra urbana;*



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

*b) corrigir a injustiça da valorização diferenciada decorrente de decisões da normativa urbanística, e*

*c) definir uma base para a geração de contrapartidas, contribuindo para o financiamento do desenvolvimento urbano de modo a atender, especialmente, a finalidades sociais.*

*considerando que além de diretamente relacionado aos instrumentos do Estatuto das Cidades, o Coeficiente de Aproveitamento Básico também incide sobre a definição de áreas ambientais ou a demarcação de ambientes de preservação;*

*considerando que de acordo com o Estatuto da Cidade a adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico é obrigatória no caso da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a qual se traduz na cobrança de contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado; e*

*considerando que o Coeficiente de Aproveitamento Básico é essencial para a estruturação de uma política fundiária urbana municipal e é capaz de funcionar como princípio balizador desta política, sua adoção deve ser assegurada por todos os municípios que pretendam avançar na justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, diretriz consagrada no Estatuto da Cidade, adota, mediante votação, e seu presidente torna pública, a seguinte resolução de Plenário.”.*

Zona	Usos Admitidos	TO	Coef. de Aprov.			TP	Área mínima dos lotes (m²) Testada mínima (m)	Recuo lateral mínimo (m)	Recuo Frontal (m)	Altura máxima (pav/m)
			Mín	CAB	CAM					
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	A critério do CONCIDADE		-	1,0	2,0 (1)	A critério do CONCIDADE, que deverá analisar a área de influência da edificação com potencial histórico e a sua preservação.				
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADE (4)	70%	0,5	1,0	2,8	15%	350m²	2,5m	2,0m	4 pav 18m (6)

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	H1, H2, H3, CSL, CSS, I1, CSB,	80%	0,5	1,0	3,2	15%	250m <sup>2</sup>	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6	4,0m	6 pav 18m (6)
Zona de Uso Misto – ZUM	H1, H2, H3, CSL, CSB, I1	80%	0,5	1,0	2,4	15%	250m <sup>2</sup>	1,5m	2,0m	3 pav 12m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1,0	2,4 (7)	10%	125m <sup>2</sup>	Mín 1,5m a partir do 3pav	2,0m	4 pav 10m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1,0	2,4 (7)	Facultado	125m <sup>2</sup>	Mín 1,5m a partir do 3pav	Facultado	4 pav 10m
Zona Habitacional 1 – ZH1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1,0	2,4	10%	250m <sup>2</sup>	1,5m	2,0m	3 pav 10m
Zona Habitacional 2 – ZH2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1,0	1,6	10%	250m <sup>2</sup>	1,5m	2,0m	2 pav 10m
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1,0	1,6	10%	125m <sup>2</sup>	1,5m	Facultado	2 pav 10m
Zona Industrial – ZI	H1 (5), CSL, CSB, CSS, I1, I2	70%	0,5	1,0	2,1	10%	600m <sup>2</sup>	2,0m	6m	3 pav livre

**Notas:**

- (1) Na ZEA1 não será admitido o uso e ocupação do solo. No entanto, caso o lote seja atingido por outro zoneamento, a ZEA1 poderá utilizada para fins do cálculo dos demais parâmetros construtivos, desde a área da ZEA1 seja totalmente preservada e não haja prejuízos ambientais relevantes.
- (2) O recuo frontal poderá ser dispensado para lotes situados em vias locais, com largura superior a 12m, onde não houver projeto de ampliação viária, e mais de 70% da extensão da fachada das casas situar-se no alinhamento predial.
- (3) Para fins de transferência de potencial construtivo, será considerada como área a ser cedida à área total construída destinada à edificação de caráter histórico somada à sua área de influência.
- (4) Na Zona Especial o CONCIDADE deverá, preferencialmente, autorizar ampliação com o uso existente no lote ou ainda usos complementares ao principal.
- (5) Restrito à apenas uma unidade habitacional no lote.
- (6) Altura maior a 6 pavimentos poderá ser autorizado pelo CONCIDADE, mediante apresentação de EIV e atendido o afastamento lateral mínimo de h/5.
- (7) Para construção de habitação de interesse social, assim como para atividades econômicas até 400m<sup>2</sup>, fica dispensada a cobrança de potencial construtivo para chegar ao coeficiente máximo.
- (8) Quando não houver recuo lateral mínimo estabelecido, as aberturas (janelas, eirado, terraço, varanda) para as divisas deverão atender a um recuo lateral mínimo de 1,5m, de acordo com o disposto no artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro.
- (9) Para equipamentos urbanos e comunitários públicos (municipal, estadual ou federal, assim como de instituições públicas específicas) não será exigida a aquisição de potencial construtivo, podendo chegar ao coeficiente de aproveitamento máximo.

Não será admitida a aprovação de lotes não edificáveis, ou seja, os lotes deverão ter ao menos 25% da sua área com possibilidade de edificação. Consideram-se para esse fim não edificável: áreas de preservação permanentes, áreas com declividades superiores a 30%, áreas com bosque nativo relevante; áreas atingidas por faixas “não aedificandi” de qualquer natureza;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

- (1) Áreas com solo hidromórfico; áreas com atingimentos urbanísticos, como sistema viário; outras áreas não edificáveis em face de legislação urbanística ou ambiental.
- (2) Usos de produção agropecuária serão definidos em regulamento específico
- (3) Para novos loteamentos de interesse social o parâmetro será o estabelecido para ZEIS
- (4) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica

Tabela 3 – Índices Urbanísticos

Elaboração: Oliver Arquitetura

Outro parâmetro importante para a definição do impacto da ocupação, é a densidade. A densidade é comumente definida como a relação entre nº de habitantes em 10.000m<sup>2</sup>, que equivale a 1 hectare - ha (habitantes/ha). No entanto, esse parâmetro é de difícil controle, no contexto de um licenciamento urbanístico, como alvará de construção, por exemplo. Por isso, recomenda-se utilizar como referência nº de habitações/ha. Baseado em uma estimativa de nº de habitantes/ habitação.

A densidade e o porte comercial também são parâmetros relevantes para definir o impacto urbanístico e ambiental da ocupação urbana. No caso de Paraguaçu Paulista, será utilizado a densidade de habitações (habitações/ha), pois facilita o licenciamento urbanístico. Tendo, apenas como referência, a densidade habitacional. O porte é a área construída da ocupação não habitacional em m<sup>2</sup> em um terreno, deduzida das áreas de estacionamento.

Zona	Porte não habitacional	Densidade máxima
<b>Macrozona Urbana - MZU</b>		
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	Não se aplica	Poderá ser utilizada a área da ZEA para o cálculo da densidade desde que incorporada à uma outra área livre de restrições ambientais
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADES	
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	2.000m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte superior a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/ha



www.oliverarquitetura.com.br

Resposta do Executivo 57/2026 Protocolo 43064 Envio em 20/03/2026 09:30:19  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/24836/24836_original.pdf)



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

Zona de Uso Misto – ZUM	800m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte até 2.000m <sup>2</sup> à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	400m <sup>2</sup>	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m <sup>2</sup>	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m <sup>2</sup>	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m <sup>2</sup>	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m <sup>2</sup>	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte até 2.000m <sup>2</sup> à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	Densidade da zona atravessada

Tabela 4 – Porte e Densidade por Zona  
Elaboração: Oliver Arquitetura

### 3.9 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

### 3.10 SISTEMA VIÁRIO

A hierarquia viária do Município é composta pelas seguintes classificações viárias:



www.oliverarquitetura.com.br



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

I – Rodovias Estaduais;

II - Via Arterial Primária – Papel desempenhado pelos eixos rodoviários em perímetro urbano e pelas principais vias de ligação. Desempenham a interligação e possibilita o fluxo entre os vários bairros e regiões da cidade;

III- Via Arterial Secundária - São as vias que desempenham papel de redistribuição dos fluxos entre as vias arteriais primárias e as vias coletoras;

IV - Via Coletora – via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;

V - Via Local – via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;

VI - Viela – via de circulação prioritariamente de pedestres, incluindo escadarias de acesso;

VIII – Estrada Vicinal – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;

IX – Estrada Parque – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso aprazível, ideal para prática de caminhada ou ciclo turismo;

X – Ciclovias – via de circulação com destinação aos diversos bairros que se comunicam por Zonas de Interesse Ambiental, propiciando uma interação com a paisagem, como as áreas lindeiras dos córregos e açudes, sem com isto descaracterizá-las e sem induzir ocupação e desenvolvimento desarmônico.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

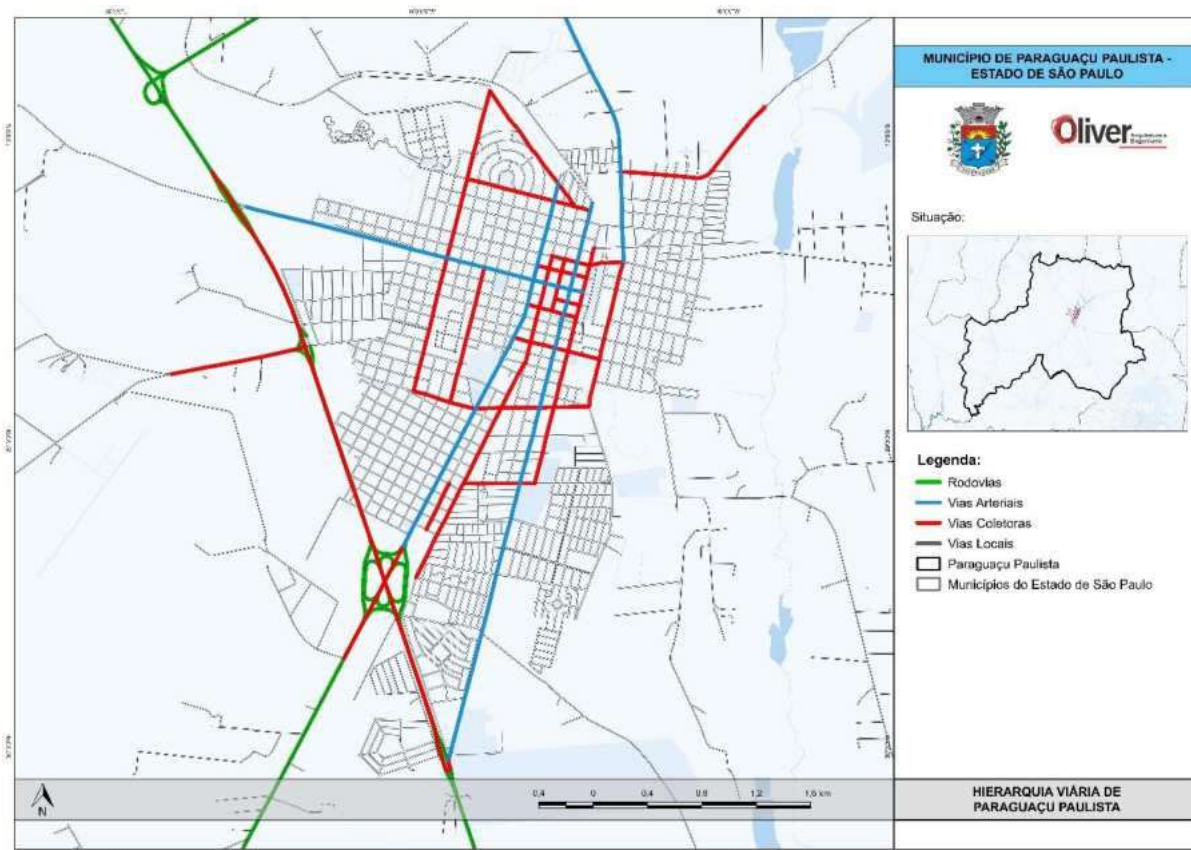


Figura 20 - Mapa de Hierarquia Viária  
Elaboração: Oliver Arquitetura

## 4 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

### 4.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

A legislação municipal de regularização fundiária, a qual inclui os dois tipos de concessão, deverá ser revista, para se adequar às novidades trazidas pela Lei 13.465/2017.



www.oliverarquitetura.com.br



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

A concessão de uso especial para fins de moradia tem por objetivo, promover a utilização de bem público, levando em consideração a função social e o direito de moradia.

A Concessão de Uso Especial é regulamentada pela Medida Provisória Federal nº 2.220/2001.

Conforme a Medida, aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Em 2017, pela Lei Federal 13.465, ficou estabelecido que nos imóveis com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

A lei de 2017, também atualizou a data para concessão de autorização de uso para 22 de dezembro de 2016.



Portanto, a lei de regularização fundiária requer atualização dos prazos nos termos da legislação federal.

A Concessão de Direito Real de Uso é um contrato administrativo por meio do qual o particular passa a ser titular de um direito real de utilização de determinado bem público. Trata-se de instrumento criado em 1967 pela Lei Federal 271, e alterada em 2007.

Conforme essa legislação, é instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

Nesse sentido a Concessão de Direito Real de Uso também é uma alternativa para utilizações não residenciais, em áreas de interesse social.

A Concessão de Direito Real de Uso, também pode ser aplicada para fins de reforma agrária, em áreas de até 4 módulos fiscais.

Ambas as ferramentas são utilizadas como alternativas de regularização fundiária, já que existe uma vedação para aquisição de áreas públicas por meio da usucapião, e a alienação de bens públicos exige licitação. Portanto, esses instrumentos legitimam a posse, porém não solucionam a questão da propriedade ou concedem direitos estáveis e perenes ao concessionado.

Conforme a Lei Federal 13.465/2017, na Reurb-S (regularização fundiária de interesse social) promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Nesse caso, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

Em face dessas características a concessão de uso especial para fins de moradia deve ser aplicado para população de baixa renda, as quais estão localizadas em ZEIS e no Distrito de Conceição de Monte Alegre, conforme ilustra o mapa abaixo.

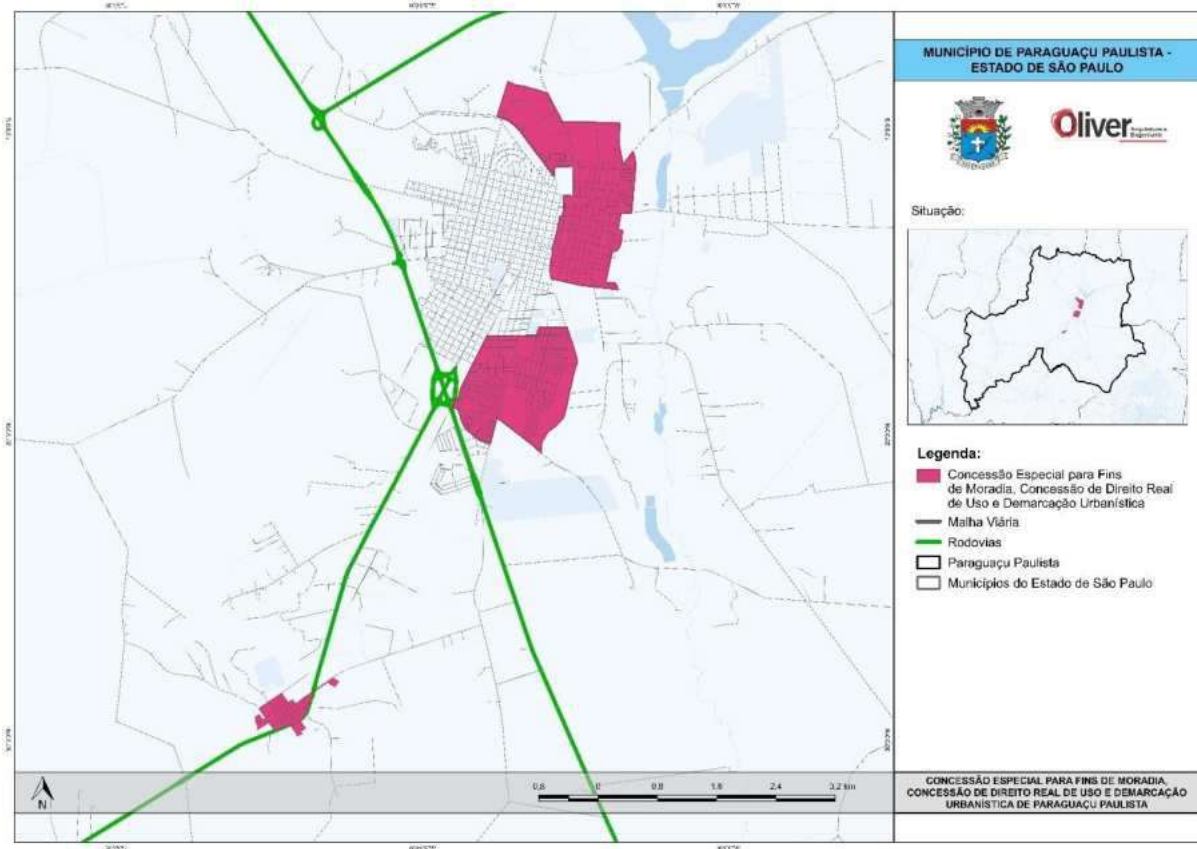


Figura 21 - Mapa de Áreas de Aplicação da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso  
Elaboração: Oliver Arquitetura

## 4.2 DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Conforme a Lei Federal 13.465/2017, a demarcação urbanística é um instrumento da REURB (Regularização Fundiária) procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos



imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

A ferramenta deverá ser incluída, com seu devido regulamento na revisão da Lei de Regularização Fundiária, observado o contido na Lei Federal 13.465/2017.

#### 4.3 OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Outorga Onerosa é a concessão de parâmetros construtivos pelo poder público ao empreendedor mediante contrapartida financeira.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir potencializa o uso da infraestrutura instalada e financia políticas públicas. No Município será de dois tipos: tipo 1 - alteração de uso e do direito de construir.

A Outorga Onerosa de Mudança de Uso – OODM, será aplicada para implantação ou regularização de condomínios de chácaras de lazer na Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO.

A Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU), refere-se ao recolhimento de parte da valorização imobiliária causada pela mudança de classificação do solo de rural para urbano. O percentual de captura dessa mais valia deverá ser de 50%, e será calculado mediante a seguinte fórmula:

$$OOMU = 50\% * (\text{valor de venda dos lotes privados} - \text{custos da urbanização} - \text{custo inicial do terreno})$$

A captura da mais valia pode ser reduzida de 50% para 5%, no caso de implantação de ao menos dois dos seguintes mecanismos de sustentabilidade ambiental: painéis solares que deem autonomia energética ao empreendimento; reservatórios de água pluviais nas edificações e nas vias públicas; pisos drenantes nas calçadas ou vias públicas; compostagem de material orgânico e separação do



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

resíduo sólido reciclável. A Outorga Onerosa por Mudança de Uso será aplicada na Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCOEU.

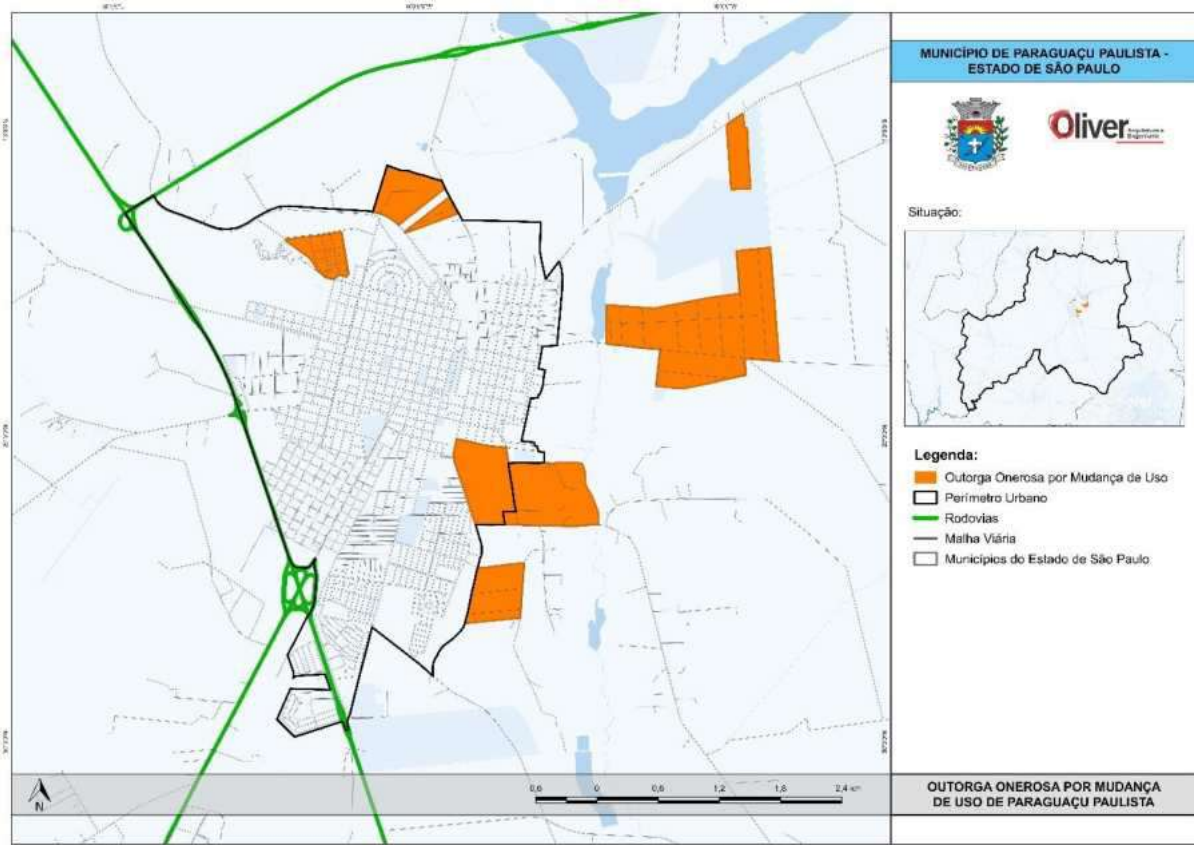


Figura 22: áreas de Aplicação de Outorga Onerosa por Mudança de Uso

Elaboração: Oliver Arquitetura



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a concessão para edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira do empreendedor. O valor da contrapartida financeira será calculado da seguinte forma:

$$\text{OODC} = (\text{AC} - (\text{Cbas} * \text{AT}) * \text{VT} * \text{Fator de Desconto}$$

Onde:

AC = Área total construída proposta

Cbas = Coeficiente de Aproveitamento Básico

AT = Área do Terreno

VT = Valor do metro quadrado do terreno avaliado pelo Município

Fator de Desconto = 0,25 para lotes situados em EEU e ZUM, 0,75 para lotes situados nas demais zonas

Observação: A fórmula somente se aplica para o caso da área total construída ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico e atendido o limite de coeficiente máximo estabelecido na tabela de índices urbanísticos. A aquisição de potencial construtivo não altera os demais parâmetros urbanísticos.

O valor arrecadado com a outorga onerosa deverá ser utilizado para a promoção de programas habitacionais de interesse social, com prioridade para relocação de famílias de áreas de risco.

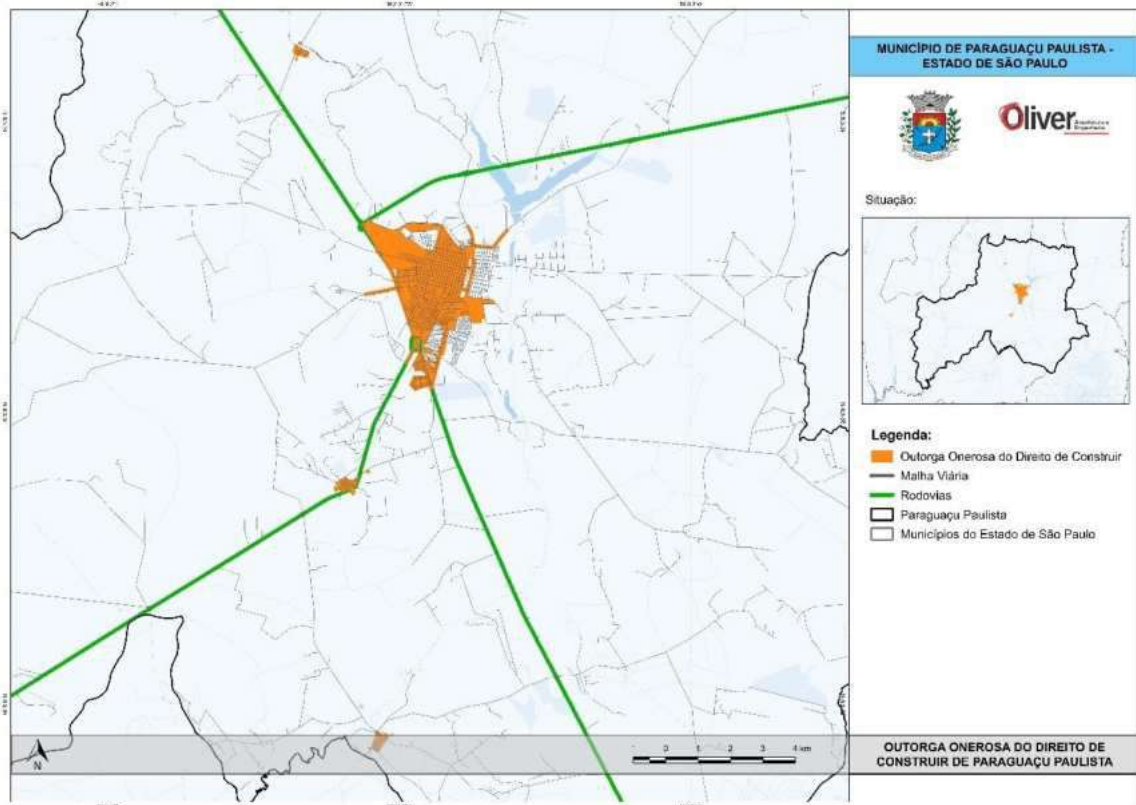


Figura 23 – Áreas de Aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir

Elaboração: Oliver Arquitetura

#### 4.4 TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

A Transferência do Direito de Construir confere ao proprietário de um lote a possibilidade de exercer seu potencial construtivo em outro lote, ou de vendê-lo a outro proprietário.

Poderão ceder potencial construtivo:

- os imóveis com restrição de ocupação devido a preservação do patrimônio histórico, mediante apresentação de projeto de restauro da edificação ou de conservação do patrimônio arqueológico;



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

- imóveis a serem desapropriados pelo Poder Público em face de interesse público e como meio de indenização da desapropriação.

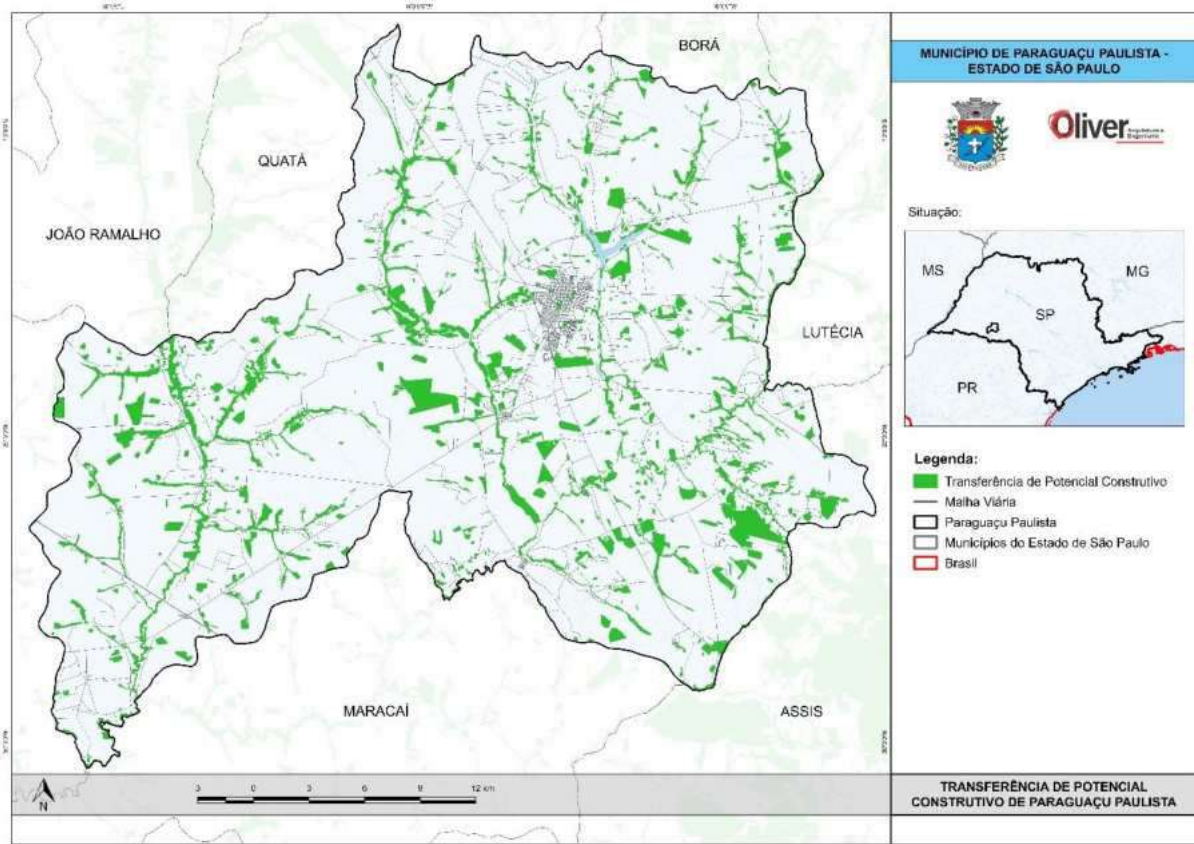


Figura 24 – Áreas de Aplicação de Transferência de Potencial Construtivo

Elaboração: Oliver Arquitetura

### 4.5 DIREITO DE PREEMPÇÃO

O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Em todo o território municipal poderá ser aplicado o Direito de Preempção, desde que emitida lei específica pelo Executivo e notificado o proprietário e em face de interesse público para implantação de obras ou serviços para as seguintes finalidades:



- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

#### 4.6 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Fica indicada como área sujeita a Operação Urbana Consorciada o Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU, no qual deverá ser implantado sistema de transporte coletivo.



## PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

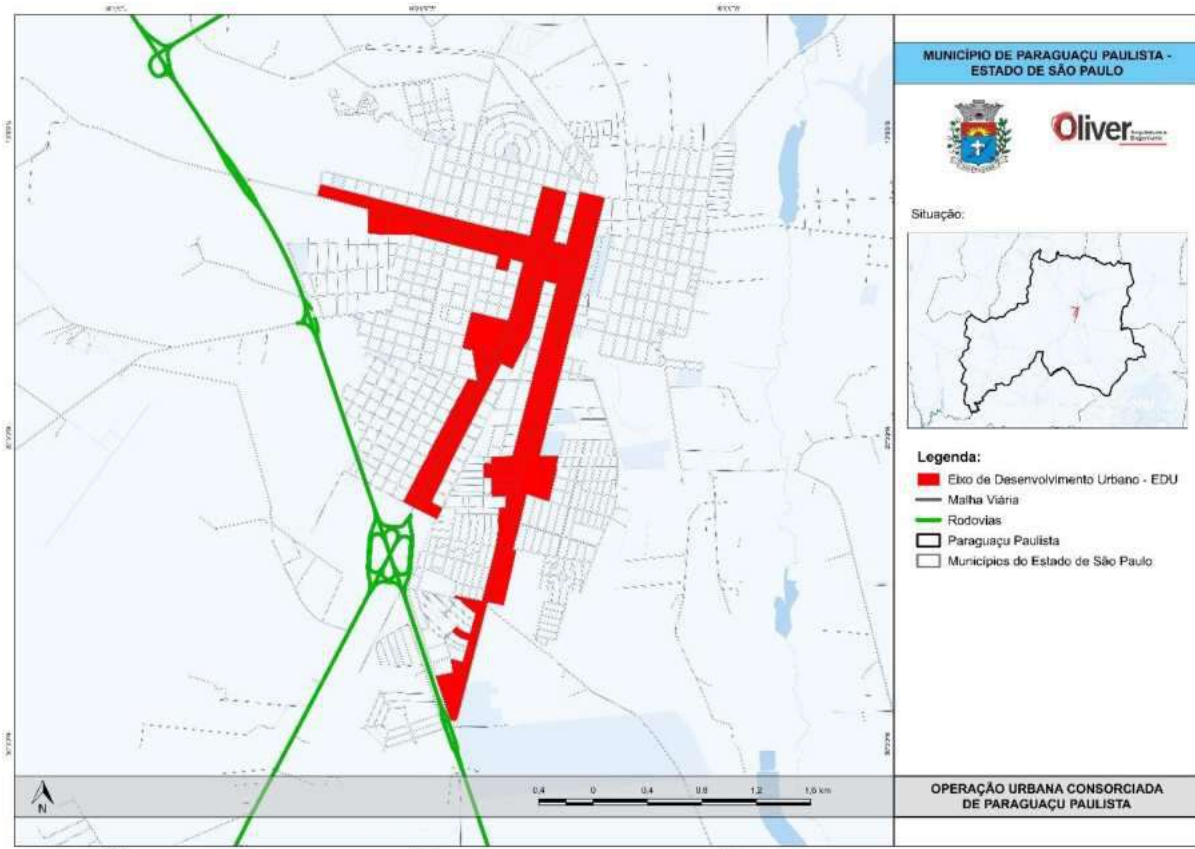


Figura 25 – Áreas de Aplicação de Operação Urbana Consorciada

Elaboração: Oliver Arquitetura

### 4.7 CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

A Contribuição de Melhoria é prevista na Constituição Federal e regulamentada pelo Decreto – Lei 195/1967. Trata-se de uma contribuição que tem como fator gerador o acréscimo de valor do imóvel localizado nas áreas beneficiadas direta ou indiretamente por obras públicas, tais como:

I - abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e vias públicas;

II - construção e ampliação de parques, campos de desportos, pontes, túneis e viadutos;



www.oliverarquitetura.com.br



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

III - construção ou ampliação de sistemas de trânsito rápido inclusive todas as obras e edificações necessárias ao funcionamento do sistema;

IV - serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, telefônicas, transportes e comunicações em geral ou de suprimento de gás, funiculares, ascensores e instalações de comodidade pública;

V - proteção contra secas, inundações, erosão, ressacas, e de saneamento de drenagem em geral, diques, cais, desobstrução de barras, portos e canais, retificação e regularização de cursos d'água e irrigação;

VI - construção de estradas de ferro e construção, pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem;

VII - construção de aeródromos e aeroportos e seus acessos;

VIII - aterros e realizações de embelezamento em geral, inclusive desapropriações em desenvolvimento de plano de aspecto paisagístico.

Considerando que o Plano Diretor prevê uma série de melhorias urbanas, que potencialmente devem gerar valorização imobiliária, e considerando ainda a necessidade de aumentar a capacidade de investimento do Município, sugere-se que nas vias onde haja pavimentação, implantação de infraestrutura cicloviária, implantação de transporte público, assim como no entorno de novos parques e praças em áreas consolidadas, o custo das obras seja, total ou parcialmente, pago pela Contribuição de Melhoria.

O mapa abaixo indica as Ruas Comerciais, Vias Arteriais, Vias Coletoras, Vias com infraestrutura cicloviária, como potenciais áreas para cobrança da Contribuição de Melhoria.





**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

Lei Municipal específica determinará os lotes sujeitos a aplicação deste instrumento. Os critérios e áreas de aplicação da PEUC são:

- os imóveis com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo, localizados no EDU;
- Imóveis abandonados ou em estado avançado de degradação (não utilizados);
- áreas para implantação de equipamentos;
- vazios urbanos.

O IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento de títulos, ocorre posteriormente ao processo procedimento da PEUC.

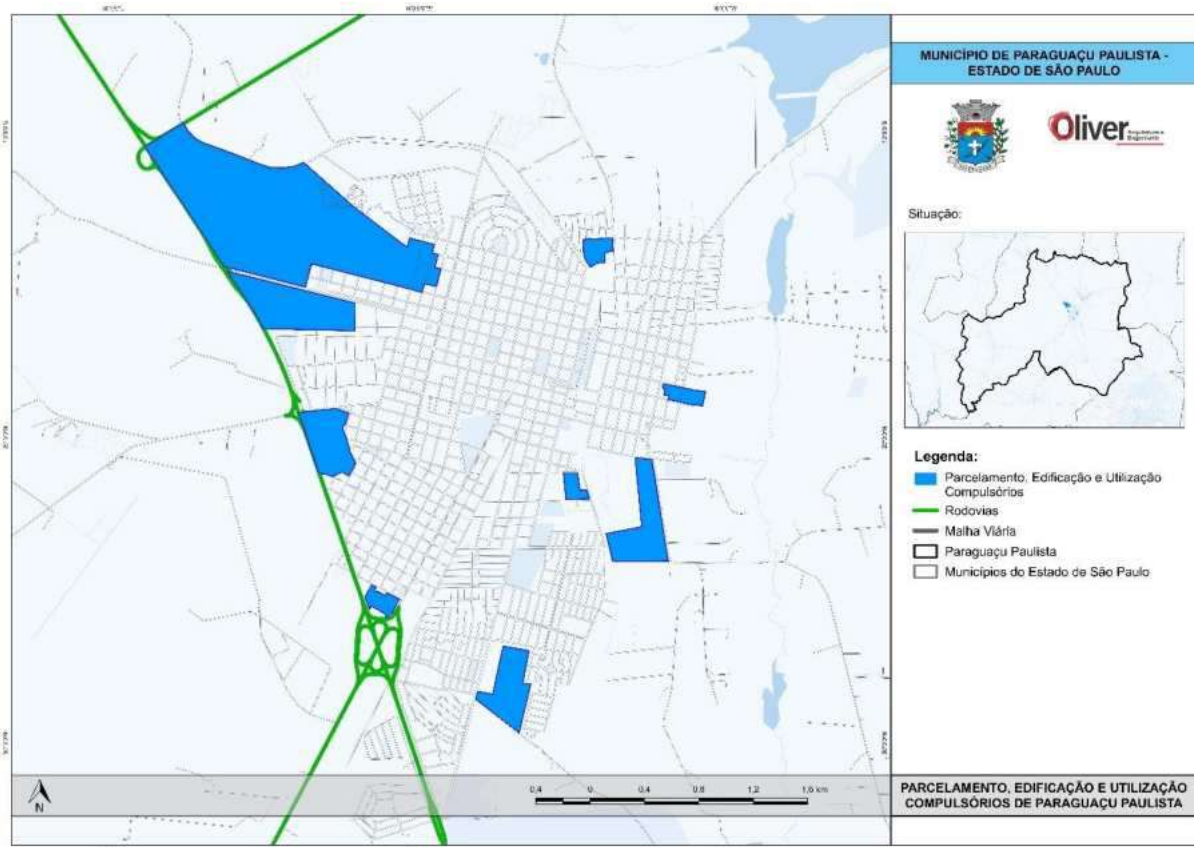


Figura 27 – Áreas de Aplicação da PEUC

Elaboração: Oliver Arquitetura



#### 4.9 ESTUDOS DE IMPACTO

Os empreendimentos que causem relevante impacto ambiental ou de vizinhança serão objeto do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

O CONCIDADES poderá exigir o EIV para os empreendimentos citados na tabela de usos do solo ou de índices urbanísticos, e aqueles que, por sua natureza, porte ou localização exijam maior estudo em seu licenciamento.

Os seguintes empreendimentos sujeitos ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EPIA – RIMA, ou Relatório Ambiental Prévio – RAP, deverão contemplar o conteúdo mínimo do EIV quando de sua elaboração:

I - aterros sanitários, processos e instalações para compostagem, incineração e reciclagem de quaisquer rejeitos e resíduos, quando situados em uma distância de menos de 1,0km de áreas urbanas consolidadas ou de áreas de expansão urbana;

II - aeroportos, heliportos, rodoviárias, terminais de cargas, rodovias, ferrovias, usinas hidrelétricas, linhões de eletrificação, frigoríficos, matadouros e parques temáticos, quando situados em uma distância de menos de 1,0km de áreas urbanas consolidadas ou de áreas de expansão urbana;

III - estabelecimentos de produção, transporte (oleodutos) e armazenamento de álcool e derivados de petróleo, quando situados em uma distância de menos de 1,0km de áreas urbanas consolidadas ou de áreas de expansão urbana;

IV - construção de sistemas de tratamento de esgotos, coletores-tronco, interceptores e emissários dos sistemas públicos de esgotos sanitários, excetuando-se as obras lineares localizadas em arruamentos ou estradas existentes, margens de cursos d'água e servidões de passagem em propriedades localizadas no perímetro urbano, quando situados em uma distância de menos de 1,0km de áreas urbanas consolidadas ou de áreas de expansão urbana;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

V - atividades de mineração, em especial extração de pedras, areia, argila, saibro, diamantes e assemelhados, quando situados em uma distância de menos de 1,0km de áreas urbanas consolidadas ou de áreas de expansão urbana;

VI - unidades ou complexos cloroquímicos ou carboquímicos, quando situados em uma distância de menos de 1,0km de áreas urbanas consolidadas ou de áreas de expansão urbana;

VII - distritos industriais, quando situados em uma distância de menos de 1,0km de áreas urbanas consolidadas ou de áreas de expansão urbana;

IX - loteamentos, condomínios fechados, construções multifamiliares;

X - supermercados, hipermercados, hospitais, prontos-socorros, clínicas com internações ou para pequenas cirurgias, centros comerciais ou conjuntos de lojas.

O Estudo do Impacto de Vizinhança – EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - ventilação e iluminação;

IV - valorização e/ou desvalorização imobiliária;

V - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

VI - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VII - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VIII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

IX - poluição sonora, atmosférica, hídrica, do solo, eletromagnética, visual e outras;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

X - vibração;

XI - periculosidade;

XII - geração de resíduos sólidos;

XIII - riscos ambientais;

XIV - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, poderá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, ou expedição de alvarás, a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

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

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, sinalização vertical e horizontal, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII- possibilidade de construção de equipamentos públicos, sociais e obras em outras áreas da cidade;

VIII- manutenção de áreas verdes, e implantação de arborização urbana.



## 5 SOLUÇÕES ESPECÍFICAS PARA GARANTIR OS DIREITOS À CIDADE SUSTENTÁVEL

As Macrodiretrizes Municipais pretendem redirecionar o desenvolvimento urbano e municipal, para promover o desenvolvimento sustentável.



Figura 28 - Esquema Conceitual das Macrodiretrizes Municipais  
Elaboração: Oliver Arquitetura

Propõem-se 6 Macrodiretrizes Municipais conforme ilustra a figura acima:

M1: Mudanças climáticas, recuperação e valorização ambiental

M2: Qualificação urbana

M3: Direito à terra urbana e à moradia

M4: Fortalecimento institucional

M5: Qualidade de vida e serviços públicos

M6: Desenvolvimento econômico sustentável



## 5.1 MACRODIRETRIZ 1: MUDANÇAS CLIMÁTICAS, RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

A Macrodiretriz 1 consiste em medidas de enfrentamento às mudanças climáticas, recuperação e valorização ambiental, e tem por objetivo realizar intervenções para restituir o ambiental natural degradado a um estado mais próximo ao original, dando o devido valor cultural e econômico aos possíveis serviços ambientais prestados pelo ecossistema renovado, assim como tornar a cidade mais resiliente.

As intervenções serão desenvolvidas por meio de 3 propostas:

M1P1: Medidas de adaptação ou mitigação dos efeitos das mudanças climáticas;

M1P2: Segurança hídrica;

M1P3: Proteção do patrimônio natural, cultural e histórico.

A M1P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Ampliação da rede de drenagem urbana prevenindo enchentes, enxurradas e inundações;

II. Aumento da permeabilidade do solo urbano, por meio da instituição de uma taxa de permeabilidade mínima dentro dos lotes;

III. Estímulo à implantação de estruturas urbanas sustentáveis, como captação de água de chuva, pisos drenantes, reuso de água e energia solar;

IV. Aumento dos sumidouros, por exigência e fiscalização de áreas de reserva legal ao longo dos rios, inclusive nas áreas rurais e também da proteção de áreas verdes importantes por meio da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;

V. Prevenção de ondas de calor por meio da ampliação de arborização urbana e das áreas verdes públicas;

VI. Combate à erosão e processos de desertificação por meio da implantação das medidas previstas no Plano de Controle de Erosão;

VII. Elaboração de Plano de Proteção da Represa, visando mitigar riscos de desastres naturais em face de mudanças no regime de chuvas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

São possíveis fontes de financiamento para implementação dessas ações estratégicas:

- I. Exploração econômica organizada do turismo local;
- II. Parcerias interfederativas com o Estado e a União, com os recursos previstos para implementação da recuperação da ambiental da APA do Ribeirão Alegre;
- III. Parcerias com instituições de pesquisa, como Universidades e outros Centros Especializados;
- IV. ICMS Ecológico;
- V. Demais recursos previstos no Plano de Controle de Erosão.

A M1P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

- I. Criação da APA do Ribeirão Alegre;
- II. Manutenção da universalização do saneamento básico, inclusive do tratamento do esgoto sanitário.

Possível fonte de financiamento é o recurso arrecadado para o financiamento do saneamento ambiental local.

A M1P3, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

- I. Criação de Sistema Municipal de Áreas Verdes, constituído por todas as áreas verdes situadas em áreas urbanas e rurais do Município;
- II. Criação do Cadastro Municipal de Potenciais Edifícios Históricos, assim como o respectivo controle sobre o uso e ocupação desses imóveis;
- III. Criação e divulgação de Calendário Cultural local.

Possíveis fontes de financiamento para essa proposta são:

- I. Utilização da transferência de potencial construtivo para preservação de imóveis com potencial histórico de preservação e áreas de bosques relevantes;
- II. Utilização de estrutura instalada da Prefeitura, em secretarias de cultura, turismo e meio ambiente.



## 5.2 MACRODIRETRIZ 2: QUALIFICAÇÃO URBANA (SANEAMENTO AMBIENTAL, MOBILIDADE URBANA, TRANSPORTE PÚBLICO, INFRAESTRUTURA URBANA)

A Macrodiretriz 2, consiste na qualificação urbana, por meio da melhoria das condições de saneamento ambiental, de mobilidade urbana, do transporte público, da infraestrutura urbana e dos serviços públicos, e tem por objetivo aumentar a qualidade de vida da população pela melhoria da estrutura física da cidade.

As intervenções serão desenvolvidas por meio de 4 propostas:

M2P1: Acesso universal ao saneamento ambiental e ampliação da drenagem urbana

M2P2: Implementação e melhoria de sistemas de mobilidade ativa

M2P3: Implementação de um sistema municipal de Transporte Público

M2P4: Melhoria na infraestrutura urbana

A M2P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Ampliação contínua das redes de abastecimento de água e esgoto, mantendo o índice de atendimento maior que 99%;

II. Manutenção da perda de água menor que 120%;

III. Manutenção do índice de tratamento de esgoto em 100%;

IV. Implementação das medidas de curto, médio e longo prazo previstas no Plano de Saneamento, ou seja, implementação de reservatórios, redes de distribuição de água, renovação de ativo, perfuração de poços, implementação de equipamentos e adutoras; implantação de novas redes para crescimento populacional, remanejamento e substituição de redes existentes;

V. Revisão do Plano de Saneamento no prazo máximo de 10 anos da data de sua última revisão, que deverá conter Planos Municipais de Resíduos Sólidos Urbanos e de Drenagem urbana;

VI. Elaboração de projetos para aumento da rede de drenagem urbana;

Possíveis fontes de financiamento para essa proposta são:



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

- I. Recursos próprios municipal;
- II. Repasses de recurso federal;
- III. Demais recursos a serem elencados no Plano Municipal de Saneamento Básico;
- IV. Recursos da tarifa e concessão.

A M2P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Elaboração de Plano Estratégico de Mobilidade Ativa, que deverá conter diagnóstico, propostas, metas e recursos para melhoria das calçadas, acessibilidade, assim como da implementação de uma rede cicloviária municipal, sendo que esta deverá ter objetivo tanto de lazer como de uso da modal bicicleta para deslocamentos de trabalho, estudo e integração com o transporte público;

II. Os sistemas de mobilidade ativa, como calçadas, ciclovias, paraciclos, deverão estar, preferencialmente integrados ao sistema de transporte público, polos geradores de tráfego;

III. Regulamentação de vias de trânsito para caminhões, livrando a zona urbana do tráfego de caminhões;

IV. Criação de áreas de trânsito amigável aos pedestres, com vias compartilhadas com velocidade reduzida.

Possíveis fontes de financiamento para essa proposta são:

- V. Recursos próprios municipal;
- VI. Parcerias com polos geradores de tráfego;
- VII. Contribuição de melhoria.

A M2P3, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Elaboração de Plano Municipal de Transporte Público, vinculado ao Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

II. Implementação progressiva de sistema municipal urbano de transporte público, tendo como ponto de partida os eixos principais da cidade que são as vias centrais da zona Eixo de Desenvolvimento Urbano (EDU);

III. Criação de linhas complementares do transporte público do atendimento aos bairros e núcleos urbanos localizados nos distritos;



IV. O sistema de transporte público deverá ter como referência sistemas de baixo carbono, assim como estar integrado com estruturas de mobilidade ativa;

V. A localização das linhas de transporte deverá estar, o máximo possível, integrado ao uso do solo e sistema viário, ou seja, estar localizado preferencialmente nas vias com melhor infraestrutura e com maior intensidade de uso do solo.

Possíveis fontes de financiamento para essa proposta são:

VIII. Recursos próprios municipal;

IX. Recursos advindos de venda de potencial construtivo relativo à Operação Urbana Consorciada;

X. Contribuição de Melhoria;

XI. Financiamento Federal;

XII. Outros a serem definidos no Plano Municipal de Transporte Público;

XIII. Recursos da tarifa e concessão.

A M2P4, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Implementação de programa municipal de manutenção urbana, que deverá contemplar a manutenção do revestimento viário, modernização dos sistemas de sinalização para o trânsito (semaforização, sinalização vertical e horizontal), substituição progressiva de iluminação pública por sistemas cada vez mais sustentáveis e autônomos;

II. Implementação de canal de comunicação direto ou via CRM municipal, para fins de registros para a manutenção urbana;

III. Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

IV. Reserva de áreas para implantação de serviços públicos nas áreas de expansão urbana.

Possíveis fontes de financiamento para essa proposta são:

I. COSIP;

II. Contribuição de melhoria;

III. Terrenos oriundos do parcelamento do solo.



### 5.3 MACRODIRETRIZ 3: DIREITO À TERRA URBANA E À MORADIA

A Macrodiretriz 3, consiste no direito à terra urbana e à moradia, e tem por objetivo promover medidas para reduzir o déficit habitacional, assim como prover terrenos para a expansão urbana.

As intervenções serão desenvolvidas por meio de 3 propostas:

M3P1: Regularização fundiária de interesse social e de interesse específico e programa de redução do déficit qualitativo

M3P2: Produção de novas moradias

M3P3: Ordenamento da expansão urbana

A M3P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Revisão da Lei do Programa de Regularização Fundiária à contido na legislação federal da REURB-S e a REURB-E, incluindo dentre outros instrumentos, a demarcação urbanística e atualizando as Concessões para fins de moradia;

II. Estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, para programas de REURB-S;

III. Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, dos projetos de regularização fundiária que, além de demarcar a área da regularização, também estabelecerão as áreas que poderão ser consideradas consolidadas e as que deverão ser relocadas;

IV. Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, a REURB-E, para fins de regularização fundiária de interesse específico, para fins de regularização inclusive de condomínio de lotes de chácaras, definindo padrões urbanos e ambientais mínimos;

V. Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, um programa de intervenções urbanístico-ambientais, definindo metas, ações, prazos e fontes de financiamento;

VI. Implementação de Programa Municipal de Redução do Déficit Habitacional Qualitativo, que deverá estudar medidas como o aluguel social para fins de



desadensamento e coabitação, assim como a melhoria das edificações e de infraestrutura urbana.

A M3P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Regulamentação da aplicação de programas federais de produção de novas moradias, direcionando esta produção prioritariamente para o interior do tecido urbano e secundariamente para tecidos urbanos contíguos;

II. Controle da especulação imobiliária, por meio da implementação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do Direito de Preempção, assim como da atualização da Planta Genérica de Valores.

A M3P3 deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Fiscalização e controle da expansão urbana informal, em especial por núcleos de chácaras de lazer no entorno da represa;

II. Ordenamento da expansão urbana no entorno da represa, por meio de criação de uma área de proteção ambiental e seu respectivo Plano de Manejo;

III. Destinação de áreas para expansão urbana de interesse social, por meio de demarcação de ZEIS em lotes vagos.

São possíveis fontes de financiamento destas propostas:

- I. Recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II. Terrenos oriundos do parcelamento do solo;
- III. Programas nacionais e estaduais de regularização fundiária;
- IV. Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

#### 5.4 MACRODIRETRIZ 4: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

A Macrodiretriz 4, consiste no fortalecimento institucional, e tem por objetivo implementar sistemas e instrumentos que aumentem a capacidade pública tanto do



ponto de vista administrativo, executivo como financeiro, para implementar as demais medidas previstas no Plano Diretor.

As intervenções serão desenvolvidas por meio de 2 propostas:

M4P1: Fortalecimento institucional para o planejamento municipal e urbano

M4P2: Fortalecimento financeiro para o desenvolvimento urbano sustentável

A M4P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Gestão democrática por meio da participação da população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

II. Cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III. Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV. Atualização da legislação urbanística, em harmonia e regidos pelo Plano Diretor;

V. Criação de um Fundo de Desenvolvimento Urbano;

VI. Estabelecimento de um sistema de indicadores, com base nas propostas do Plano Diretor, para conformar um sistema de monitoramento da implementação do Plano Diretor;

VII. Criação de um sistema de informações municipais aberto à população, que inclua o sistema de indicadores;

VIII. Capacitação técnico-institucional para o desenvolvimento urbano por meio de desenvolver, aprimorar, apoiar e implementar programas e ações de aperfeiçoamento tecnológico, capacitação profissional, adequação e modernização do aparato institucional e normativo, a fim de garantir a regulação, a regularização, a melhoria na gestão, a ampliação da participação, a redução de custos, a qualidade e a eficiência da política urbana, possibilitando a participação das universidades.

A M4P2 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:



- I. Identificar novas fontes de financiamento sustentável;
- II. Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos, por meio de implementação da Contribuição de melhoria, da outorga onerosa do direito de construir e da transferência de potencial construtivo;
- III. Considerar o contido no Plano Diretor para direcionar os investimentos estabelecidos no planejamento orçamentário (PPA, LDO e LOA);
- IV. Atualização da planta de valores;
- V. Implementação do cadastro territorial multifinalitário;
- VI. Regulamentação do uso de investimentos locais, como programas de moradia, a serem destinados a áreas definidas pela prefeitura, com parâmetros compatíveis à infraestrutura instalada ou prevista.
- VII. Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- VIII. Parcerias com o sistema “S”, para capacitação técnica do efetivo municipal.

## 5.5 MACRODIRETRIZ 5: QUALIDADE DE VIDA E SERVIÇOS PÚBLICOS

A Macrodiretriz 5, consiste na melhoria da percepção do indivíduo de sua inserção na via, no contexto da cultura e sistema de valores nos quais ele vive e em relação aos seus objetivos, necessidades, expectativas, padrões e preocupações. Do ponto de vista de políticas públicas, envolve serviços públicos setoriais, como a saúde, educação, lazer, assistência social, segurança e trabalho.

As intervenções serão desenvolvidas por meio de 2 propostas:

M5P1: Acesso universal à saúde, educação, esporte e lazer e assistência social

M5P2: Acesso ao trabalho



A M5P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Elaboração de planos setoriais de saúde, educação, assistência social, segurança, esporte e lazer, em consonância com as respectivas políticas nacionais, que deverão conter, no mínimo, metas de curto, médio e longo prazo, assim como prazos e recursos para implementação de suas determinações;

II. Implementação de equipamentos públicos, sempre que possível, multisetoriais, a fim de garantir que essas estruturas possam ser adaptadas a partir da necessidade de mudanças de públicos, com diferentes faixas etárias, em face da transição demográfica em curso;

III. Implementação de equipamentos públicos de forma descentralizada pelos bairros e distritos;

IV. Estabelecimento de padrões urbanísticos e ambientais mínimos pela legislação regulamentadora deste Plano Diretor;

V. Promoção de políticas de qualidade de vida integral, entendida como o desenvolvimento social, mental, físico, emocional do indivíduo;

VI. Programa Ama Paraguaçu Paulista, com a intenção de criar estima pela cidade, nas escolas, nos locais públicos e no trânsito, Identificação com a cidade, é necessário que a população conheça e sinta-se parte da cidade, por meio de um desenho de fácil identificação;

VII. Promoção do acesso à toda população aos oito remédios naturais, sendo alimentação saudável, ingestão de água pura, ar puro, exposição à luz solar, exercício físico, repouso, controle de uso de substâncias intoxicantes e espiritualidade.

A M5P2 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Elaboração de plano de combate ao desemprego;

II. Facilitação do consumo e do crédito, por meio de parcerias com institutos financeiros locais e governamentais;

III. Facilitação para programas de capacitação para o trabalho;

IV. Preferência de mão de obra local nos sistemas de compras públicas.

Os recursos para implementação das políticas previstas nas ações estratégicas deverão ser definidos nos respectivos planos setoriais.



## 5.6 MACRODIRETRIZ 6: DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL.

A Macrodiretriz 6, consiste no desenvolvimento econômico sustentável, que consiste no crescimento econômico utilizando racionalmente os recursos naturais para as presentes e futuras gerações.

As intervenções serão desenvolvidas por meio de 2 propostas:

M6P1: Desenvolvimento do Turismo e fortalecimento do setor de comércio e serviços

M6P2: Diversificação da Agricultura e segurança alimentar

M6P3: Redução da vulnerabilidade social decorrente de pobreza, privação ou fragilidade socioambiental

A M6P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I. Planejamento, estruturação e desenvolvimento do turismo local com foco nos ativos ambientais peculiares municipais

II. Implementação de Plano Municipal de Turismo;

III. Fortalecimento do setor de serviços por meio da promoção de um programa de capacitação a ser implementado em parceria com instituições de ensino e o SEBRAE;

IV. Crescimento integrado entre uso do solo, sistema viário, transporte, mobilidade e desenvolvimento econômico;

V. Promoção do uso do solo cada vez mais misto, com o controle de impactos de vizinhança;

VI. Provisão de áreas comerciais e de serviço local nos bairros.

A M6P2 será implementada por meio das seguintes ações estratégicas:

I. Promoção da agricultura familiar com a produção de produtos para o consumo local do Município juntamente à produção de cana de açúcar tornando o sistema sustentável



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Avenida Siqueira Campos, 1430 – Centro – Paraguaçu Paulista

Tel./Fax (18) 3361-9100

II. Cana de açúcar mais sustentável, com a eliminação de sistemas de queimada, utilização de fertilizantes que minimizem a degradação do solo, aumento das reservas legais ao longo dos cursos d'água e aplicação de técnicas sustentáveis de plantio;

III. Criação de um sistema de segurança alimentar, com a produção de alimentos no território do município e distribuição facilitada pela Prefeitura Municipal a preços mais acessíveis.

IV. Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência.

A principal fonte de financiamento é de recursos próprios, parcerias com os empresários locais e com o sistema "S", assim como com o Governo Estadual.

