

# MUNICÍPIO DE CAPIVARI

## Relatório Mensal Agosto/2023

Plano Diretor Municipal  
Código de Obras



**PREFEITURA DE**  
**CAPIVARI**



O presente relatório refere-se ao mês de Agosto de 2023. Este mês foi centrado no desenvolvimento do conteúdo de uma apresentação ao qual foi realizada na Câmara Municipal de Capivari no dia 11/09/2023, sintetizando as principais informações do processo de elaboração do Plano Diretor Municipal e esclarecimento e situando o momento atual desse processo.



**PREFEITURA DE  
CAPIVARI**





## PLANO DIRETOR - FASE PROPOSITIVA

Construindo a cidade juntos!



Instituto de  
Estudos  
Avançados da  
Universidade de  
São Paulo



# LINHA DO TEMPO

## REVISÃO DO PLANO DIRETOR

### ETAPAS DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CAPIVARI



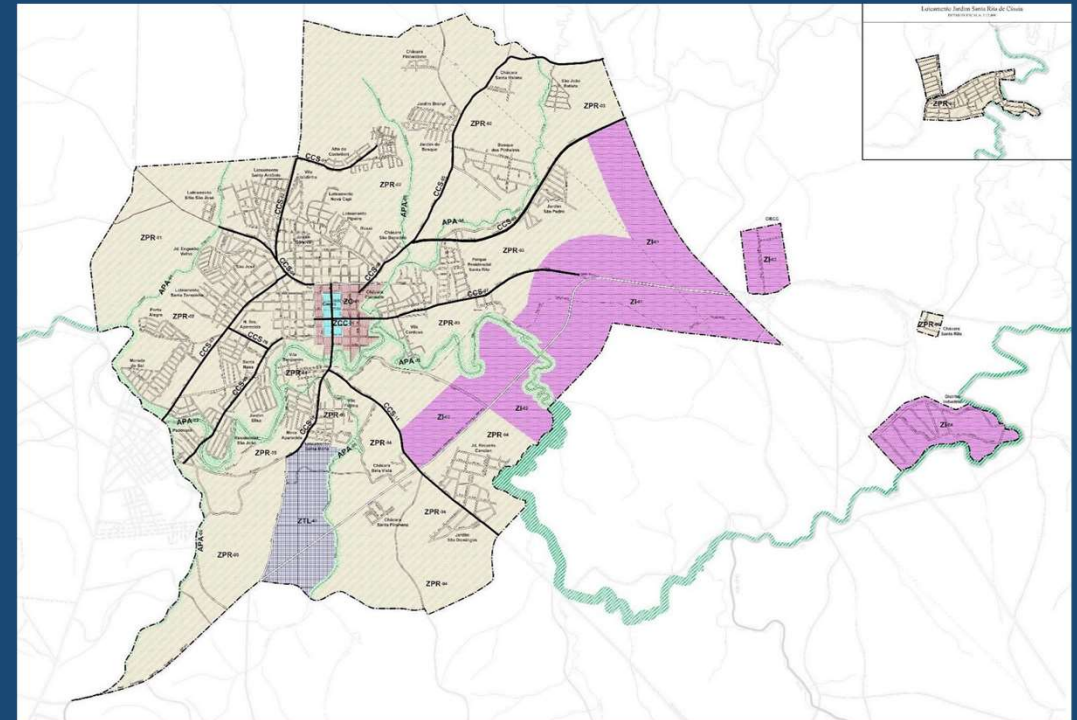
# Divisão Territorial Atual

## Áreas

- Áreas Urbana
- Área de Expansão Urbana
- Área Rural

## Zonas

- Zona Predominantemente Residencial
- Zona Comercial
- Zona Comercial Central
- Zona de Turismo e Lazer
- Zona Industrial
- APA – Área de Proteção Ambiental



### Ausências

- Território com poucas diretrizes territoriais;
- Não há incentivo a novas centralidades;
- Alguns temas não foram abordados (ex. riscos, vulnerabilidades, cultura);
- Não há destaque para áreas agrícolas periurbanas.

# Divisão Territorial Proposta

PDUI - RMP



## Macrozonas

- Macrozona de Interesse de Uso Urbano
- Macrozona de Interesse de Uso Rural

## Macroáreas

- Macroárea de Urbanização Consolidada
- Macroárea de Consolidação Urbana
- Macroárea de Vulnerabilidade a Risco Climático
- Macroárea de Expansão Urbana
- Macroárea Agroecológica
- Macroárea Rural
- Macroárea de Proteção os Mananciais

### Destaque

- Incorporação de diretrizes regionais (PDUI);
- Maior abordagem a temas contemporâneos (mudanças climáticas, agroecologia, logística e inovação);
- Reconhecimento de áreas inundáveis;
- Inclusão de áreas com tratamento especial (ZEIS, ZEPECs, ocupação especial);
- Áreas de Proteção Ambiental Urbanas

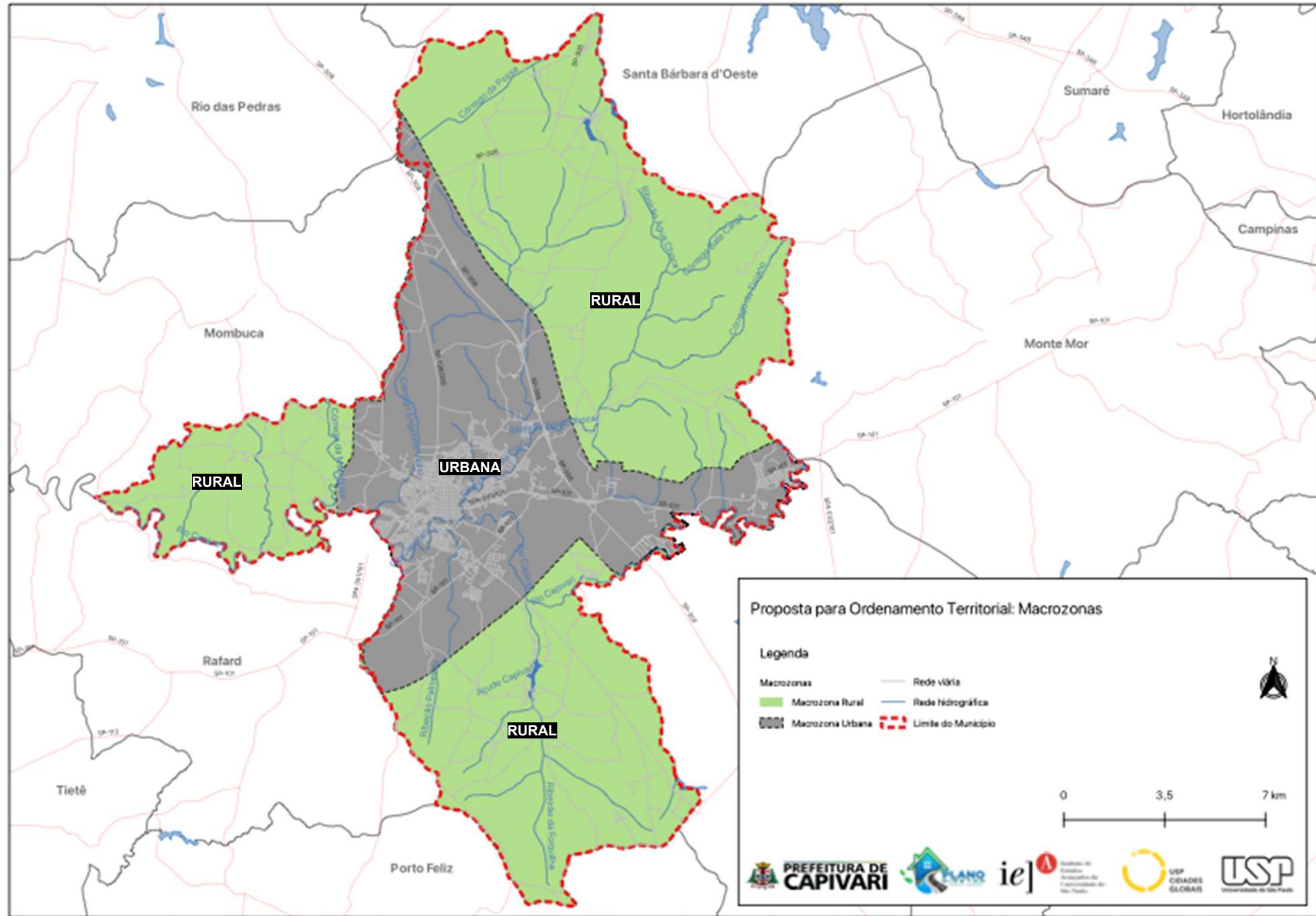
## Zonas

- Zona Predominante Residencial
- Zona Mista
- Zona Centralidade
- Zona Industrial, Logística e Inovação
- Zona Agroecológica
- Zona de Proteção Ambiental
- Zona de Vulnerabilidade a Risco Climático
- Zona de Expansão Urbana

## Zonas Especiais

- Zona Especial de Interesse Social
- Zona Especial de Preservação Cultural
- Zona de Ocupação Especial
- Área Verde Urbana

# Macrozonas

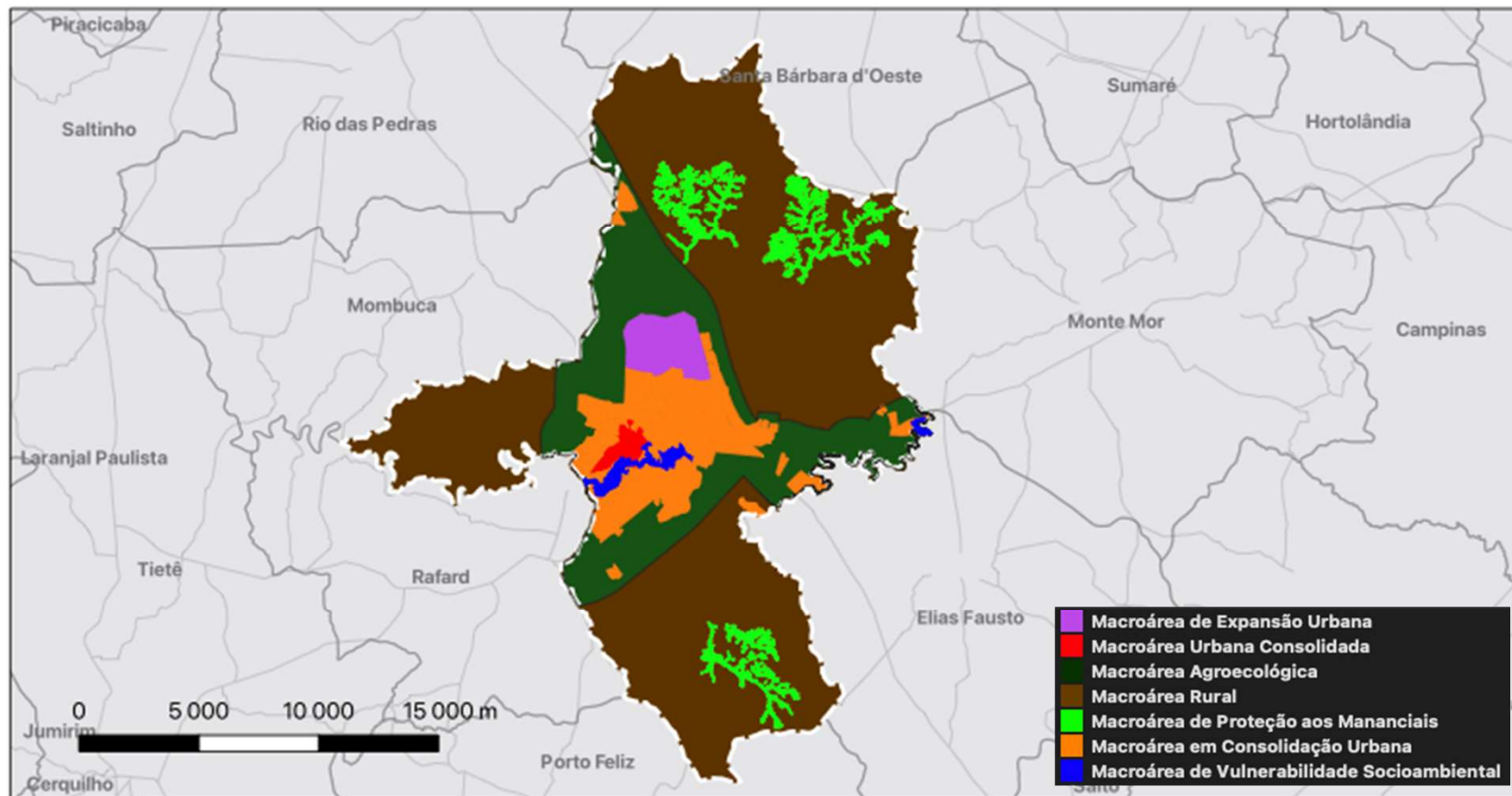




# Macroáreas Proposta Preliminar

## Macroáreas

Proposta preliminar



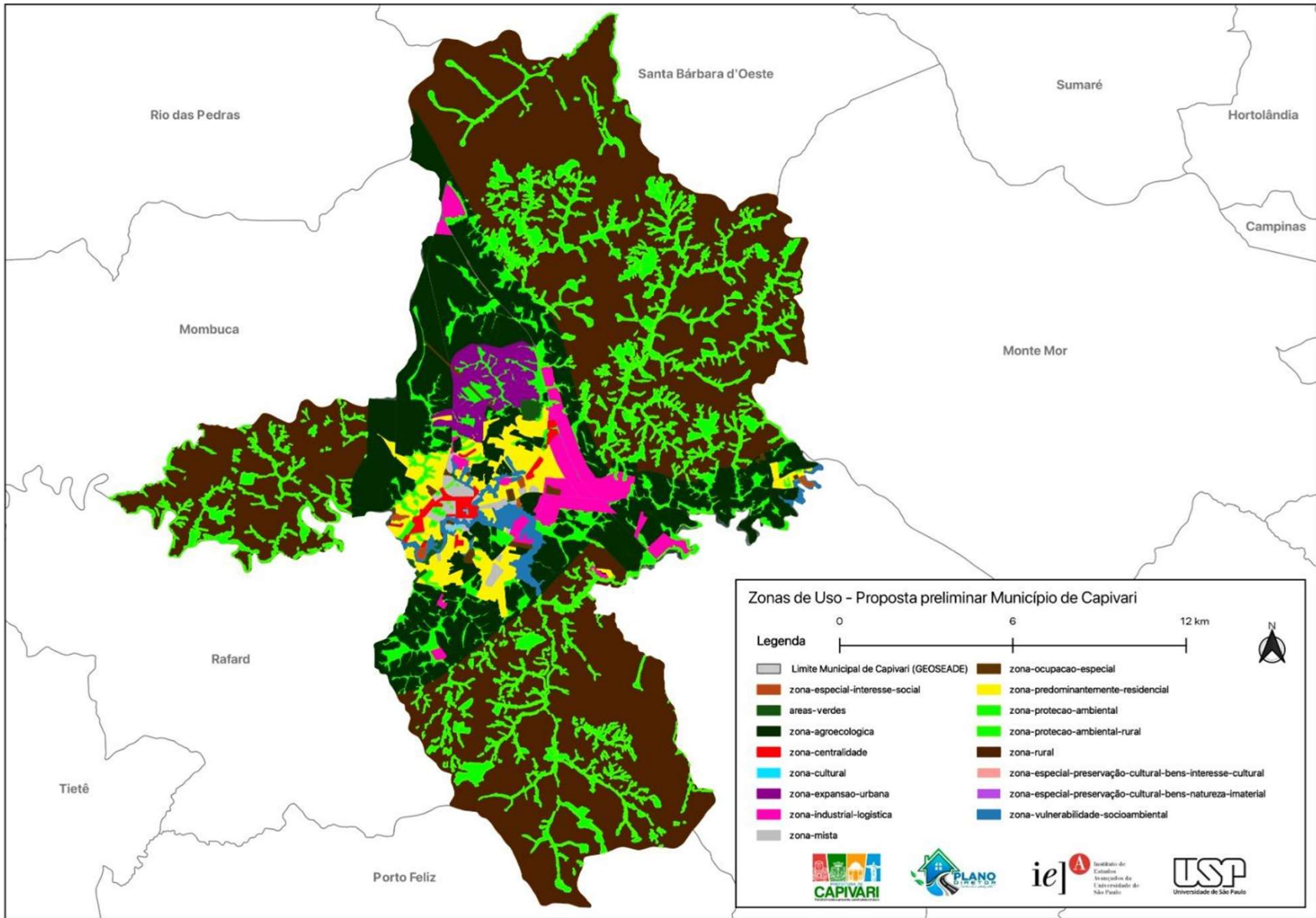
Município de Capivari | IEA-USP - Universidade de São Paulo

17-7-2023

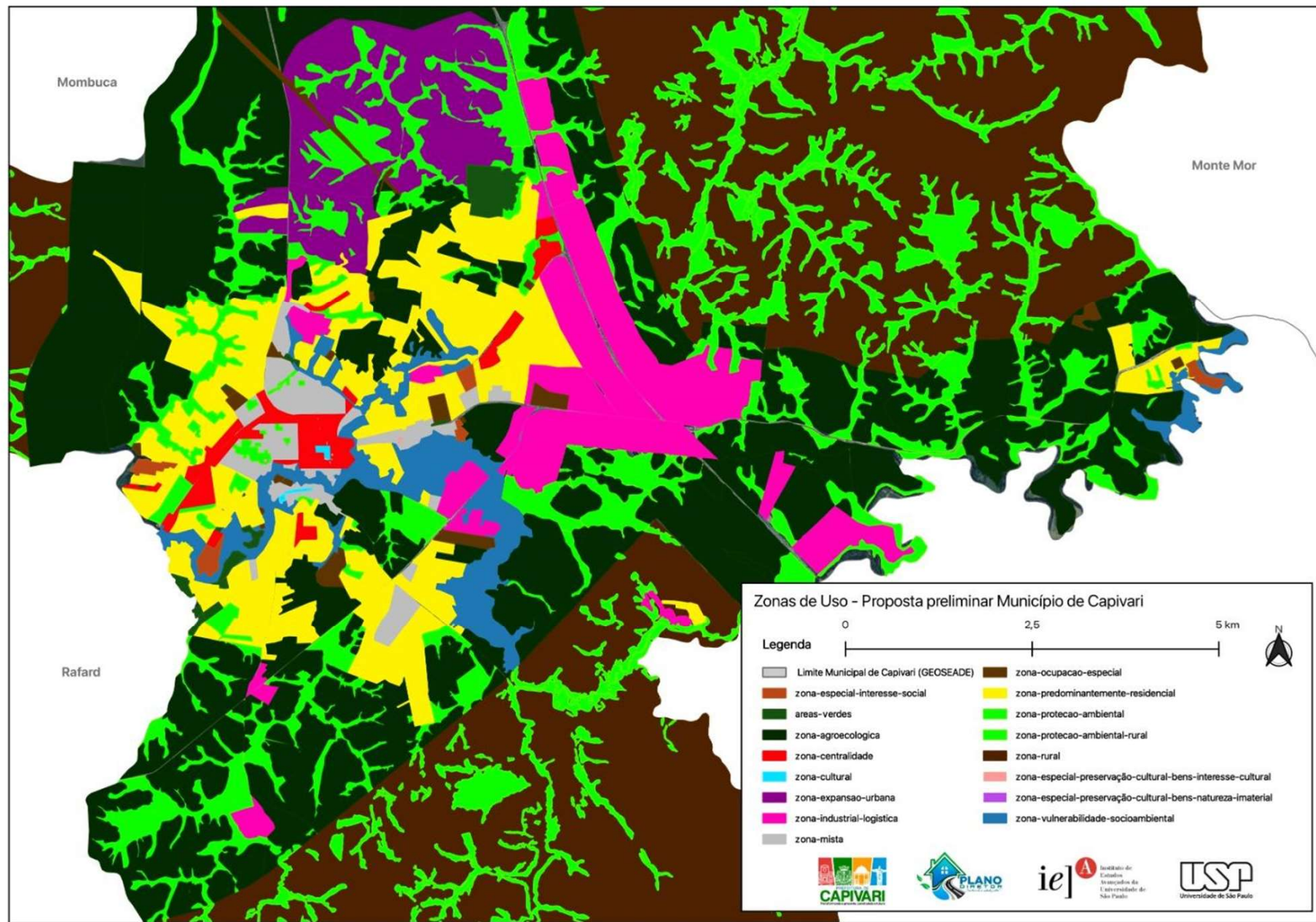
Município de Capivari | IEA-USP - Universidade de São Paulo



# Zoneamento Proposta Preliminar

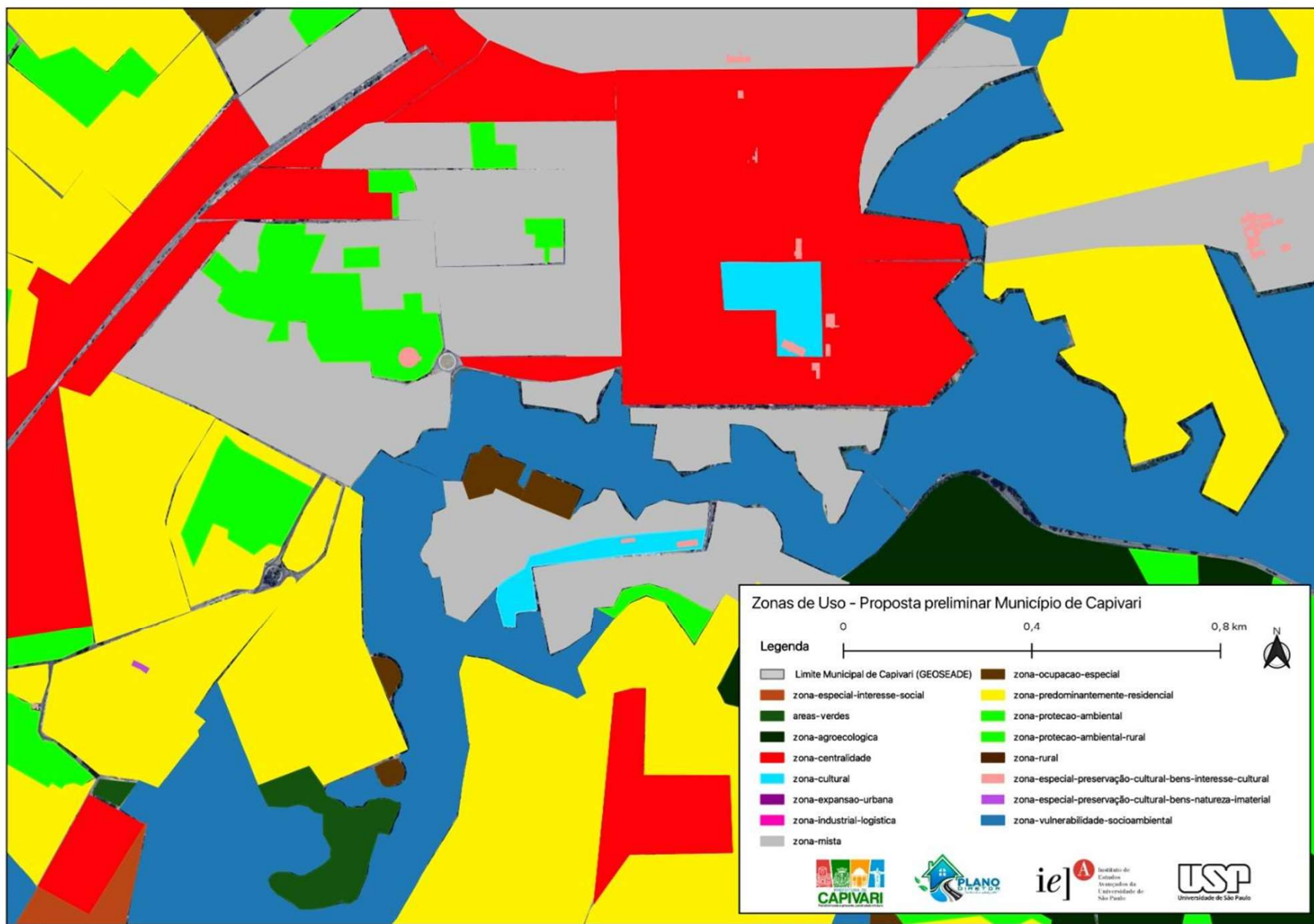


# Zonas de uso Proposta Preliminar



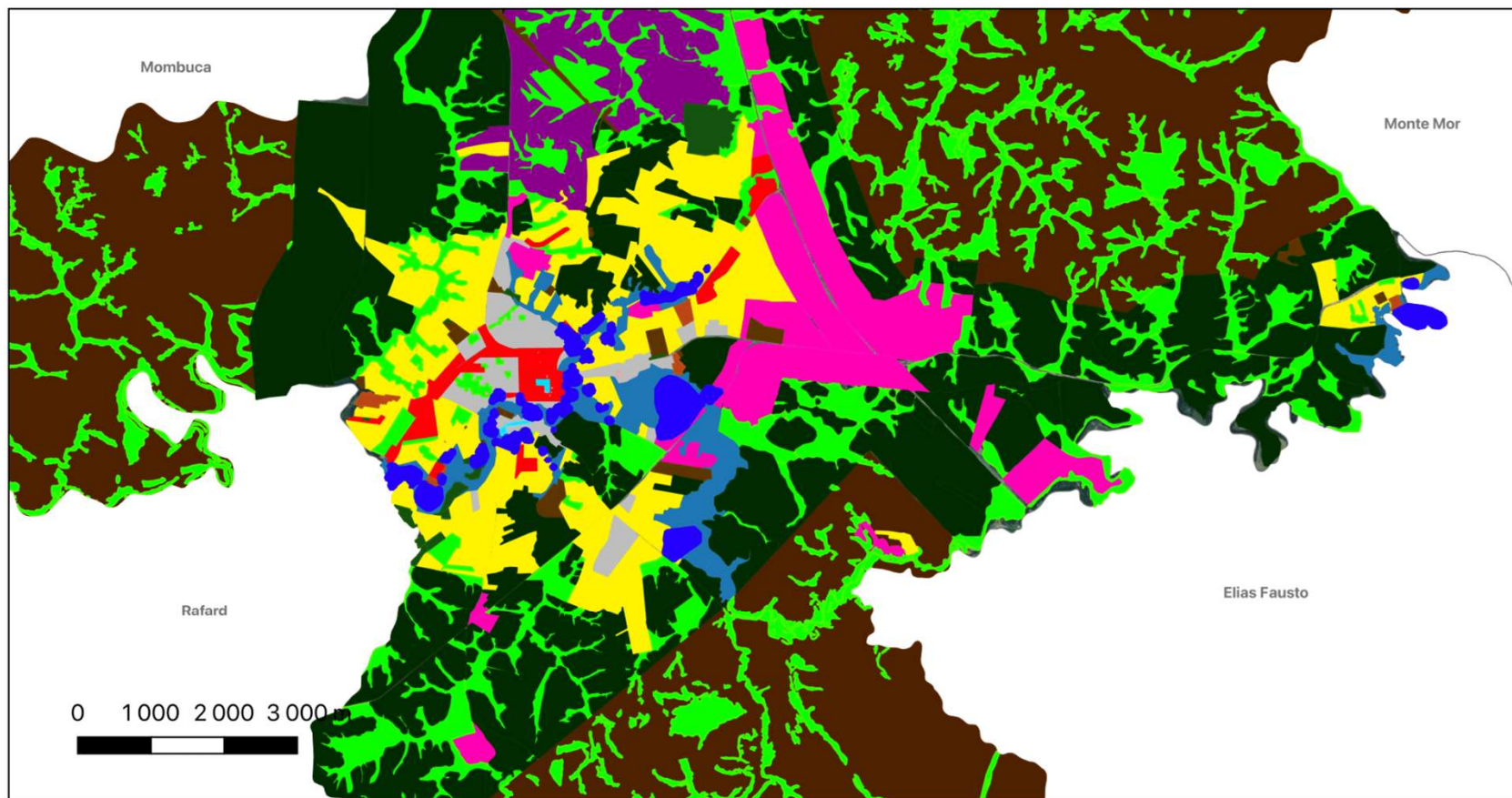


# Zonas de uso Proposta Preliminar



# Áreas alagáveis sobrepostas às Zonas de uso

**Áreas  
alagáveis**  
Sobrepostas às zonas de uso preliminares

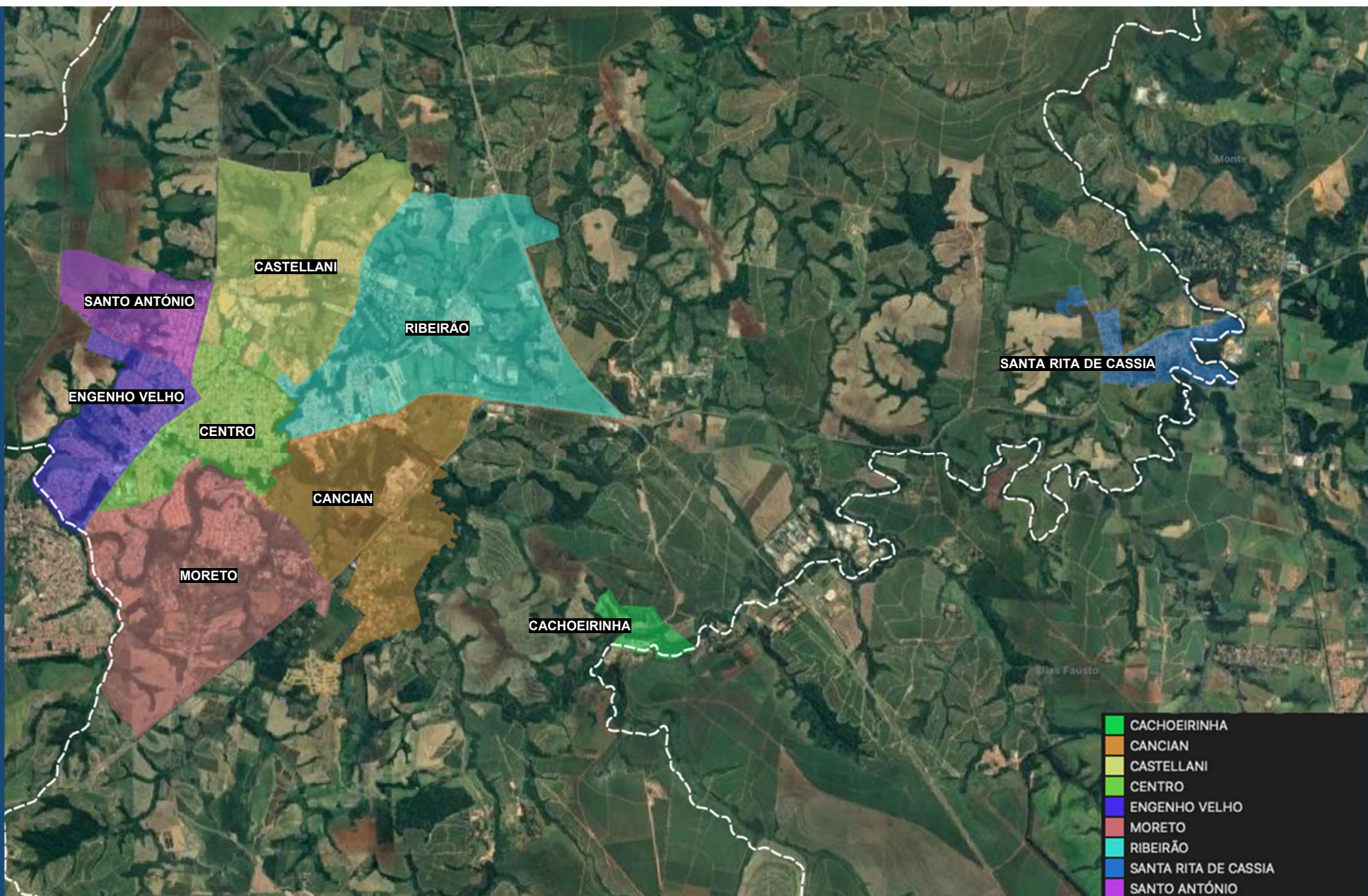


Áreas alagáveis (azul), sobrepostas às zonas de uso preliminares.

6-9-2023



Mapa dos  
Distritos  
projetado  
como base  
para a  
Revisão do  
Plano  
Diretor

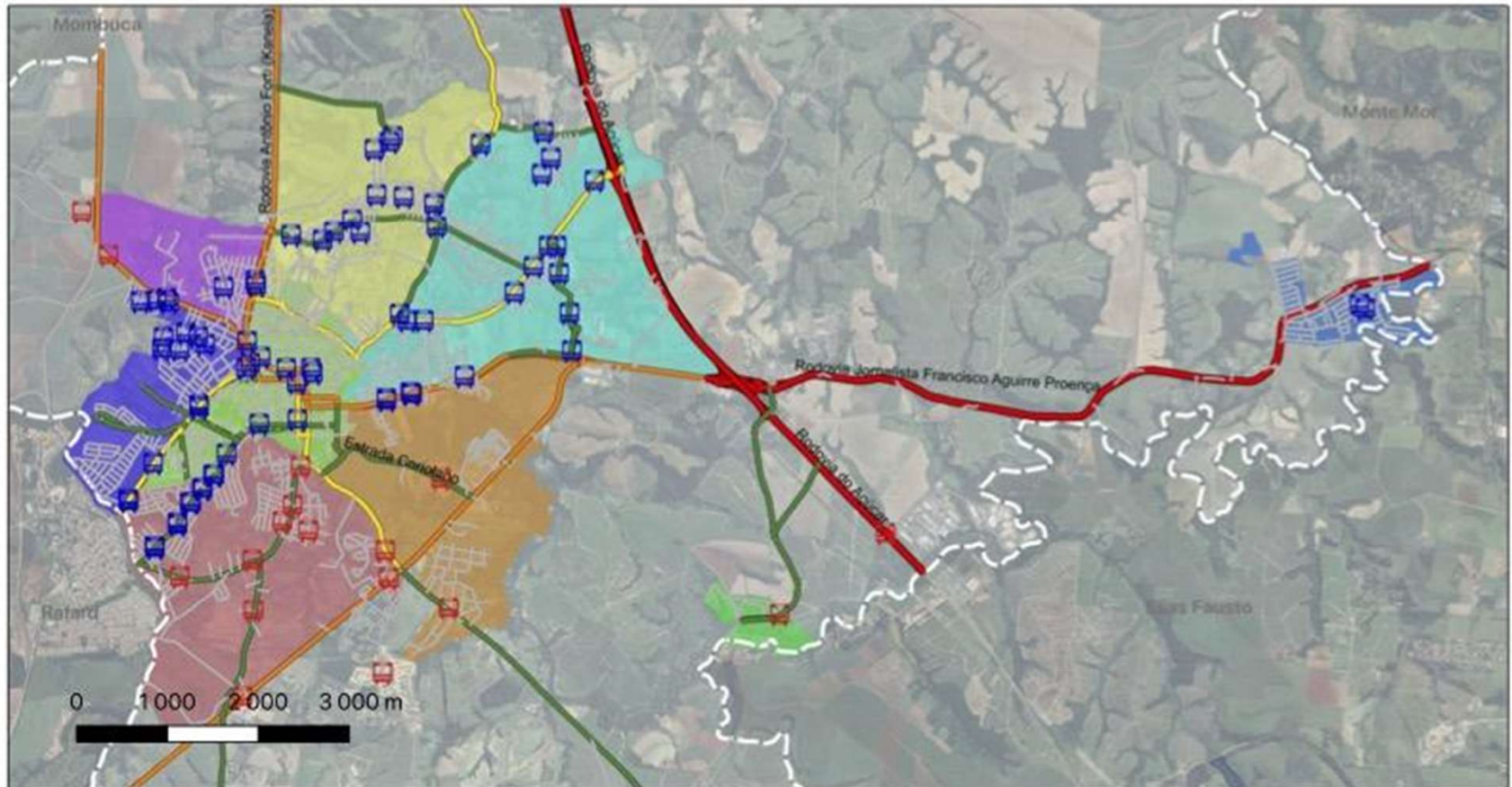




# Proposta Preliminar da ampliação da cobertura dos pontos de ônibus



Pontos de ônibus: Distribuição em Capivari por unidade espacial de análise.



Pontos de ônibus azuis (existentes: 75) vermelhos (propostos: 17).

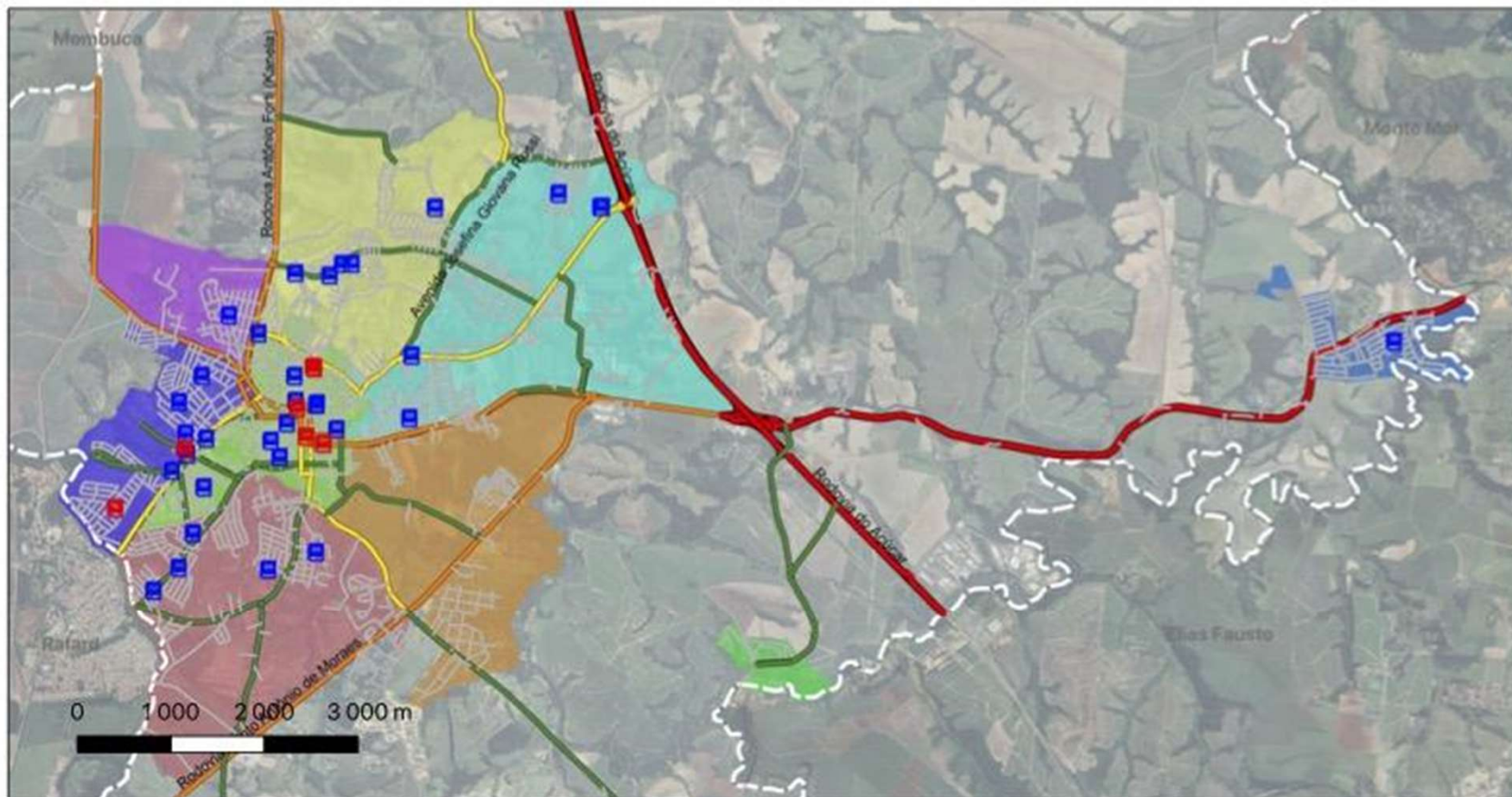
24-8-2023



# Distribuição dos Equipamentos de Ensino



Equipamentos de ensino: Distribuição em Capivari por unidade espacial de análise.



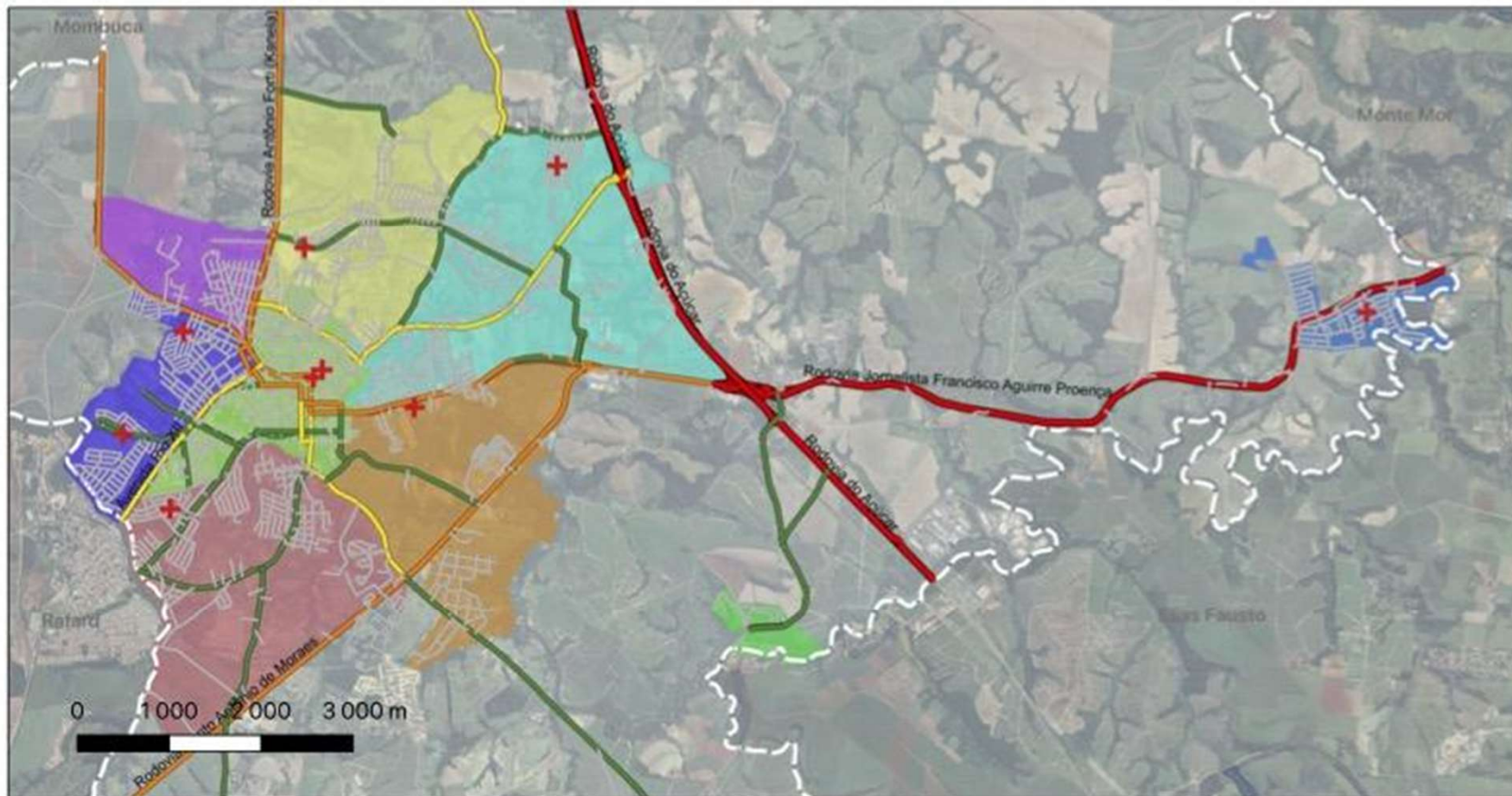
Pontos em azul (ensino público), pontos em vermelho (ensino privado).

24-8-2023

# Distribuição dos Equipamentos de Saúde



Equipamentos de saúde: Distribuição em Capivari por unidade espacial de análise



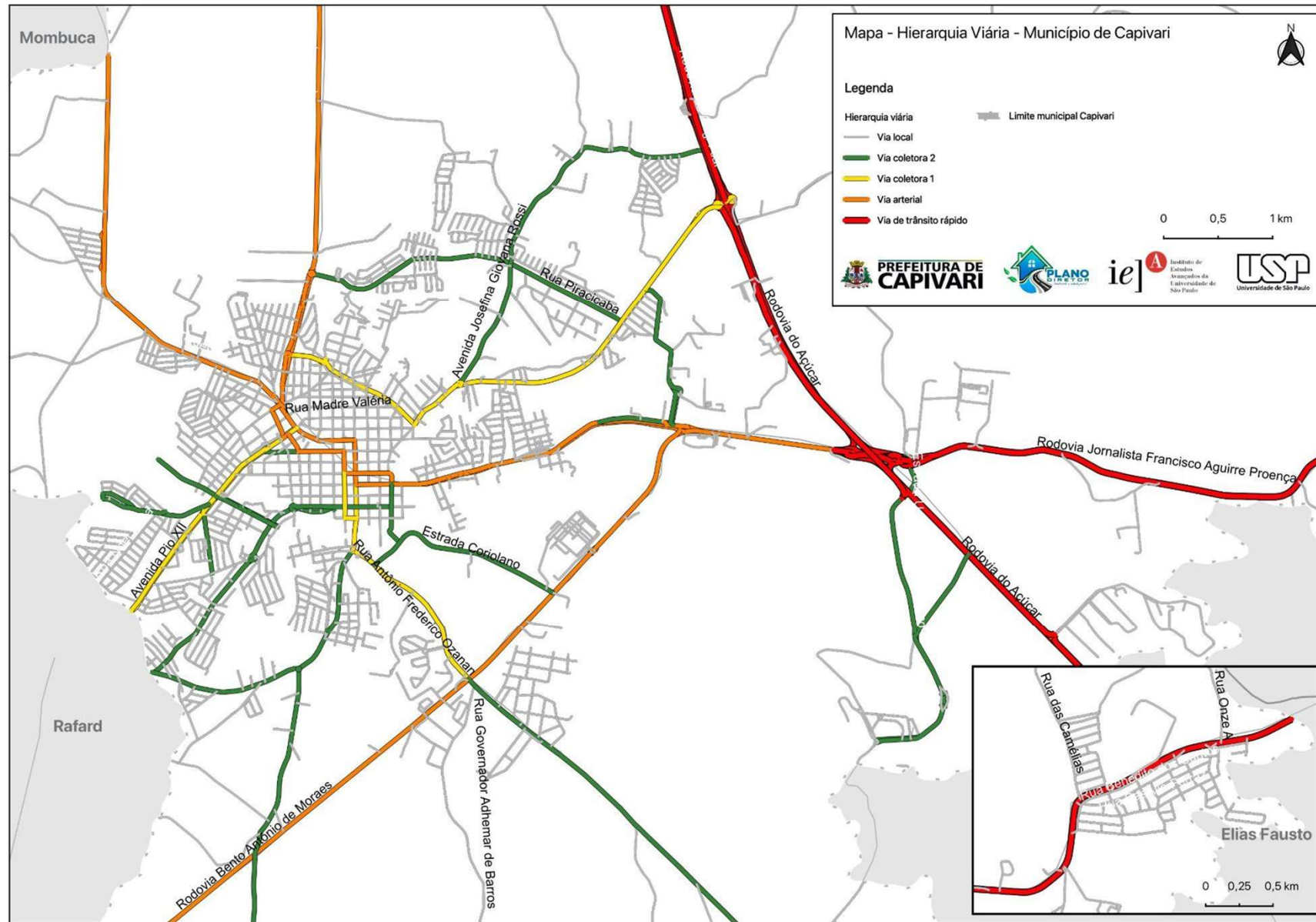
Município de Capivari | IEA-USP - Universidade de São Paulo

24-8-2023

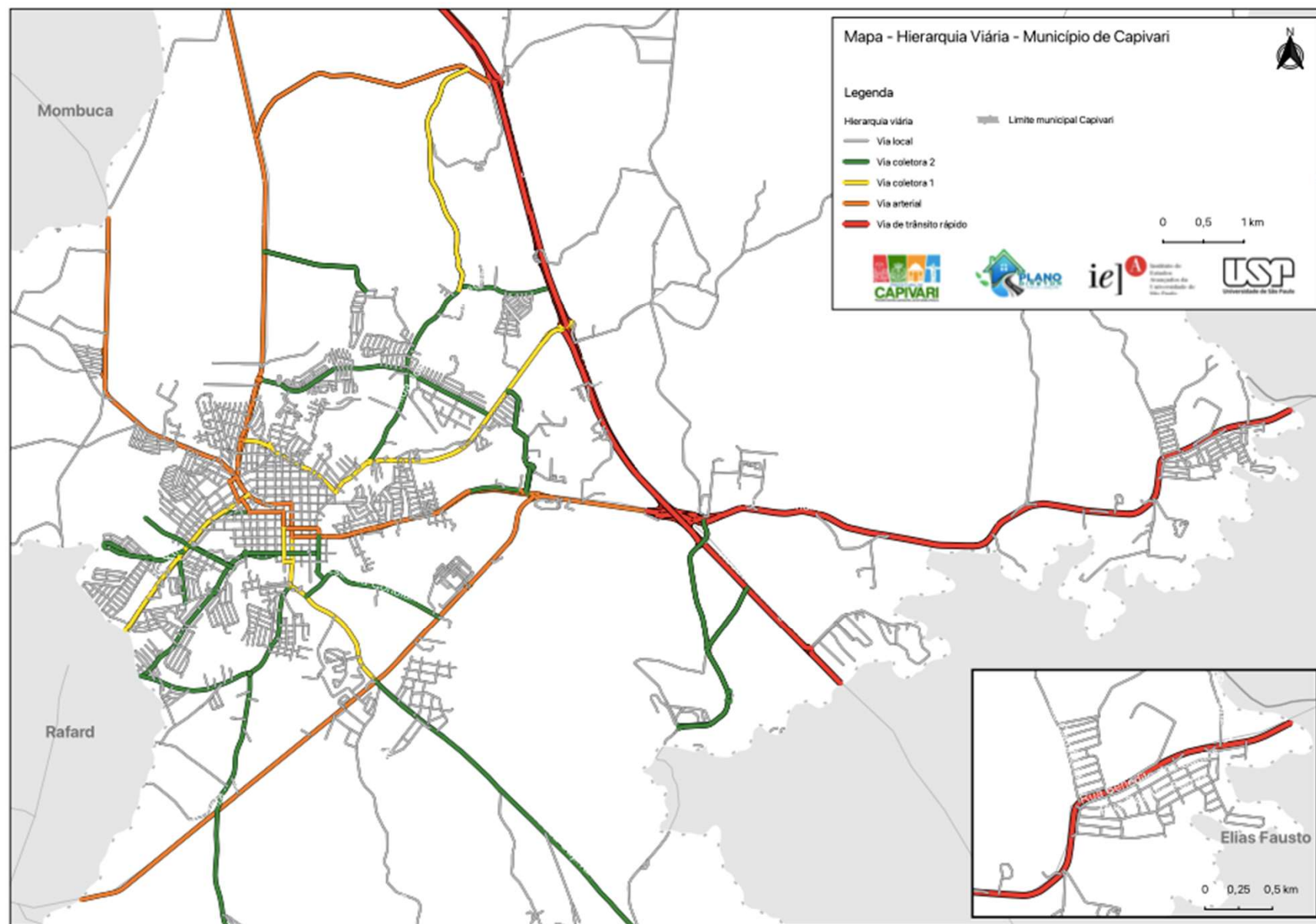
Município de Capivari | IEA-USP - Universidade de São Paulo



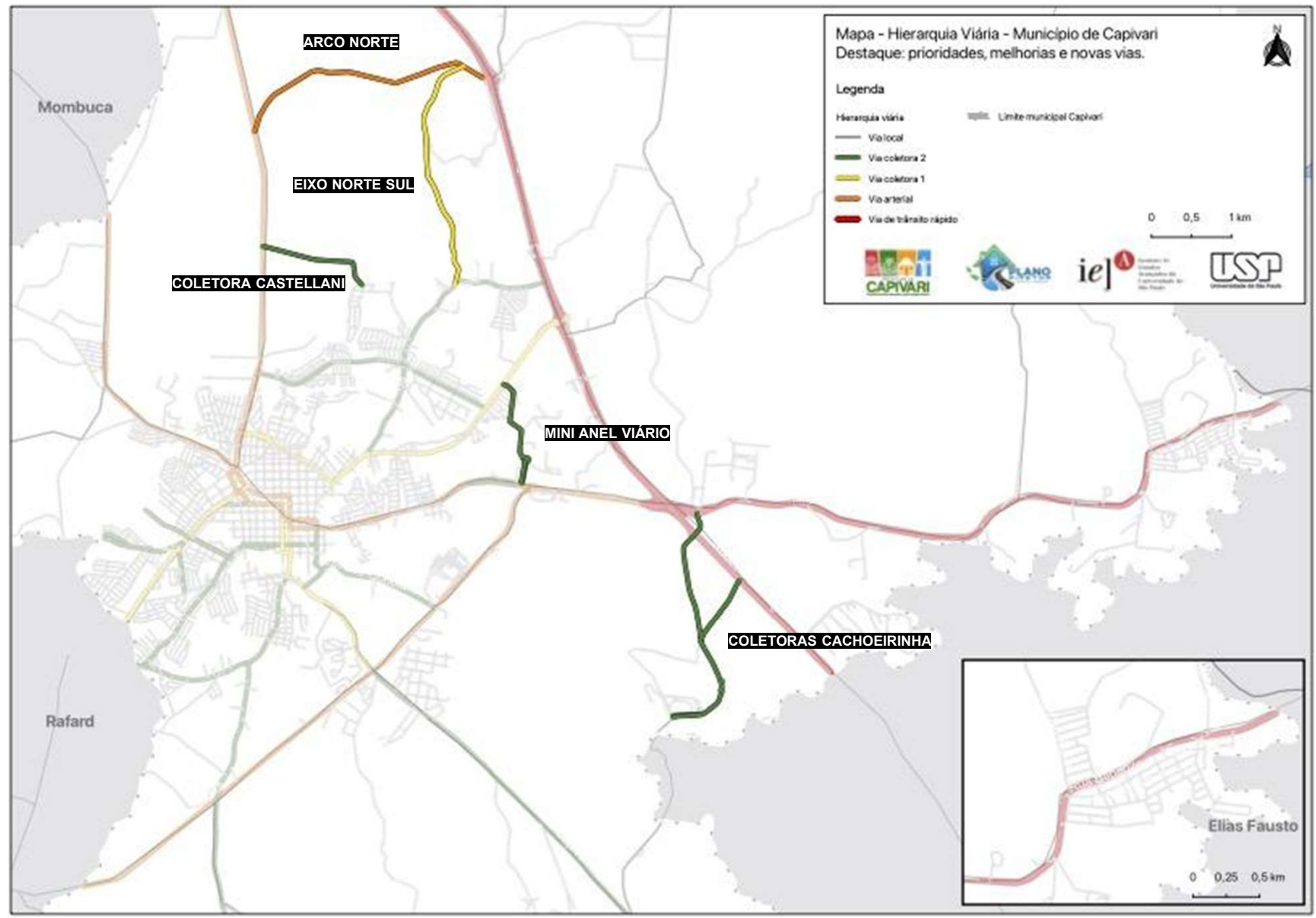
# Sistematização da Hierarquia Viária atual



# Hierarquia Viária proposta preliminar



# Hierarquia Viária proposta preliminar em destaque

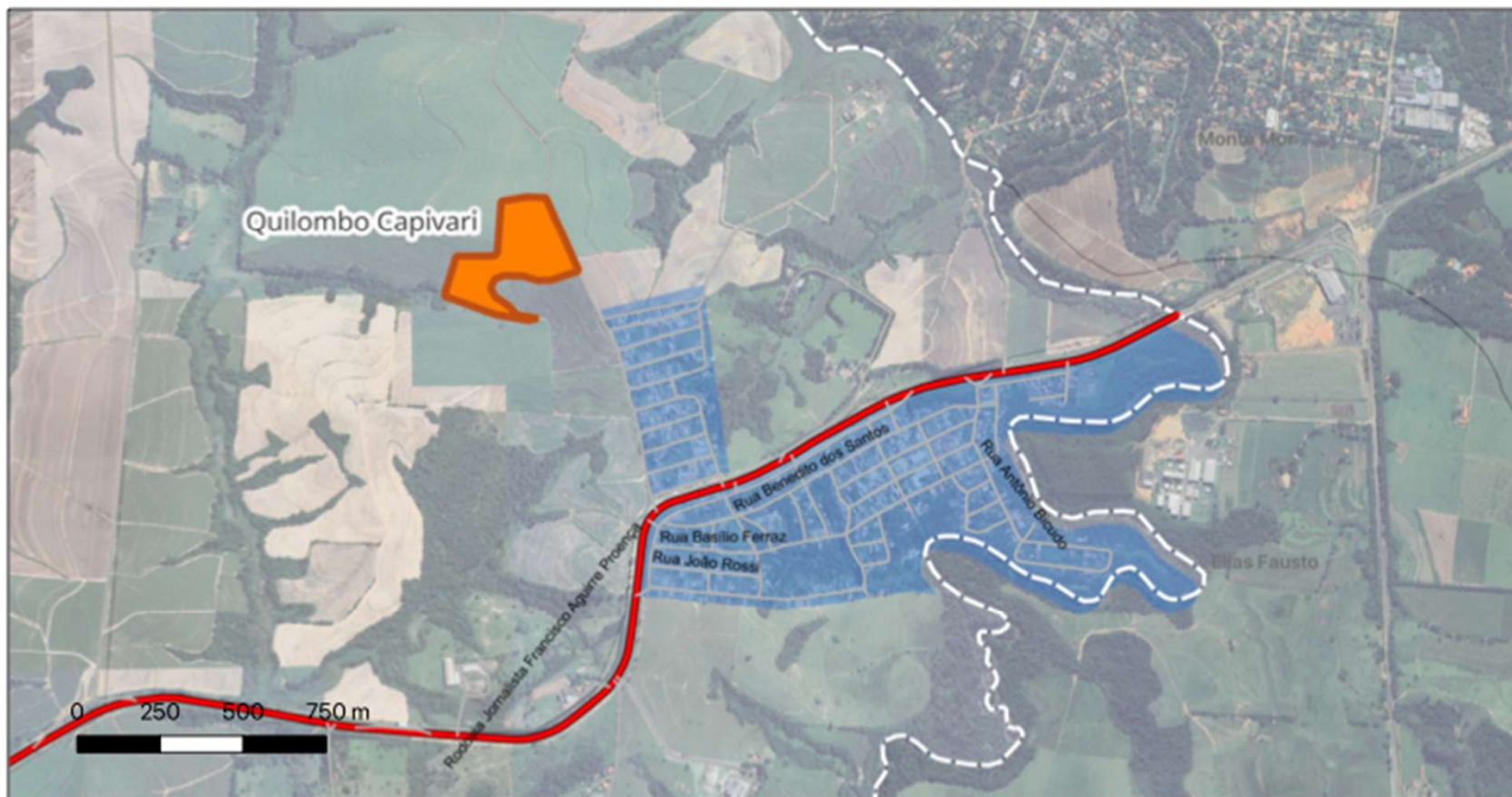




# Localização do Quilombo e valorização da área envoltória

## Quilombo

Terra quilombola uma área denominada "Sítio Santa Rita" em Capivari.



Município de Capivari | IEA-USP - Universidade de São Paulo

17-8-2023

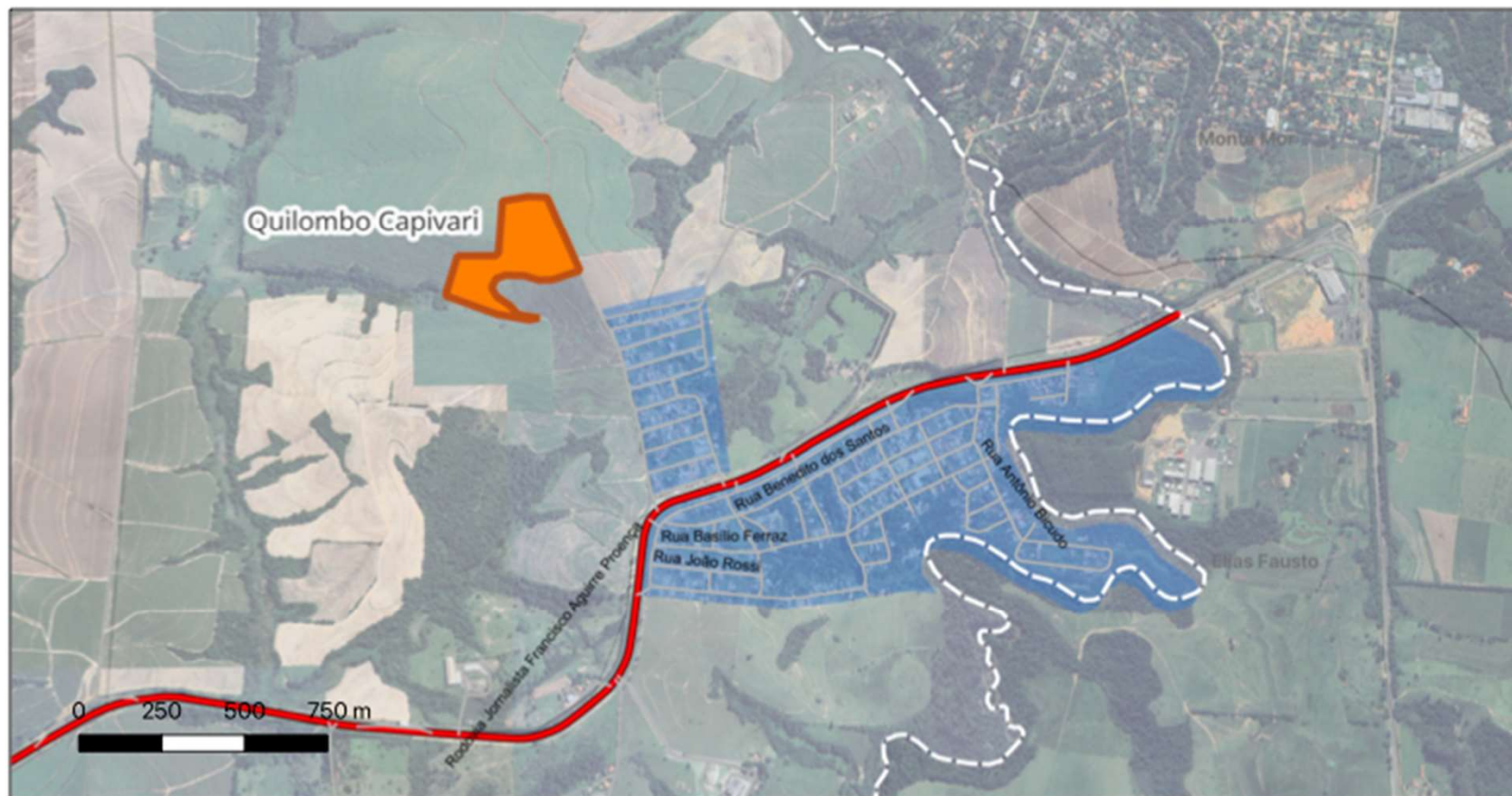
Município de Capivari | IEA-USP - Universidade de São Paulo



# Localização do Quilombo e valorização da área envoltória

## Quilombo

Terra quilombola uma área denominada "Sítio Santa Rita" em Capivari.



Município de Capivari | IEA-USP - Universidade de São Paulo

17-8-2023

Município de Capivari | IEA-USP - Universidade de São Paulo

# Parâmetros Urbanísticos

QUADRO 1  
Proposta de tipos de zona e parâmetros urbanísticos para o Município de Capivari

Macroárea	Zona	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Testada mínima (m)	Calçada: largura mínima (m)	Altura máxima (b) (LV: largura da via)	Taxa de ocupação (%)	Recuo frontal (m) ©	Recuos laterais e fundos		Coeficiente de aproveitamento mínimo (d)	Coeficiente de aproveitamento básico	Coeficiente de aproveitamento máximo	Área permeável mínima (e)	Volume mínimo de retenção de águas pluviais (f)	Instrumentos urbanísticos e ambientais aplicáveis
								Altura do edifício igual ou menor que 10m	Altura do edifício maior que 10m (m)						
Macroárea de urbanização consolidada	ZC	150	7,5	2,5	1,5 LV	70	5	NA	3	0,2	1	2	NA	$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$	APP, ATHIS, CI, DP, DTDP, EIV, IPTUPT, OODC, PEUC, PSA, RF, TDC
	ZM	150	7,5	2,5	1,5 LV	70	5	NA	3	0,2	1	2	NA	$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$	
	ZEPEC	NA	NA	NA	NA	NA	5	NA	NA	NA	1	NA	NA	$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$	CI, DP, DTDP, IPTUPT, PEUC, PSA, RF, TDC
	ZEIS	150	5	2,5	LV	70	5	NA	3	0,2	2	NA	NA	$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$	APP, ATHIS, CI, DP, EIV, RF
Macroárea em consolidação urbana	ZPR	250	10	2,5	LV	50	5	NA	3	0,2	1	NA	0,1	$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$	APA, APP, ATHIS, CI, DP, DTDP, EIV, OOAU, RF, PSA, TDC, UC
	ZEU	375	15	2,5	LV	50	5	NA	3	0,2	1	NA	0,1	$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$	
	ZOE	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)	CTU (a)
Macroárea periurbana	ZILI	1500	20	2,5	6 m	50	10	NA	3	NA	1	NA	0,2	$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$	APA, APP, ATHIS, CI, DP, DTDP, EIV, OOAU, RF, PSA, TDC, UC
	ZAGRO	1500	20	2,5	6 m	10	10	NA	3	NA	0,2	NA	0,6	$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$	
Macroárea de vulnerabilidade ambiental	ZEPAM	1500	20	2,5	6 m	10	10	NA	3	NA	0,2	NA	0,6	$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$	APA, APP, DP, DTDP, PSA, TDC, UC
	AVUC	NA	NA	2,5	6 m	10	10	NA	3	NA	0,2	NA	0,8	NA	
Macroárea rural	ZRUR	20000 (g)	NA	2,5	6 m	10	10	NA	3	NA	0,2	NA	0,8	NA	APA, APP, ATHIS, DP, EIV, RF, PSA, TDC, UC

Obs.:

- (a) Parâmetros urbano-ambientais especiais, a depender do empreendimento, formulados pela Câmara Técnica de Urbanismo (CTU), aprovados pela Câmara de Vereadores.
- (b) Na altura máxima do edifício computa-se apenas a quantidade de pavimentos, incluindo o térreo, e exclui-se o caimento de telhados com inclinação até 25% - inclinações maiores são computáveis.
- © Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável é de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, com calçadas de largura mínima de 5m.
- (d) O coeficiente de aproveitamento mínimo indica se o imóvel está sendo subutilizado, e se cabe a aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória.
- (e) A área permeável mínima corresponde à área vegetada diretamente no solo do terreno.
- (f) O volume mínimo de retenção de águas pluviais pode ser cumprido com reservatórios subterrâneos, lajes-coberturas verdes, cisternas e afins  
Esta proposta tem fundamento na lei estadual 12.526/2007, que "estabelece normas para a contenção de enchentes e destinação de águas pluviais".  
 $V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$ , onde:  
V = volume do reservatório em metros cúbicos;  
Ai = área impermeabilizada em metros quadrados;  
IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;  
t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.
- (g) Fração mínima do solo rural segundo a Lei 8.629 de 25 de fevereiro de 1993, alterada pela Lei 13.465 de 2017

# Parâmetros Urbanísticos

## LEGENDA

ZONAS	
AVUC	Áreas verdes urbanas
ZAGRO	Zona agroecológica
ZC	Zona centralidade
ZEIS	Zona especial de interesse social
ZEPAM	Zona especial de proteção ambiental
ZEPEC	Zona especial de preservação cultural
ZILI	Zona industrial, logística e inovação
ZPR	Zona predominantemente residencial
ZOE	Zona de ocupação especial
ZRUR	Zona rural

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS	
APA	Área de proteção ambiental
APP	Área de preservação permanente
ATHIS	Assistência técnica para habitação de interesse social
CI	Consórcio imobiliário
DP	Direito de preempção
DTDP	Desapropriação com títulos da dívida pública
EIV	Estudo de impacto de vizinhança
IPTUPT	IPTU progressivo no tempo
ODC	Outorga onerosa do direito de construir
OOAU	Outorga onerosa de alteração de uso
PEUC	Parcelamento, edificação e utilização compulsórios
PSA	Pagamento por serviços ambientais
RF	Regularização fundiária
TDC	Transferência do direito de construir
UC	Unidade de conservação

# Equipe de pesquisadores IEA-USP



**Coordenadora Acadêmica:**  
Maria da Penha Vasconcellos



**Coordenador Executivo, Engenheiro Civil:**  
Ivan Maglio



**Planejamento Urbano:**  
Rosane Segantin  
Keppke



**Geografia Física e Geoprocessamento:**  
Elaine Santos



**Legislação Urbanística e Ambiental/Saneamento Básico:**  
Thelmo de C. T. B. Filho



**Geoprocessamento e Políticas Públicas:**  
Djonathan Ribeiro



**Meio Ambiente:**  
Felipe Dias



**Arquitetura e Urbanismo:**  
Mariana Cavalcanti  
Pessoa



**Marketing Territorial, Geografia e Transformação Digital:**  
Rogério Coelho

**Outros integrantes da equipe:**

- Consultor em Participação Social
- Pesquisador Agroecologia
- Pesquisador Cenários Econômicos
- Pesquisador em Sistema Viário, Mobilidade e Transportes
- Especialista em Cód. Obras



Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo

