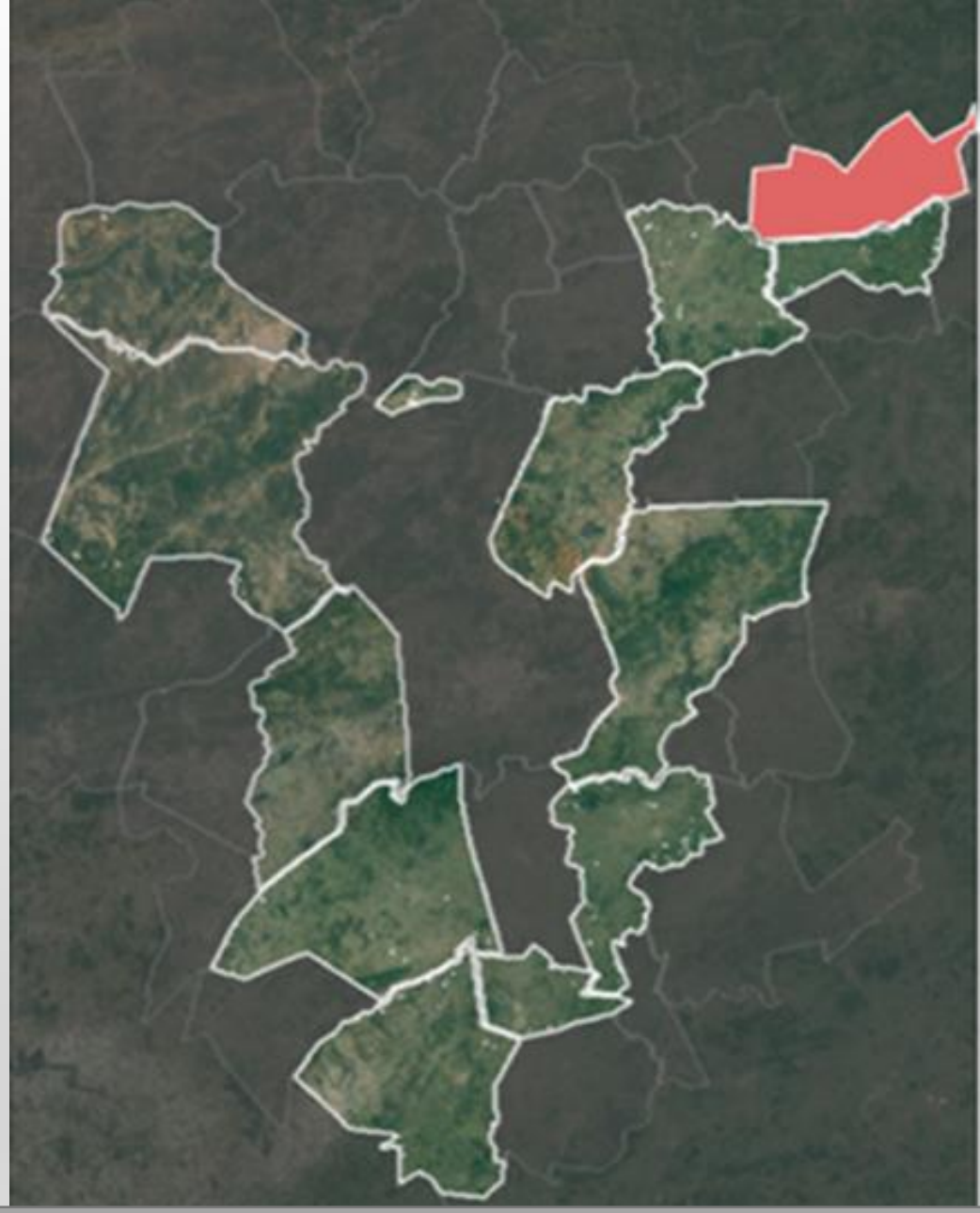
PLANO DIRETOR DE BOM JARDIM

FASE 3 – OFICINA II - Propostas

Novembro 2025



gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

FASES E PRODUTOS

FASE INICIAL

1. Elaboração de ajustes ao Plano de Trabalho Proposto
2. Reunião Técnica com a equipe do consórcio CONIAPE p/ consolidação do Plano de Trabalho

PRODUTO 1

Plano de Trabalho Detalhado e Consolidado

FASE 1

Preparação, Mobilização e Envolvimento Social

1. Preparação, mobilização e envolvimento social
2. Sensibilização dos agentes locais para a participação
3. Articulação e divulgação institucional e social
4. Preparação/ realização do Fórum de Lançamento
5. Capacitação dos núcleos gestores e equipes técnicas

PRODUTO 2

Relatório com resultados: Preparação, Mobilização e Envolvimento Social e do Fórum de Lançamento

FASE 2

Diagnóstico da Situação Atual e Tendências

1. Levantamento e análise dos aspectos físicos-ambientais, socioeconômicos, fundiários, institucionais e administrativos.

2.1 Elaboração de Diagnóstico Técnico

2.2 Preparação das Oficinas

3. Realização da Oficina 1

PRODUTO 3

Relatório Diagnóstico da Situação Atual e Tendências - Leitura Técnica e Comunitária

FASE 3

Definição dos Temas Prioritários, Diretrizes e Propostas, Relatório Final Consolidado e Projeto de Lei

ETAPA 1: Definição de temas, diretrizes e propostas e definição do considerando macro e microzonas.

ETAPA 2: Elaboração e pactuação das propostas e realização da Oficina 2

ETAPA 3: Elaboração do Produto 5: Relatório Final Consolidado e Projeto de Lei

PRODUTO 4

Definição dos Temas Prioritários e Diretrizes, Minuta do Relatório Final Consolidado e Minuta do Projeto de Lei.

PRODUTO 5

Relatório Final, Projeto de Lei Plano Diretor e Folder Resumo, Minuta do Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Posturas.

PAUTA DA OFICINA II

MOMENTO 01 – ABERTURA DO TRABALHOS E DISCUSSÃO DE PROPOSTAS NORMATIVAS

- Abertura dos Trabalhos
- Apresentação pela Gênesis da metodologia da Oficina
- Apresentação técnica das **PROPOSTAS NORMATIVAS** e discussão simultânea de:
  - Zoneamento
  - Parâmetros urbanísticos
  - Modelo de gestão

MOMENTO 02 – DISCUSSÃO DE PROPOSTAS ESTRATÉGICAS

- Gênesis faz apresentação técnica das **PROPOSTAS ESTRATÉGICAS** com discussões simultâneas.

PROPOSTAS NORMATIVAS

O QUE SÃO?

- Conjunto de proposições reguladas por lei para dar suporte a gestão territorial do município e particularmente ao controle urbano e ambiental, através do licenciamento e aprovação de projetos de loteamento ou de construções, inclusive reformas e ampliações. Constituem o principal suporte para as ações de fiscalização.

OBJETIVO

- Promover a ocupação ordenada e adensamento construtivo das ocupações urbanas no território municipal

PROPOSTAS NORMATIVAS

O QUE COMPREENDEM?

- Zoneamento Urbano (subdivisão da macrozona urbana);
- Parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada zona
  - Regras de parcelamento;
  - Afastamentos das edificações em relação aos limites dos lotes;
  - Número máximo de pavimentos; e
  - Taxa de solo natural;
- Instrumentos do Estatuto da Cidade aplicáveis ao município;
- Modelo de Gestão do Plano Diretor

O MACROZONEAMENTO

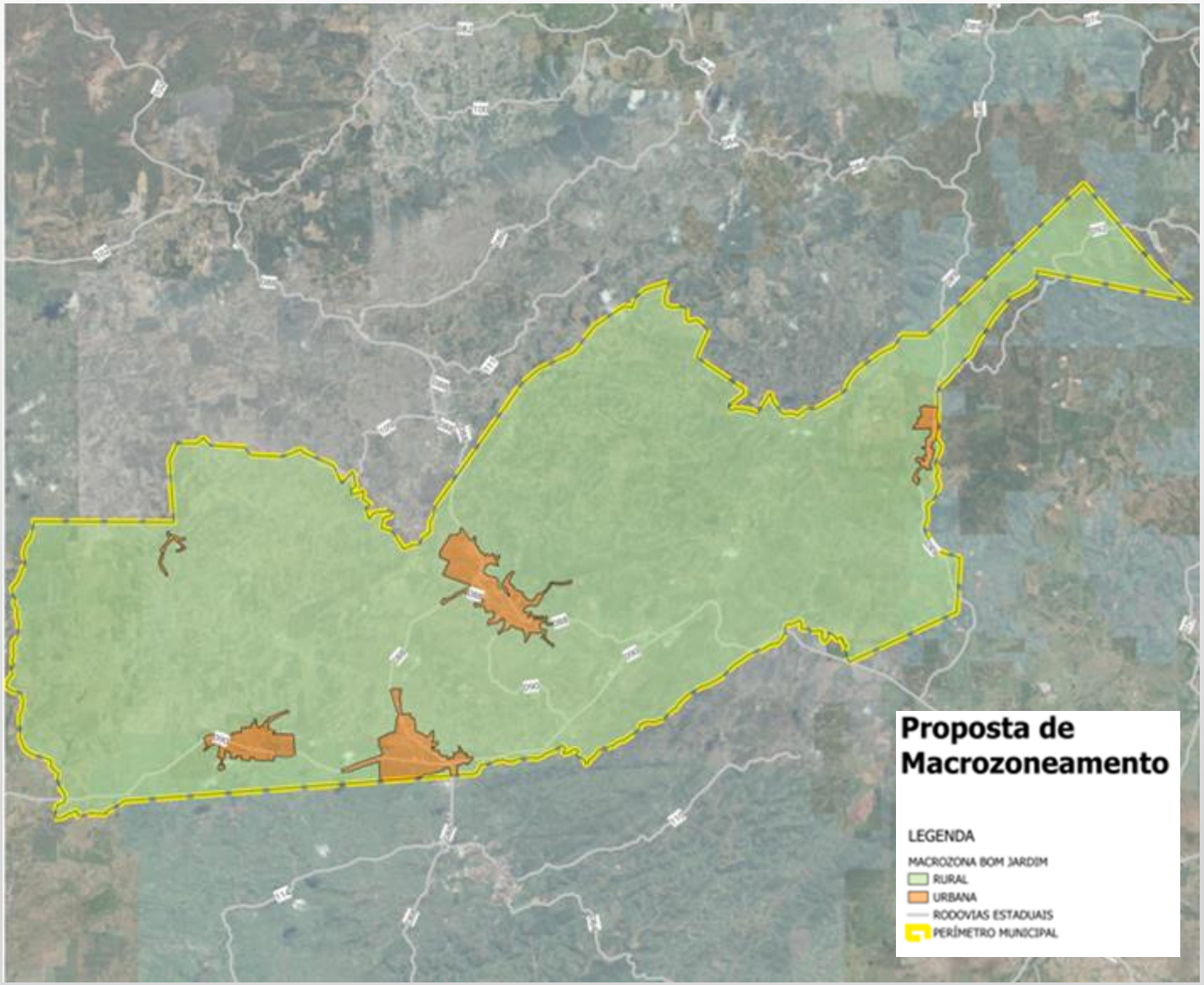
Divisão do território municipal em duas áreas complementares:

- **MACROZONA RURAL** - área de características predominantemente rurais onde incidem fortemente restrições ambientais. Destinada às atividades econômicas do setor primário, de turismo rural e ecológico, além de moradias.
- **MACROZONA URBANA** área urbanizada do território, servida de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, além de áreas indicadas para urbanização futura. Destinada às atividades econômicas do setor terciário podendo abrigar o setor secundário, com restrições específicas, além do uso habitacional.

O MACROZONEAMENTO

A delimitação dessas áreas se faz a partir dos seguintes critérios:

- Que áreas do território municipal devem ser conservadas para o uso rural?
- Que bens ambientais devem ser protegidos fora das áreas urbanas?
- Em que direções a cidade deve crescer com possibilidades de expansão da infraestrutura?
- Que eixos viários proporcionam integração dos usos rurais com o mercado de serviços?
- Onde se situam os loteamentos mais recentes?
- Que vazios urbanos se identificam na dispersão dos loteamentos existentes?



gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

PERÍMETRO URBANO

Com base na leitura da realidade a definição do perímetro urbano proposto fundamentou-se nos seguintes critérios:

- Identificação de vetores de crescimento urbano a partir das ocorrências de novos loteamentos urbanos, ou seja, para que direção a cidade está crescendo;
- Oferta de lotes vazios dos loteamentos existentes;
- Existência de áreas de restrição à ocupação (ambiental, infraestrutura, serviços urbanos);
- Identificação de áreas urbanas descontínuas (distritos e povoados que já tenham escolas e posto de saúde configurando núcleos urbanos em áreas rurais);
- Que áreas do território municipal devem ser conservadas para o uso rural?

ZONEAMENTO

ZONEAMENTO

O que é?

É a subdivisão da macrozona urbana em categorias de zonas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para:

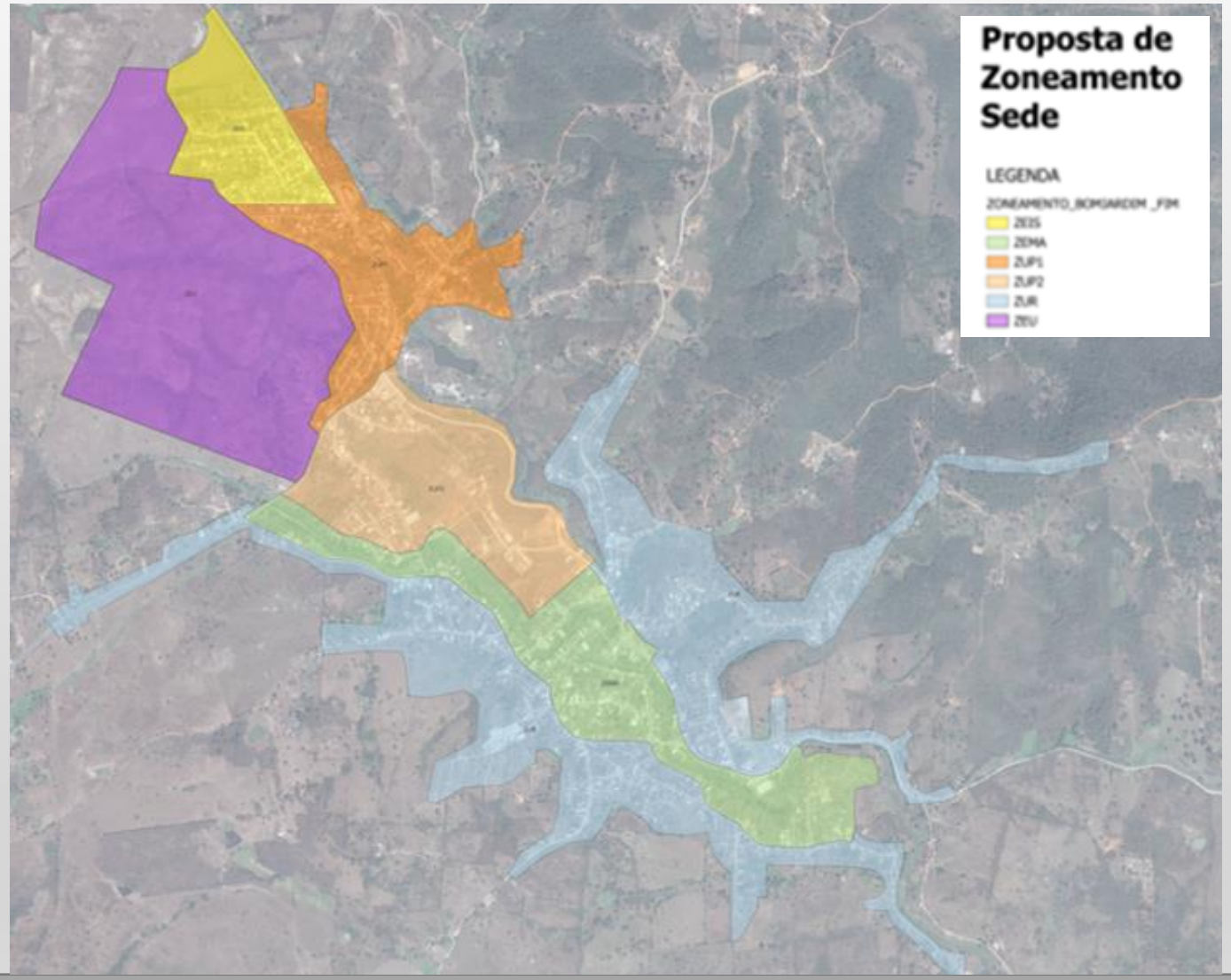
- Parcelamento ou loteamento urbano;
- Uso e ocupação do solo;
- Proteção especial (ambiental, histórica e cultural);
- Uso econômico especial (Distrito Industrial e grandes equipamentos)

O que considerar?

Na definição do zoneamento urbano foram consideradas diferentes categorias de ocupações no território tais como:

- Padrões de parcelamento e ocupação;
- Áreas de restrição e riscos à ocupação (ambiental, infraestrutura, serviços urbanos);
- O que proteger do patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- Onde se situam elementos de interesse especial (ambiental, social, cultural, industrial e de logística)

ZONEAMENTO PROPOSTO



O zoneamento urbano do município de Bom Jardim está delimitado conforme apresentação a seguir, e é composto das seguintes categorias de Zonas:

ZUP - Zona de Urbanização Preferencial (I e II);
ZUR – Zona de Urbanização Restrita;
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
ZEMA – Zona Especial de Mitigação de Riscos Ambientais;
ZEU – Zona de Expansão Urbana

gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA

ZUP I - Zona de Urbanização Preferencial I: área caracterizada pela disponibilidade moderada de infraestrutura, parcialmente loteada com baixa densidade de ocupação e grandes vazios, localizada na expansão do centro urbano principal.

Diretriz

Privilegiar a oferta e as condições da infraestrutura;

Estimular o adensamento urbano com qualidade urbanística e ambiental.

gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

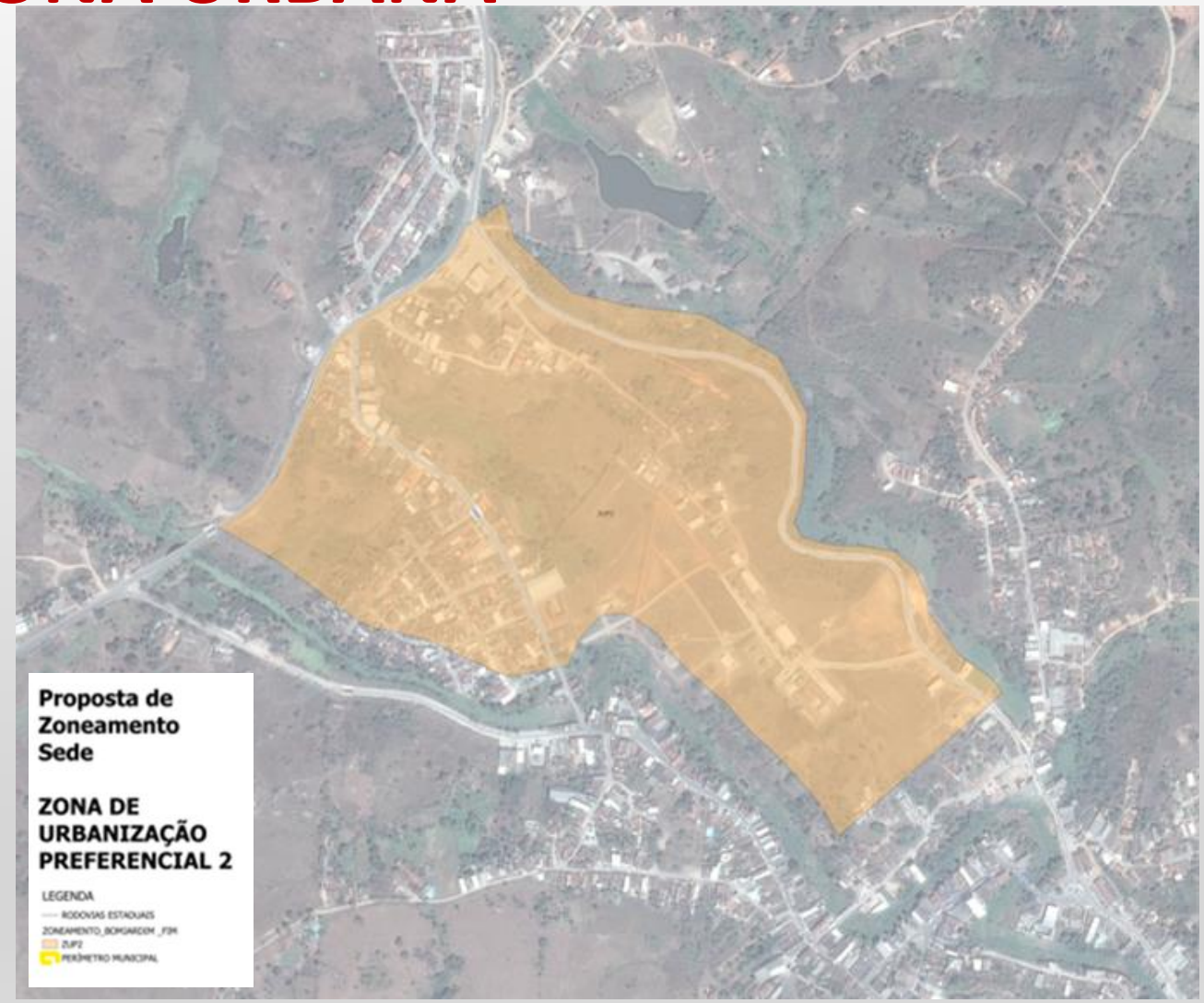
ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA

ZUP II - Zona de Urbanização Preferencial II: área caracterizada pela disponibilidade moderada de infraestrutura, loteada, porém com grandes vazios e com baixa densidade de ocupação, contígua ao centro urbano principal.

Diretriz

Privilegiar a oferta e as condições da infraestrutura;

Estimular o adensamento urbano com qualidade urbanística e ambiental, lotes com menor taxa de ocupação do solo e maior taxa de solo natural



gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA

ZUR – Zona Especial de Proteção Ambiental: área caracterizada como de ocupação rarefeita ou inadequada a ocupação, de topografia acidentada que representam risco a segurança e bem estar das pessoas.

Diretriz

Estabelecer rígido controle de uso e ocupação;

Condicionar o adensamento ou expansão da ocupação, à melhores condições de infraestrutura.

gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

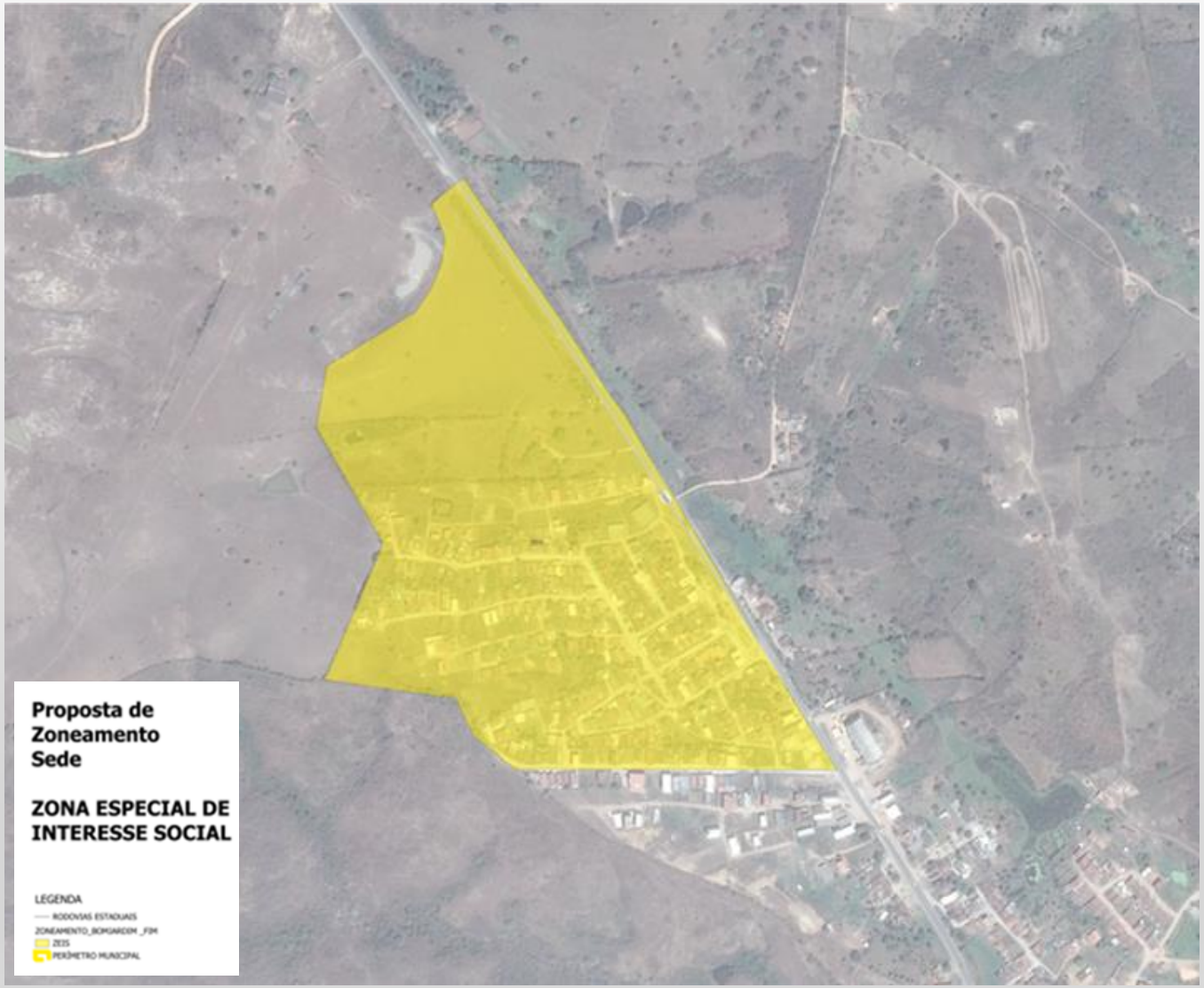
PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: área de ocupação consolidada com lotes menores que 125,00m².

Diretriz

Regularização Fundiária e complementação da infraestrutura.



gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA

ZEMA – Zona Especial de Mitigação de Riscos Ambientais: área de ocupação consolidada com presença, em algumas situações, de risco geológico decorrente das características naturais do meio físico e da ocupação inadequada do território, suscetíveis a inundações, e, ou deslizamentos classificados conforme metodologia do Serviço de Geologia do Brasil – SGB-CPRM .

Zona de amenização dos impactos ambientais, passíveis de remoções em Áreas de Preservação Permanente – APP, ou conforme avaliação do órgão competente.

Diretriz

Privilegiar ações de drenagem urbana e esgotamento sanitário e soluções baseadas na natureza;

Estimular baixa taxa de ocupação para lotes e maior taxa de solo natural;

gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

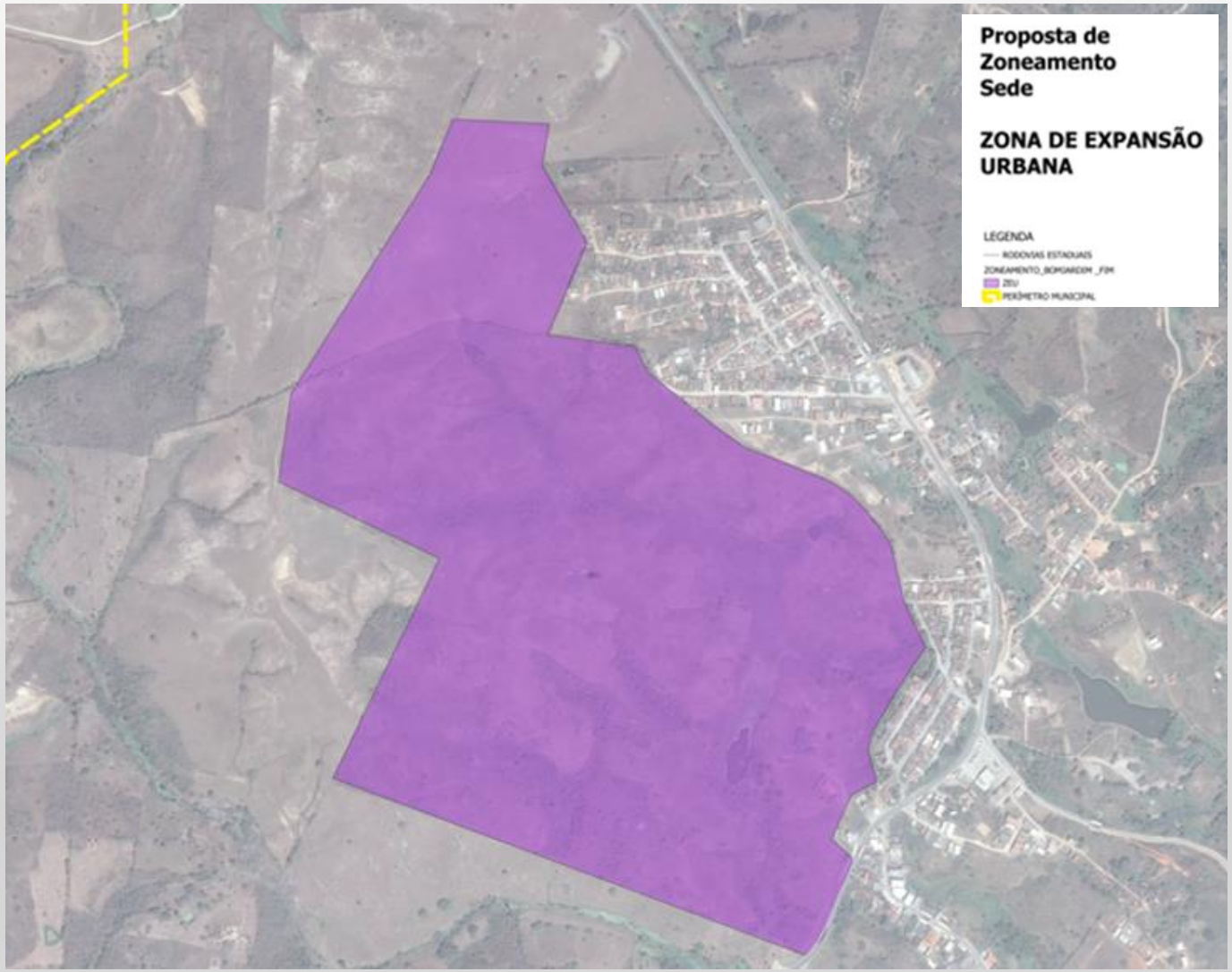
PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA

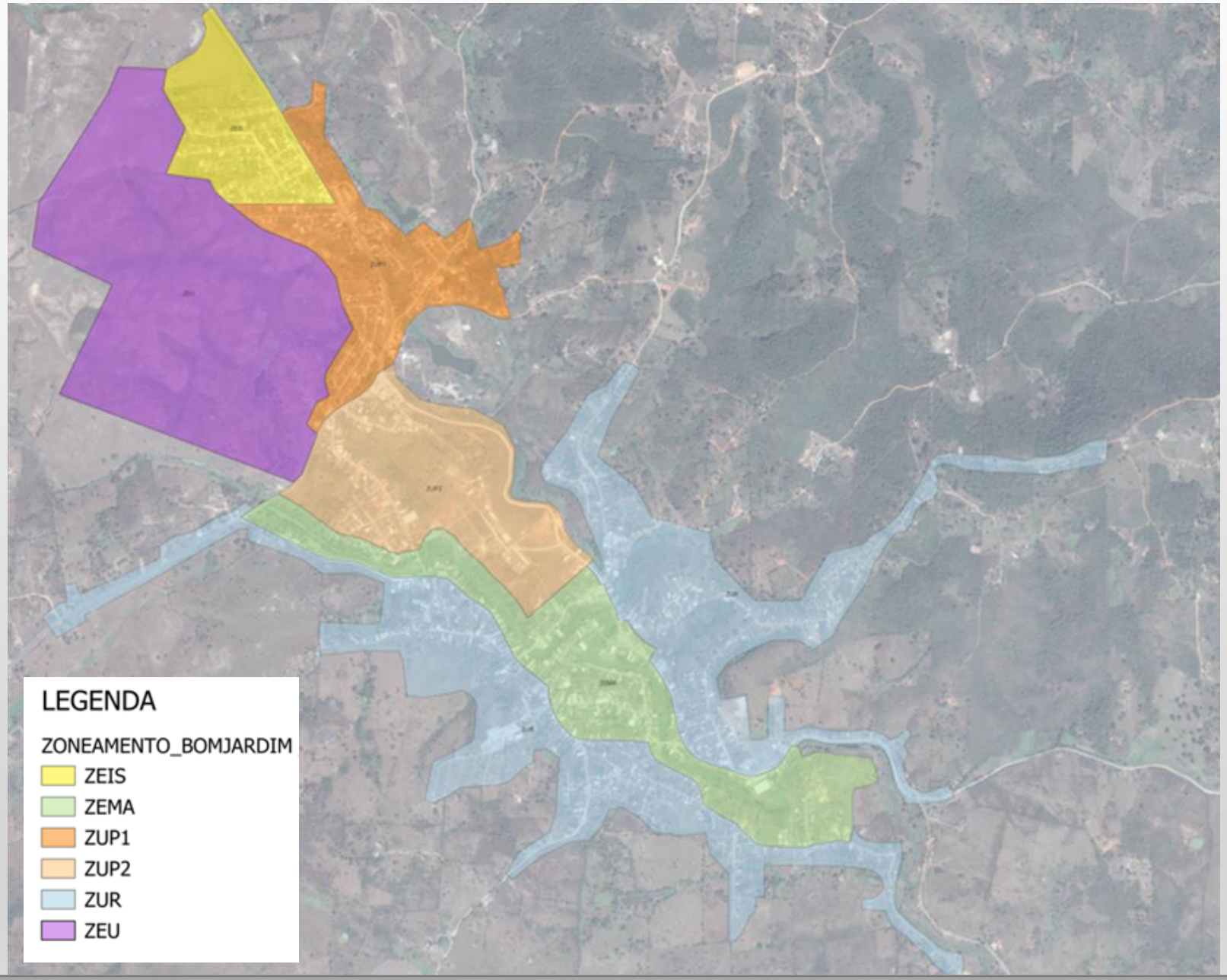
ZEU - Zona de Expansão Urbana: área com baixa densidade de ocupação e limitada disponibilidade de infraestrutura, no entanto com fácil condição de acesso por eixos viários estruturantes favorecendo seu potencial de crescimento urbano.

Diretriz

Condicionar o processo de ocupação e adensamento a possibilidade de expansão das infraestruturas urbanas, sendo reservada prioritariamente para ocupações por equipamentos urbanos especiais que privilegiem o desenvolvimento econômico do município.



ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA



gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

PREFEITURA DO BOM JARDIM

ZONEAMENTO DISTRITOS – ENCRUZILHADA

ZUP I - Zona de Urbanização Preferencial I: área caracterizada pela disponibilidade moderada de infraestrutura, parcialmente loteada com baixa densidade de ocupação e grandes vazios.

Diretriz

Privilegiar a oferta e as condições da infraestrutura;

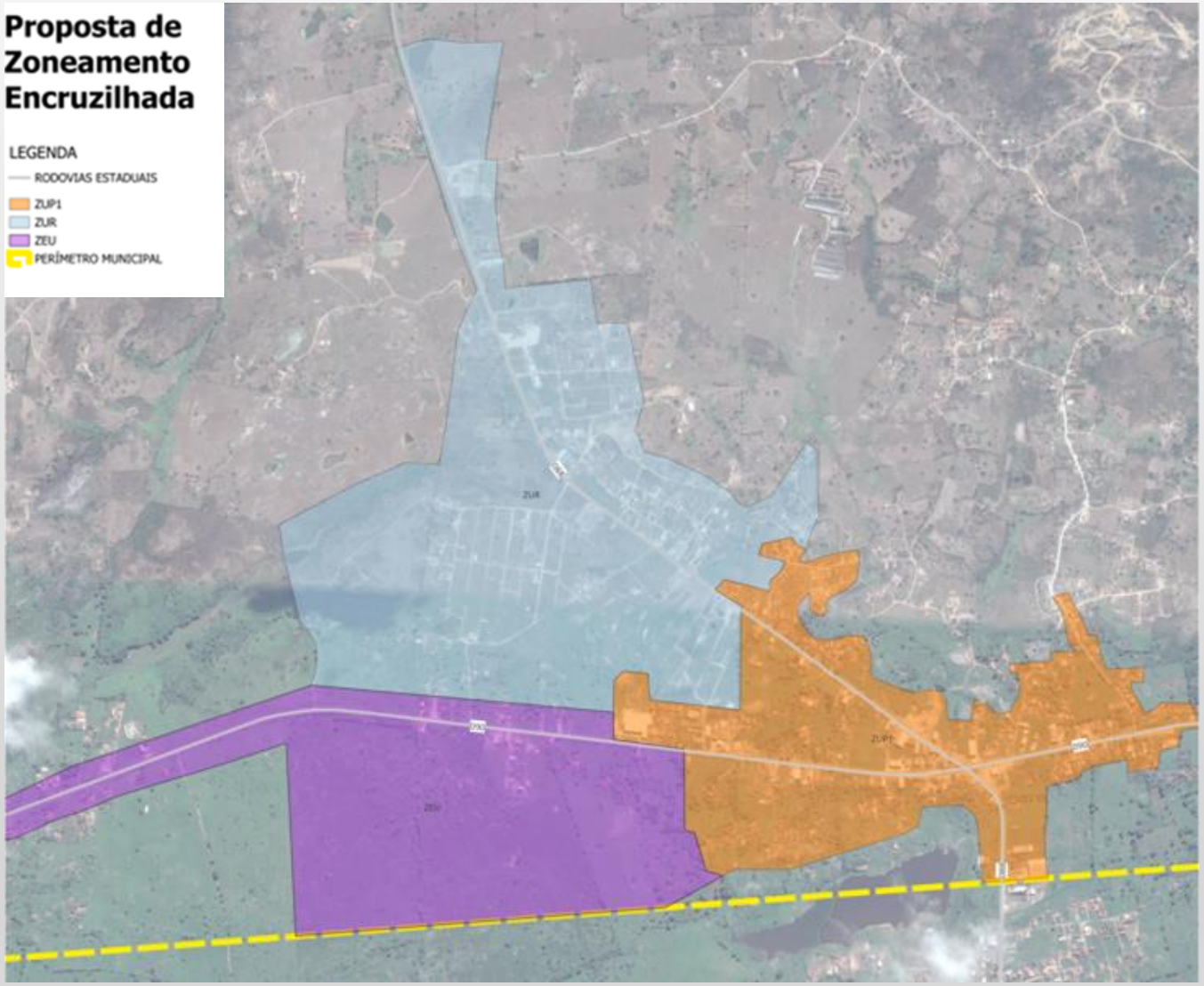
Estimular o adensamento urbano com qualidade urbanística e ambiental.

ZUR – Zona Especial de Proteção Ambiental: área caracterizada como de ocupação rarefeita com presença de loteamentos clandestinos

Diretriz

Estabelecer rígido controle de uso e ocupação;

Condicionar o adensamento ou expansão da ocupação, à melhores condições de infraestrutura.



gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

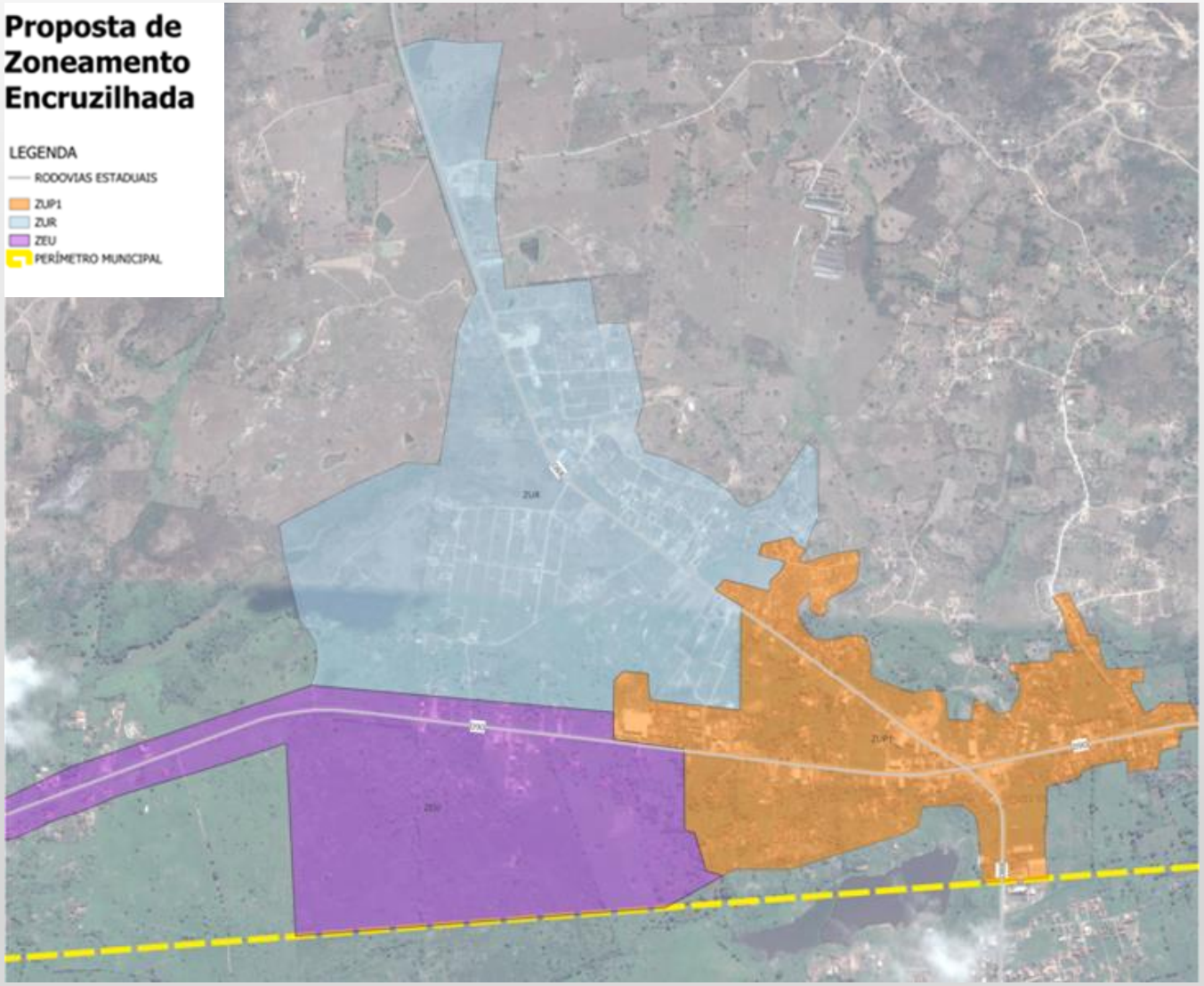
PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

ZONEAMENTO DISTRITOS – ENCRUZILHADA

ZEU - Zona de Expansão Urbana: área com baixa densidade de ocupação e limitada disponibilidade de infraestrutura, no entanto com fácil condição de acesso por eixos viários estruturantes favorecendo seu potencial de crescimento urbano.

Diretriz

Condicionar o processo de ocupação e adensamento a possibilidade de expansão das infraestruturas urbanas, sendo reservada prioritariamente para ocupações por equipamentos urbanos especiais que privilegiem o desenvolvimento econômico do município.



ZONEAMENTO DISTRITOS – UMARI

ZUP I - Zona de Urbanização Preferencial I: área caracterizada pela disponibilidade moderada de infraestrutura, parcialmente loteada com razoável densidade de ocupação e vazios urbanos.

Diretriz

Privilegiar a oferta e as condições da infraestrutura;

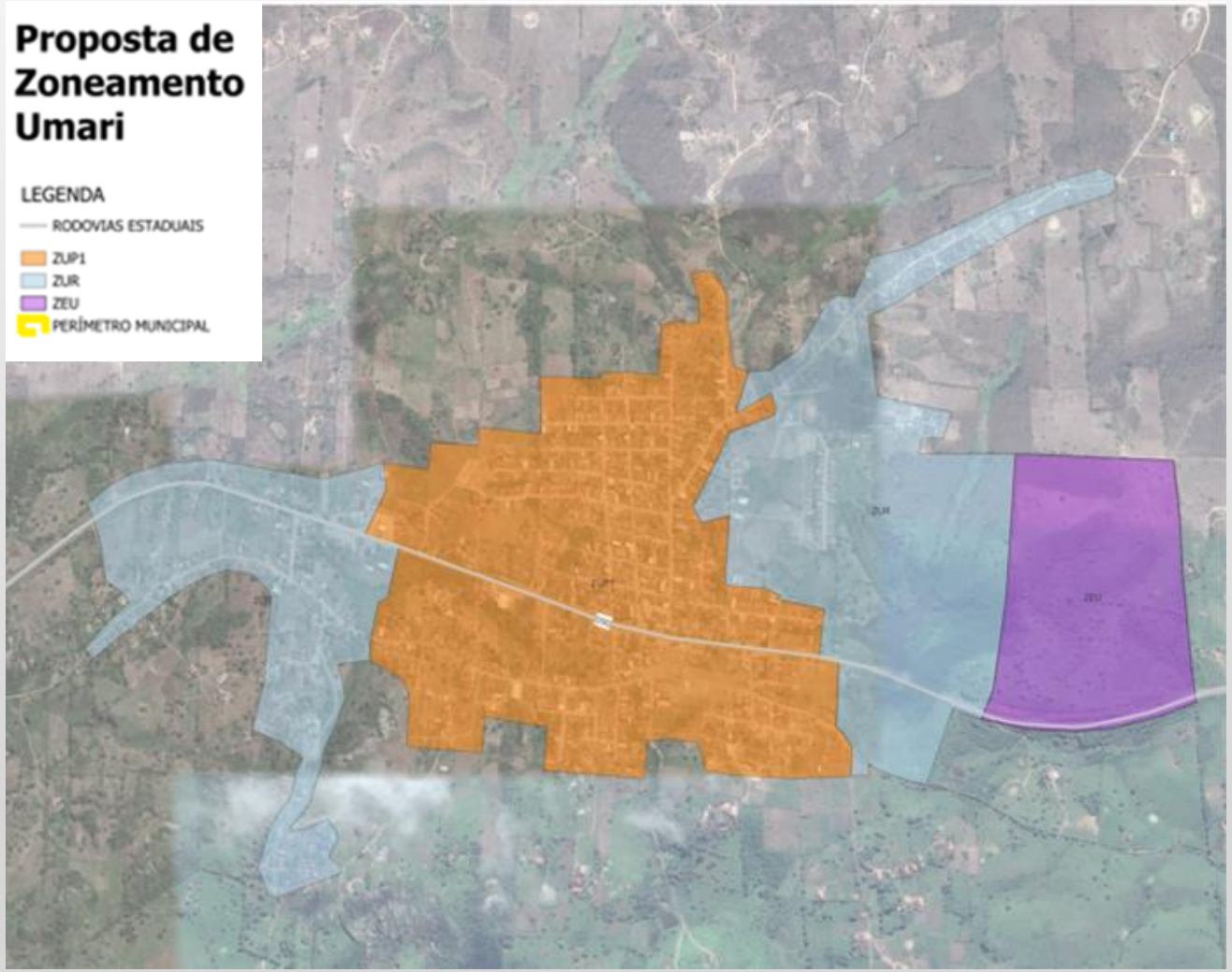
Estimular o adensamento urbano com qualidade urbanística e ambiental.

ZUR – Zona Especial de Proteção Ambiental: área caracterizada como de ocupação rarefeita com presença de loteamentos clandestinos

Diretriz

Estabelecer rígido controle de uso e ocupação;

Condicionar o adensamento ou expansão da ocupação, à melhores condições de infraestrutura.

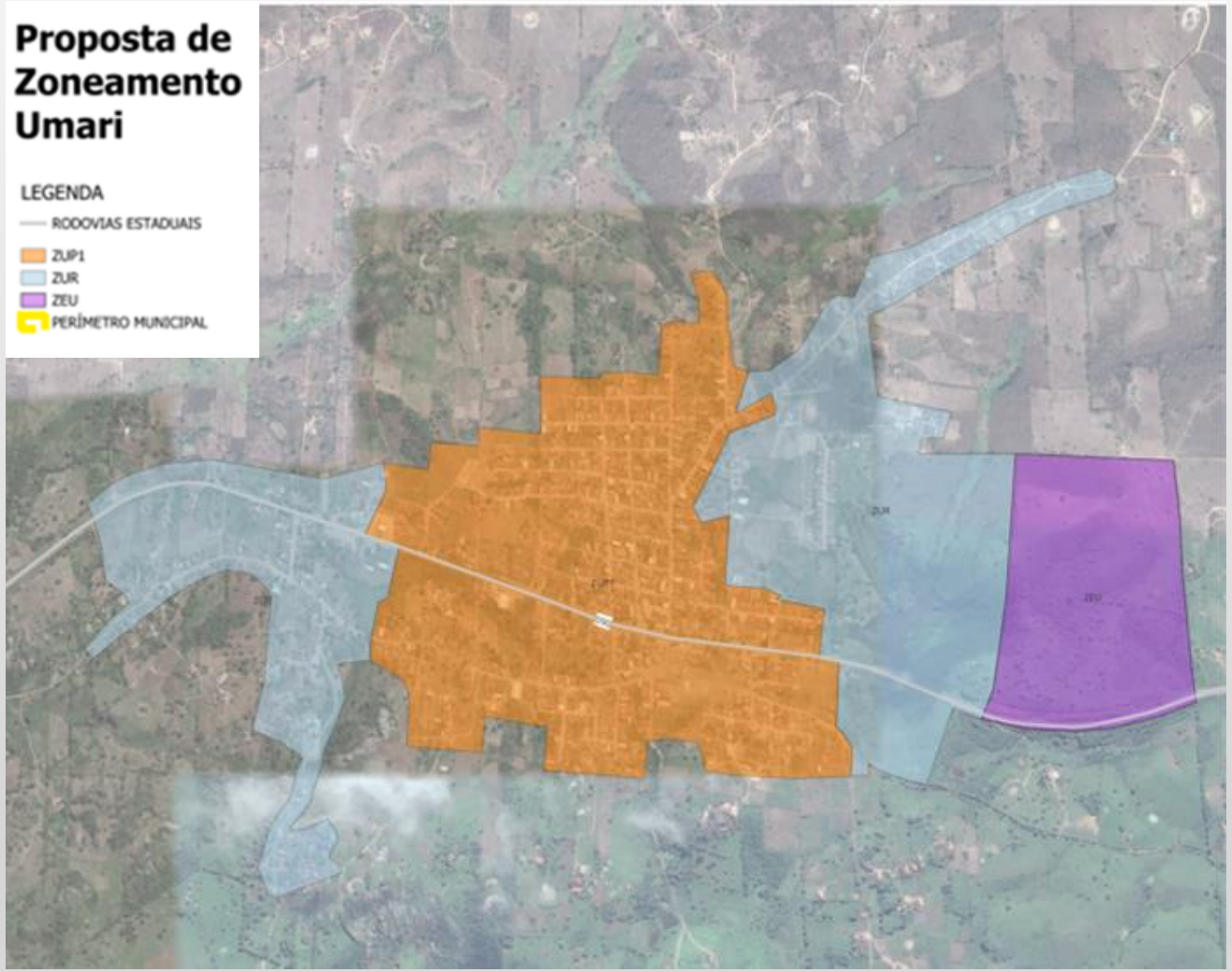


ZONEAMENTO DISTRITOS – UMARI

ZEU - Zona de Expansão Urbana: área com baixa densidade de ocupação e limitada disponibilidade de infraestrutura, no entanto com fácil condição de acesso por eixos viários estruturantes favorecendo seu potencial de crescimento urbano.

Diretriz

Condicionar o processo de ocupação e adensamento a possibilidade de expansão das infraestruturas urbanas, sendo reservada prioritariamente para ocupações por equipamentos urbanos especiais que privilegiem o desenvolvimento econômico do município.



gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

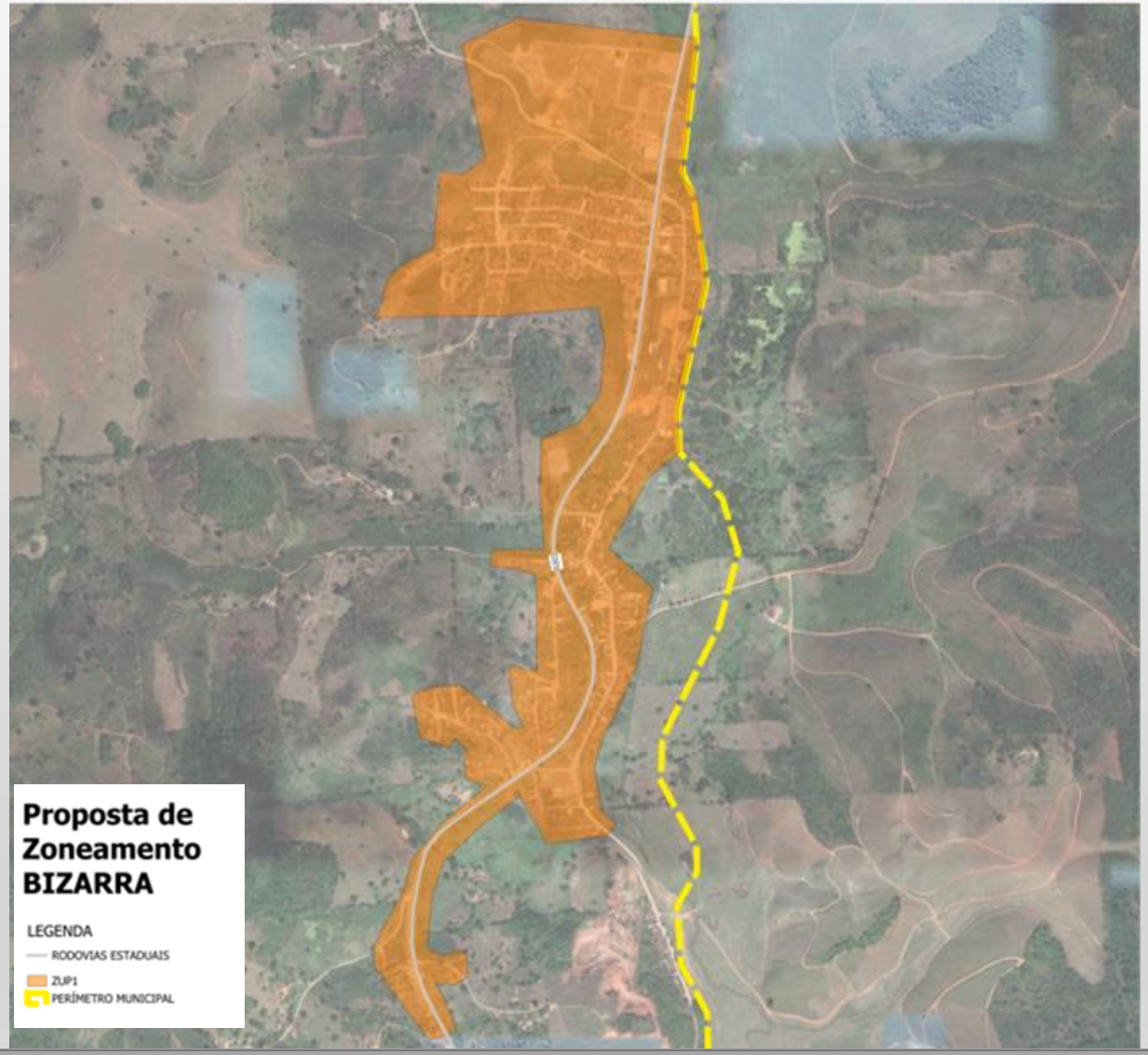
PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

ZONEAMENTO DISTRITOS – BIZARRA

ZUP I - Zona de Urbanização Preferencial I: área caracterizada pela disponibilidade moderada de infraestrutura, parcialmente loteada com razoável densidade de ocupação e vazios urbanos.

Diretriz

Privilegiar a oferta e as condições da infraestrutura;
Estimular o adensamento urbano com qualidade urbanística e ambiental.



ZONEAMENTO DISTRITOS – TAMBOATÁ

ZUP I - Zona de Urbanização Preferencial I: área caracterizada pela disponibilidade moderada de infraestrutura, com razoável densidade de ocupação e vazios urbanos.

Diretriz

Privilegiar a oferta e as condições da infraestrutura;

Estimular o adensamento urbano com qualidade urbanística e ambiental.

PATRIMÔNIO HISTÓRICO CULTURAL

Existência de acervo arquitetônico, arqueológico, cultural e ambiental dispersos no território municipal de valor cultural e ambiental

Diretrizes

- Elaborar estudo para regulação do uso e ocupação do solo que proteja o bem cultural e ambiência do mesmo;
- Proteger e conservar o patrimônio arquitetônico, ambiental e cultural para as atuais e futuras gerações;
- Elaborar estudos específicos, inventários, para delimitação de áreas de proteção e definição de diretrizes de conservação e uso e aproveitamento sustentável para o turismo.

Igreja Matriz de Sant'Ana

Pedra da Moça (pinturas rupestres)

Alguns dos bens do patrimônio material e imaterial, identificados:

- Pedra do Navio
- Pedra do Índio
- Pedra do Caboclo
- Gruta de Lourdes
- Monte do Angico
- Sobrado da rua das Beneditinas e rua Dr. Oswaldo Lima
- Prédio da antiga Cadeia Pública
- Prédio da Sede do Grêmio
- Prédio do antigo Mercado Público
- Prédio da antiga Prefeitura
- Prédio do antigo Cinema
- Igreja Matriz de Sant'Ana,
- Capela de São Sebastião
- Paixão de Cristo do Bom jardim
- Festa de São Sebastião
- Festa da Padroeira Sant'Ana
- Emancipação Política
- Festival Folclórico Bom Jardim das Pedras Encantadas.

PARCELAMENTO URBANO

PARCELAMENTO URBANO e demais modificações da propriedade urbana

Loteamento é a subdivisão de uma área de terreno, para constituição de lotes, com abertura de vias e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes;

Desmembramento é a subdivisão de uma área de terreno para constituição de outros, respeitado o sistema viário existente, sem abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Remembramento é a unificação de dois ou mais terrenos contíguos, ou de parte deles, para constituir novo(s) terreno(s);

Demarcação é a regularização de terreno quanto a forma, dimensões e área, sem alteração da natureza de sua identificação junto ao Cartório do Registro Geral de Imóveis;

Condomínio de Lotes é a situação na qual o terreno poderá ter partes designadas **lotes,** de propriedade exclusiva, e, partes de propriedade comum aos condôminos.

DIRETRIZES PARA PARCELAMENTOS URBANOS

- Considerar regulação federal sobre o assunto;
- Ter clareza nas obrigações do loteador (que devem ser cumpridas antes da venda de lotes);
- Somente devem ser permitidos em áreas da macrozona urbana;
- Parcelamento que permita edificações com salubridade (iluminação e ventilação naturais);
- Dimensões de lotes compatíveis com a verticalização desejada que possibilite edificações salubres;
- Reserva de áreas públicas obrigatórias.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Consolidar áreas com ocupações antigas, mas exigindo melhor padrão de ocupação nas novas iniciativas construtivas;
- Verticalização que permita edificações salubres;
- Diferentes usos na mesma edificação não devem comprometer a salubridade da função habitacional;
- Valorização da ambiência urbana (calçada, arborização, etc.);
- Valorização dos espaços públicos de convivência coletiva (praças, jardins, parques).

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

O QUE SÃO ?

São valores atribuídos a cada zona urbana que orientam tanto a elaboração de projetos por particulares quanto o licenciamento de parcelamentos (loteamentos) ou edificações pelo setor público.

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO

- Área loteável
- Lote mínimo,
- Testada mínima do lote
- Tamanho máximo de testada de quadra
- Áreas de uso públicos (equipamentos comunitários, áreas verdes e de circulação)

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO LOTE

- Afastamentos: frontal, lateral e de fundos
- Taxa de solo natural
- Número máximo de pavimentos

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO E OCUPAÇÃO DO LOTE

ZONA	DIRETRIZ	ÁREA MÍNIMA DE LOTE (m²)	ÁREA MÁXIMA DE LOTE (m²)	TESTADA MÍNIMA DE LOTE	TESTADA MÁXIMA DA QUADRA	TAXA DE SOLO NATURAL DO LOTE	TAXA DE OCUPAÇÃO DO LOTE	AFASTAMENTOS			Nº MÁXIMO DE PAVIMENTOS
								FRONTAL	LATERAL	FUNDOS	
ZUP 1	Estimular o adensamento urbano com qualidade urbanística e ambiental.	**125**	600	**8**	**250**	**10**	**85**	0	0	1,5	4 (T+3)
ZUP 2	Estimular o adensamento urbano com qualidade urbanística e ambiental, lotes com menor taxa de ocupação do solo e maior taxa de solo natural.	**250**	-	**10**	**150**	**20**	**75**	0	1,5	2	3 (T+2)
ZEU	Prioritariamente para ocupações por equipamentos urbanos especiais que privilegiem o desenvolvimento econômico do município.	**250**	-	**10**	**250**	**15**	**80**	0	1,5	1,5	4 (T+3)
ZUR	Regularizar e estabelecer rígido controle de uso e ocupação.	**250**	-	**8**	**100**	**20**	**80**	0	1,5	1,5	2 (T+1)
ZEIS	Regularização Fundiária e complementação da infraestrutura.	**125**	**300**	**6**	**300**	**10**	**85**	**0**	**0**	**1,5**	**2 (t+1)**
ZEMA	Estimular baixa taxa de ocupação para lotes e maior taxa de solo natural;	**250**	-	**10**	**150**	**25**	**70**	0	1,5	3	2 (T+1)

gênesis Consultoria e Assessoria

CONIAPE Consórcio Público Intermunicipal do Agreste Pernambucano e Fronteiras

PREFEITURA DO BOM JARDIM É DE TODOS NÓS!

MODELO DE GESTÃO

Quem coordena ?

- Unidade de Planejamento da Prefeitura

Quem participa?

Integrantes do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU

- Criado oficialmente
- Composição paritária

Quando? Reuniões de avaliação de resultados

- O CDU deverá estabelecer em seu Regimento Interno a periodicidade das reuniões de avaliação e acompanhamento dos indicadores de motoramente do PD

PROPOSTAS ESTRATÉGICAS

- **O QUE SÃO?**
- São propostas para enfretamento dos pontos fracos e aproveitamento de pontos fortes identificados na OFICINA I
- Têm como suporte as planilhas dos Pontos Fracos e dos Pontos Fortes identificados na OFICINA I

- **PARA QUE SERVEM?**
- Para orientar o planejamento municipal
- Para alimentar Planos Plurianuais e Propostas Orçamentárias Anuais.
- Para orientar a busca por parcerias com Governo Estadual e Federal