

AUDIÊNCIA

PÚBLICA



PLANO

DIRETOR





CÂMARA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU



"Transparência a Serviço da População"

Audiência Pública – Plano Diretor



COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E OUTRAS ATIVIDADES

Biênio 2025-2026

Vereador Maicon Siqueira - Presidente

Vereador Clebinho Jogador - Membro

Vereador Carlos Tatto - Membro



**PLANO
DIRETOR**



COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, MEIO AMBIENTE E OUTRAS ATIVIDADES



Objetivo da apresentação

- ▶ Apresentar, de forma didática, o Projeto de Lei do Plano Diretor (PLC nº 013/2025).
- ▶ Apresentar conceitos e impactos práticos para munícipes, empreendedores e servidores.
- ▶ Ouvir contribuições da população e dos vereadores.



**PLANO
DIRETOR**



O que é Plano Diretor?



- ▶ Lei que orienta o desenvolvimento urbano e rural do Município para os próximos anos.
- ▶ Define diretrizes de uso e ocupação do solo, proteção ambiental, mobilidade, habitação e infraestrutura.
- ▶ Base na Constituição Federal, Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e Lei Orgânica Municipal.



**PLANO
DIRETOR**



Por que este Plano Diretor agora?

- ▶ Atualização de normas e parâmetros urbanísticos para acompanhar o crescimento local.
- ▶ Integração com planos setoriais (saneamento, mobilidade, habitação, meio ambiente).
- ▶ Cumprimento do calendário de revisão e atendimento a decisões e recomendações técnicas.



**PLANO
DIRETOR**



Como o Projeto está estruturado (visão geral)



- ▶ Títulos, capítulos e seções organizando princípios, objetivos, diretrizes e instrumentos.
- ▶ Regras específicas para macrozonas/zonas urbanas e rurais.
- ▶ Dispositivos sobre participação social, implementação, monitoramento e revisão.



**PLANO
DIRETOR**



Princípios e diretrizes-chave (resumo)

- ▶ Função social da cidade e da propriedade.
- ▶ Sustentabilidade ambiental e climática; proteção de mananciais.
- ▶ Inclusão social, acesso à moradia e regularização fundiária.
- ▶ Desenvolvimento econômico local e geração de emprego e renda.
- ▶ Gestão democrática com participação popular.



**PLANO
DIRETOR**



Macrozonas (síntese didática)

- ▶ **Permanência:** macrozonas são permanentes (espinha dorsal do ordenamento).
- ▶ **Exceção (MCRA):** revisável por análise técnica multidisciplinar quando houver expansão das compensações anuais e mudança normativa (Lei Est. 12.233/2006; Dec. 51.686/2007).
- ▶ **Vedação:** proibida a criação de novas macrozonas de urbanização/transição contra a legislação estadual de mananciais; é nula ampliação indireta via alteração de zoneamento.
- ▶ **Ação revisora:** classificar/delimitar/ampliar/excluir zonas e macrozonas só pela ação revisora do Poder Público; exceções: ampliação da MCRA e da Macrozona de Restrição à Ocupação por Infraestrutura, quando compatíveis com as diretrizes do Plano.
- ▶ **Revisão anual:** MCRA revisada anualmente com base em levantamento georreferenciado e relatório técnico.



**PLANO
DIRETOR**





Macrozonas (Art. 30, §3º)

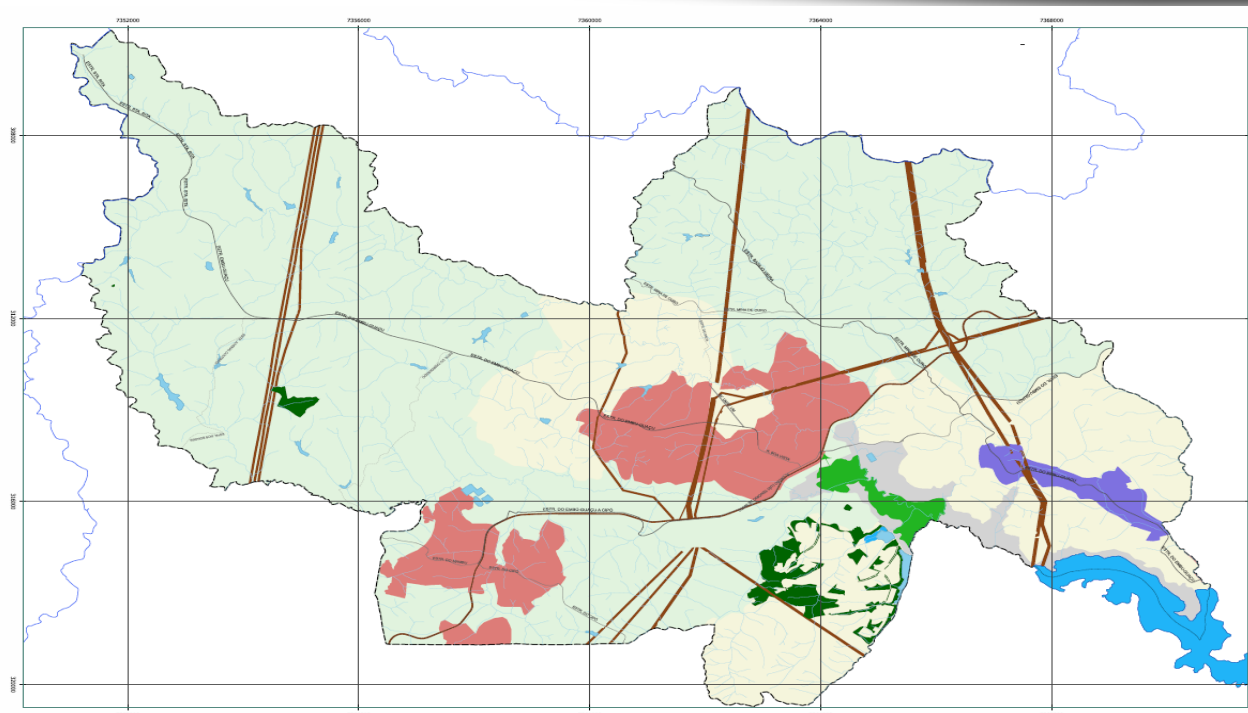
- ▶ I – Urbanização Consolidada: SUC e SUCt.
- ▶ II – Especial Corredor: SEC, subtraídas as áreas destinadas à MCRA.
- ▶ III – Ocupação Diferenciada: SOD, subtraídas as áreas destinadas à MCRA.
- ▶ IV – Envoltória da Represa: SER, subtraídas as áreas destinadas à MCRA.
- ▶ V – Baixa Densidade: SBD, subtraídas as áreas destinadas à MCRA



**PLANO
DIRETOR**



Macrozonas e mapeamento



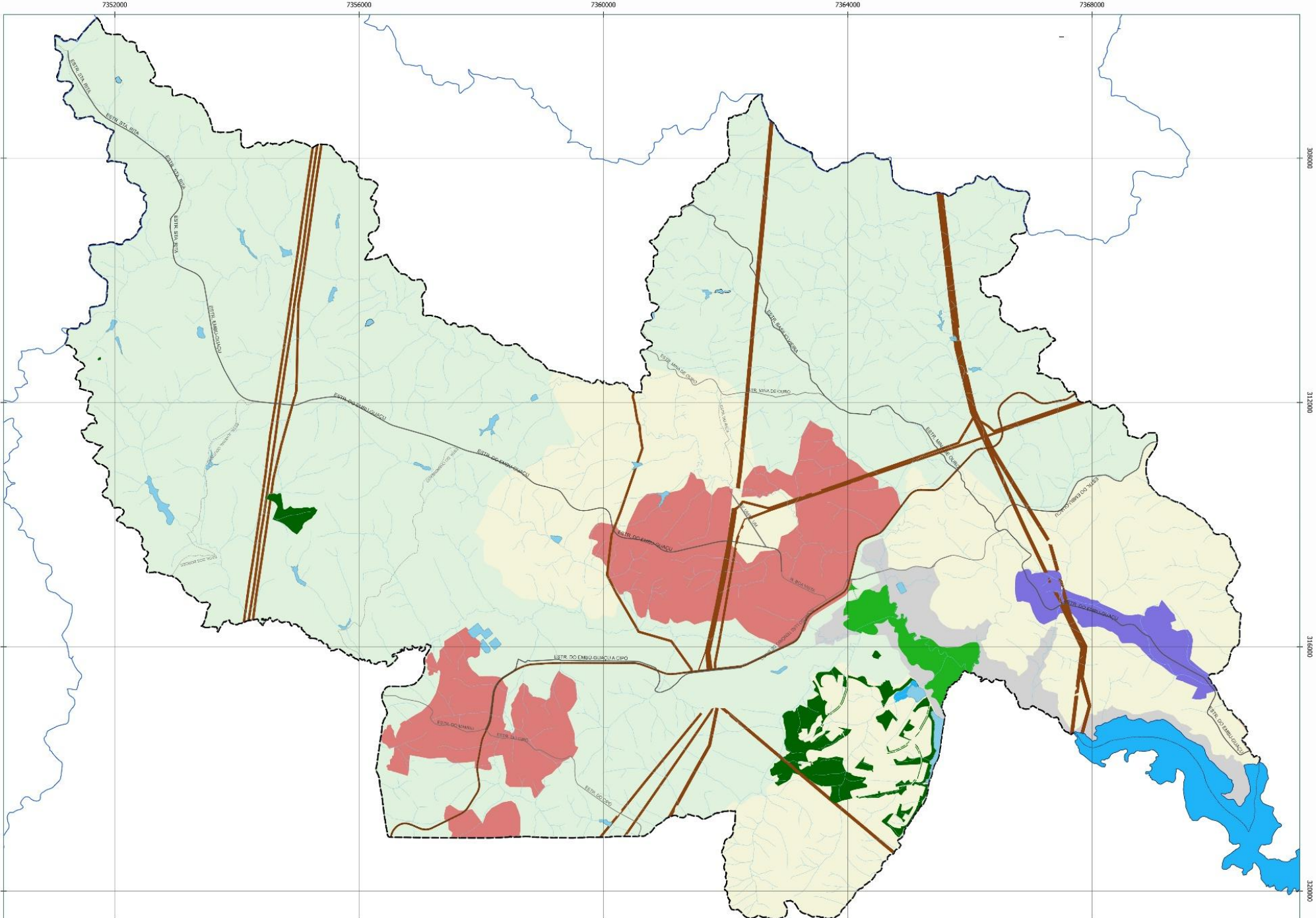
Macrozoneamento:

- Macrozona de Baixa Densidade - MBD
- Macrozona de Compensação Ambiental - MCA
- Macrozona de Ocupação Diferenciada - MOD
- Macrozona de Restrição de Ocupação por Infraestruturas - MROI
- Macrozona Envolvente da Represa - MER
- Macrozona Especial Corredor - MEC
- Macrozona Urbana Consolidada
- Represas
- Unidade Conservação - UC



PLANO DIRETOR





RESUMO DOS QUANTITATIVOS DAS MACROZONAS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Sigla	Macrozonas	Área km2	Área m2	IP máx	CA máx	TP mín	LM	Previsão IP máx	Previsão TP mín	Previsão CA máx	Previsão nº Lotea	Arquivo
MER	Macrozona Erodível da Represa - MER	3,203	3203410,39	0,4	0,4	0,6	500	1281364,16	1920046,23	1281364,16	6407	D:\PD_R00\Macrozonas\MER_gpb\j\gername=Macroz_MER
MEC	Macrozona Especial Corredor - MEC	1,886	1886122,9	0,8	1	0,2	1000	1516888,32	379224,68	1886122,9	1886	D:\PD_R00\Macrozonas\MEC_gpb\j\gername=Macroz_MEC
MROI	Macrozona de Restrição de Ocupação por Infraestruturas - MROI	4,387	4386876,52	0,06	0,01	0,94	0	263194,58	412381,93	43868,77	0	D:\PD_R00\Macrozonas\MROI_gpb\j\gername=Macroz_MROI
MUC	Macrozona Urbana Consolidada - MUC	13,647	13646540,44	0,8	1	0,2	250	16837282,35	2709308,09	13646540,44	54186	D:\PD_R00\Macrozonas\MUC_gpb\j\gername=Macroz_MUC
MCA	Macrozona de Compensação Ambiental - MCA	1,53	1529979,84	0	0	0	0	0	0	0	0	D:\PD_R00\Macrozonas\MCA_gpb\j\gername=Macroz_MCA
UC	Unidade Conservação - UC	1,268	1268381,05	0,01	0	0,99	0	12683,81	126569,724	0	0	D:\PD_R00\Macrozonas\UC_gpb\j\gername=Macroz_UC
MBO	Macrozona de Baixa Densidade - MBO	94,916	94814674,19	0,2	0-15	0,8	5000	16882914,84	78831669,35	14237186,13	18883	D:\PD_R00\Macrozonas\MBO_gpb\j\gername=Macroz_MBO
Represas	Represas	1,285	128467,28	0	0	0	0	0	0	0	0	D:\PD_R00\Macrozonas\Represas_gpb\j\gername=Macroz_Represas
MBO	Macrozona de Ocupação Diferenciada - MBO	32,586	32535772,58	0,4	0,3	0,6	1500	13014308,03	1952146,35	9700731,77	21681	D:\PD_R00\Macrozonas\MBO_gpb\j\gername=Macroz_MBO
		154,977	154.976.005,19					45.908.597,10	88.273.463,77	103.163		40.785.811,17



Habitação, ZEIS e regularização fundiária



- ▶ Criação/atualização de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) para moradia popular.
- ▶ Fomento à produção habitacional e melhoria de assentamentos precários.
- ▶ Instrumentos de regularização fundiária e urbanística (REURB), quando cabível.



**PLANO
DIRETOR**



Meio ambiente e proteção de mananciais

- ▶ Diretrizes para proteção de APPs, cursos d'água e nascentes.
- ▶ Compatibilização entre ocupação e conservação, com critérios de licenciamento.
- ▶ Integração com Plano Municipal de Saneamento, drenagem urbana e gestão de resíduos.



**PLANO
DIRETOR**



Mobilidade urbana e acessibilidade

- ▶ Hierarquia viária, segurança no trânsito e incentivo a modos ativos (a pé/bicicleta).
- ▶ Integração com transporte coletivo regional e pontos de conexão (terminais/estações).
- ▶ Acessibilidade universal em espaços públicos e equipamentos.



**PLANO
DIRETOR**



Desenvolvimento econômico e atividades produtivas



- ▶ Áreas vocacionadas para comércio, serviços e pequenas indústrias compatíveis.
- ▶ Apoio ao empreendedor local e simplificação urbanística onde for possível e legal.
- ▶ Compatibilização com proteção ambiental e qualidade de vida.



**PLANO
DIRETOR**



Instrumentos urbanísticos previstos (exemplos)



- ▶ Outorga Onerosa do Direito de Construir (quando ultrapassar o coeficiente básico).
- ▶ IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos (para imóveis não edificadas/subutilizados).
- ▶ Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para empreendimentos com potencial impacto.
- ▶ Direito de preempção, operações urbanas consorciadas (se aplicáveis).



**PLANO
DIRETOR**



Como funciona o ELV (exemplo simples)

- ▶ Empreendimento de grande porte deve apresentar estudo de impactos (trânsito, sombras, ruído etc.).
- ▶ Medidas mitigadoras/compensatórias podem ser exigidas (vias, calçadas, arborização, horários).
- ▶ Transparência: divulgação em audiência/publicação, conforme o PLC e legislação correlata.



**PLANO
DIRETOR**



Patrimônio cultural e áreas verdes



- ▶ Proteção e valorização de bens culturais, memória local e paisagem urbana.
- ▶ Rede de parques, praças e corredores ecológicos.
- ▶ Diretrizes para arborização urbana e bem-estar.



**PLANO
DIRETOR**



Equipamentos e serviços públicos



- ▶ Localização e qualificação de escolas, postos de saúde, CRAS/CREAS, áreas esportivas.
- ▶ Critérios para doação/aceitação de áreas e implementação de polos de serviços.
- ▶ Integração com planejamento orçamentário (PPA, LDO, LOA).



**PLANO
DIRETOR**



Implementação, monitoramento e revisão

- ▶ Órgãos responsáveis, prazos e indicadores.
- ▶ Relatórios periódicos e conselho/instância de acompanhamento.
- ▶ Revisão obrigatória a cada 10 anos + avaliação quadrienal.
- ▶ Até 24 meses para regulamentar/atualizar Zoneamento, Código de Obras, PlanMob, PMSB, Plano de Drenagem, etc.



**PLANO
DIRETOR**



O que muda na prática?



Antes

- ▶ Parâmetros urbanísticos defasados e menor integração com planos setoriais.
- ▶ Menor detalhamento para ZEIS/EIV e instrumentos de indução.
- ▶ Regras pouco claras para macrozonas e expansão.



**PLANO
DIRETOR**





O que muda na prática?



Depois (proposta do PLC)

- ▶ Atualização de parâmetros e integração com saneamento, mobilidade e habitação.
- ▶ Regras mais claras para ZEIS, EIV e instrumentos como outorga onerosa.
- ▶ Mapeamento de macrozonas e diretrizes por área, com proteção ambiental.



**PLANO
DIRETOR**



Regras de transição e regularização (seções específicas)



- ▶ Como ficam licenciamentos em andamento e situações consolidadas.
- ▶ Prazos e critérios para adequação de atividades existentes.
- ▶ Regularização fundiária e edílicia conforme dispositivos do PLC.



**PLANO
DIRETOR**



Participação popular e audiências públicas



- ▶ Etapas de participação durante a tramitação na Câmara (editais, inscrições, manifestações).
- ▶ Canais para envio de sugestões/escritas e falas na audiência.
- ▶ Compromisso de transparência e registro em ata, com publicação dos documentos.



**PLANO
DIRETOR**

<https://www.embuguacu.sp.leg.br/transparencia/plano-diretor>



AUDIÊNCIA

PÚBLICA



PLANO

DIRETOR

