



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO PLANEJAMENTO

ATA AUDIÊNCIA PÚBLICA - APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR – MAPA 3 - ZONEAMENTO

Aos quatro dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis (04/02/2026), no Auditório da Prefeitura de Pindamonhangaba, sito a Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, nº 1400, Centro, com início às 18h10, realizou-se a Audiência Pública para apresentação e discussão da proposta de alteração do Plano Diretor Participativo do Município de Pindamonhangaba, promovida pela Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, por meio da Secretaria de Obras e Planejamento, Departamento de Planejamento, em conformidade com a legislação urbanística vigente e com os princípios da gestão democrática da cidade. A audiência foi iniciada pelo Secretário Municipal de Obras e Planejamento, Sr. Matheus, que agradeceu a presença de todos os participantes, ressaltando que a Prefeitura mantém suas portas abertas à população e destacando a importância da participação popular no processo de planejamento urbano. Na sequência, informou que a audiência tinha por finalidade a apresentação da proposta de alteração do Plano Diretor e esclareceu que o procedimento seguiu as dinâmicas administrativas da Secretaria, conforme protocolo formalmente instaurado. Em seguida, foi passada a palavra a Sra. Daniele, Chefe da Divisão do Plano Diretor, que realizou a introdução técnica da audiência. Esclareceu que a audiência tinha como objetivo apresentar a proposta de alteração do Plano Diretor Participativo, observando-se a dinâmica legal do procedimento, que consiste inicialmente na apresentação técnica da proposta, seguida da abertura para manifestações, com prioridade de fala aos vereadores e, posteriormente, ao público presente. Destacou que, diante do crescimento e do desenvolvimento urbano do Município, torna-se necessárias alterações no Plano Diretor, visando adequar a legislação urbanística à realidade atual de Pindamonhangaba e aos anseios da comunidade. Ressaltou ainda que o Plano Diretor - Lei Complementar nº 66/2022, foi elaborado em 2019 e entrou em vigência em 2022, sendo posteriormente ajustado pela Lei Complementar nº 82/2024, cujas alterações foram discutidas ao longo de 2023 e passaram a vigorar em 2024, observando-se sempre os ritos legais exigidos para qualquer modificação do Plano Diretor. Foi informado que a proposta em discussão teve início por meio de protocolo administrativo via sistema 1DOC, seguido de verificação documental, análise pela Secretaria de Meio Ambiente, pelo Conselho de Defesa do Meio Ambiente, e pela Secretaria de Obras e Planejamento - Departamento de Planejamento. E posteriormente encaminhada ao Conselho da Cidade (CONCID) (04/12/2025), em atendimento à Lei nº 6.550/2022, onde consta que cabe ao Conselho análise e emissão de parecer sobre revisões sistemáticas e extraordinárias do Plano Diretor, sendo que em 10/12/2025, a proposta foi discutida em reunião do Conselho da Cidade, tendo sido aprovada por unanimidade pelos conselheiros presentes. Quanto à publicidade do ato, foi informado que o aviso da audiência pública foi publicado conforme prevê o artigo 186 do Plano Diretor, com antecedência mínima de 10 dias, tendo ocorrido a divulgação no site oficial da Prefeitura em 23/01/2026 e no Jornal Tribuna do Norte, no período de 23/01/2026 a 04/02/2026. A proposta permaneceu disponível para consulta pública desde 23/01/2026. A proposta apresentada refere-se exclusivamente à alteração do Mapa 3 - Zoneamento, envolvendo uma única área, objeto do Protocolo nº 8.607/2025, que solicita a alteração parcial da Zona Estratégica Ambiental (ZEA) para Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) e Zona de Ocupação Moderada (ZOM), ambas inseridas na Macrozona Urbana (MZU). Foram detalhados os documentos mínimos exigidos para esse tipo de solicitação, incluindo requerimento formal em nome do proprietário ou por procuração, matrícula atualizada do imóvel, levantamento planialtimétrico/ planimétrico do imóvel com ART, imagem de satélite com demarcação do polígono e coordenadas geográficas da área objeto do pedido constando a situação atual e proposta do zoneamento, relatório justificativo e laudo de caracterização vegetal com ART, sendo esclarecido que outros documentos podem ser exigidos ao longo da análise. A Sra. Daniele mostrou o slide com imagem da área, objeto do pedido de alteração, delimitada em amarelo e explicou que atualmente esta área está inserida na Zona Estratégica Ambiental (ZEA) que corresponde à antiga área da Fazenda do Estado, situada ao norte e ao sul da Rodovia Presidente Dutra, cujas diretrizes incluem preservação ambiental, uso institucional, desenvolvimento tecnológico e pesquisa. Ressaltou-se que a proposta não altera toda a ZEA, mas apenas parte dela, considerando que parcela da área não pertence mais ao Estado. Foi apresentado então o slide com a proposta de alteração de parte da

Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, nº 1.400 – Centro

Pindamonhangaba – São Paulo CEP 12420-010 – Tel.: (12) 3644-5800

Site: www.pindamonhangaba.sp.gov.br - e-mail: divisaoplanodiretor@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO DEPARTAMENTO PLANEJAMENTO

ZEA (ao sul da Dutra) para Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), destinada exclusivamente à implantação de atividades econômicas, como indústrias, comércios e serviços, e para Zona de Ocupação Moderada (ZOM), destinada ao uso residencial de baixíssima densidade e a atividades comerciais de baixa incomodidade ao uso residencial. Dando sequência, foi apresentada a área atual da Zona Estratégica Ambiental (ZEA), 12,582 km², sendo esclarecido que, com a proposta de alteração do zoneamento, 8,881 km² permanecerão como Zona Estratégica Ambiental (ZEA), 1,708 km² passarão a integrar a Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) e 1,993 km² a Zona de Ocupação Moderada (ZOM). Foram expostos os fundamentos técnicos da viabilidade da alteração, destacando-se que o zoneamento vigente não reflete mais a condição atual da área, especialmente diante do crescimento urbano ao sul da Rodovia Presidente Dutra, da implantação de grandes empreendimentos, de novos loteamentos, da ampliação da atividade econômica e da vocação industrial da região, expansão da Rodovia Carvalho Pinto, bem como a manifestação favorável da Secretaria de Meio Ambiente e do Conselho de Defesa do Meio Ambiente (condicionando futuras intervenções ao cumprimento da legislação ambiental), e capacidade técnica de atendimento da região, emitida pelas concessionárias Sabesp e EDP. Ressaltou-se ainda que qualquer aprovação futura de loteamentos ou empreendimentos de grande porte estará condicionada à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme o Estatuto da Cidade e o artigo 134 do Plano Diretor, bem como aos estudos ambientais cabíveis e à análise pelas comissões municipais competentes. Encerrada a apresentação técnica, foi aberto espaço para manifestações do público. Houve questionamentos do público presente acerca do acesso ao material da Audiência, a localização da área objeto da proposta, bem como foi destacada a importância da participação popular no processo de alteração do Plano Diretor. Questinou-se, ainda, sobre o prolongamento da Rodovia Carvalho Pinto e parâmetros urbanísticos da ZDE e ZOM. Em resposta, a Sra. Daniele, a Sra. Luciana (Diretora do Departamento de Planejamento) e Sr. Mateus esclareceram que o material encontra-se disponível no site oficial da Prefeitura, na página da Secretaria de Obras e Planejamento. Para melhor compreensão, foi reapresentado o slide contendo a localização da área objeto do pedido de alteração, a fim de dirimir eventuais dúvidas. Esclareceu-se, ainda, que o traçado definitivo das obras de prolongamento da Rodovia Carvalho Pinto encontra-se em fase de estudos, sob responsabilidade da concessionária responsável. Quanto aos parâmetros mínimos de parcelamento do solo da ZDE e da ZOM, constantes do Anexo IV da Lei Complementar nº 82/2024, foi informado que o tamanho mínimo do lote é de 500 m² para a Zona de Desenvolvimento Econômico e de 250 m² para a Zona de Ocupação Moderada. Foi demonstrado no telão o passo a passo para localização do material da Audiência, bem como da legislação vigente (Plano Diretor) no site oficial da Prefeitura. Ao final, foram informados os próximos passos do procedimento: elaboração do projeto de lei, encaminhamento para análise jurídica, posterior envio à Câmara Municipal e, em caso de aprovação, sanção e publicação pelo Poder Executivo. Nada mais havendo a tratar, o Secretário Municipal de Obras e Planejamento agradeceu a presença de todos, ressaltando a importância da participação popular no ordenamento do crescimento urbano do Município, e declarou encerrada a audiência às 18h40. Para constar, lavrou-se a presente Ata, que será juntada ao processo administrativo correspondente. Esta ata foi elaborada por Daniele Kely de Souza Leopoldo.